

*CAPÍTULO V*  
*LA TRANSFORMACIÓN DE LOS*  
*BALNEARIOS DEL NORTE. CASOS DE ESTUDIO*

Optar por analizar ejemplos de arquitectura turística en Florianópolis es una tarea, en cierto modo, compleja. Las variantes son muchas y en distintos grados: de localización, de porte, de tipología, de función, de morfología... etc.

Tratamos de conocer a fondo la historia de Florianópolis y su reciente trayectoria como polo de atracción turística, reconocido internacionalmente. El desarrollo sorprendente y la ocupación territorial de la región norte de la isla, determinó a priori, la opción por aquella región. (Fig. 213.)

Un recorrido terrestre exhaustivo en distintos períodos del año, por todos los cuadrantes de la isla, el análisis de mapas, documentos y registros aerofotogramétricos de varios períodos, evidenciaron las diferentes características de cada región. La

observación en vivo, a través de vuelos aéreos a baja altitud, posibilitó una visión panorámica aun más clara de esas diferencias, destacándose la alta densidad de las construcciones observada en la costa norte y noreste de la isla (contrariamente a la encontrada en la región sur). Estas constataciones nos llevaron a optar definitivamente por concentrar el estudio en esa región.

Con una "mirada de turista", en un primer momento y a continuación, con una observación crítica de investigador, se inició el estudio en el ámbito de las morfologías urbanas, identificando algunos trazados que se diferencian de la malla general, por presentar características distintas de diseño, comparados con los sitios circunvecinos. Ya en el ámbito de la morfología arquitectónica, fueron observadas edificaciones diferenciadas, que se destacan de las demás por su volumetría, por su implantación, relación con el entorno, composición y

modulación; características éstas, merecedoras de un estudio especial.

Durante todo el período dedicado al reconocimiento de cada lugar de la Isla de Santa Catarina, fue fundamental el registro fotográfico realizado que posibilitó un análisis minucioso de sus características físicas generales y sus particularidades. Este estudio ha sido gradualmente enriquecido con los aportes de los moradores y usuarios como también con las conclusiones extraídas de las entrevistas con profesionales de diversas áreas.

...en una etapa de investigación, el investigador actúa como estímulo para captar el uso urbano, rescatándole de su opacidad habitual y tornándole relevante por la imagen (fotografía), a punto de ser posible hablar sobre ella, verbalizarla y, así, complementar el sentido de la selección anteriormente citada. El investigador estimula el usuario a hablar sobre la imagen fotografiada y, así, percibir su pedazo en la ciudad y el sentido que posee (FERRARA, 1988, p.78)



Figura 213 - Mapa de parcelaciones en la región norte. (F.: Guia Digital Florianópolis)

Desarrollo a partir del balneario de Canasvieiras primeramente en dirección Oeste y posteriormente en dirección Este.

La búsqueda y análisis de documentos, informaciones y datos específicos de los ejemplos elegidos inicialmente, determinaron la selección final de los casos de estudio.

## **LAS PAUTAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS DE LOS ASENTAMIENTOS POSTERIORES A LOS AÑOS 60**

La transformación urbanística sufrida por Florianópolis, a lo largo de cuatro décadas, motivada por la influencia directa del turismo de masas, ha sido resultado de la combinación de innumerables factores económicos y sociales. Diversos procedimientos, hábitos y actitudes adoptadas por gestores públicos, políticos, inversionistas, promotores, población en general y los proyectos urbanísticos elaborados por los arquitectos, crearon el paisaje urbano y la arquitectura actual de la Isla de Santa Catarina. Florianópolis presenta soluciones urbanas diferentes en cada caso analizado y arquitecturas bastante variadas, sin haber una relación más específica a algún orden o estilo, reflejando en ciertos casos los gustos de la época, la preocupación de cómo adecuarse mejor al paisaje natural u obtener un lucro mayor con el uso del suelo.

El análisis, que en un momento anterior (capítulo tres) registró muchas de las soluciones existentes, propias de Florianópolis, evidenciando sus limitaciones, defectos y virtudes, busca ahora destacar las propuestas que mejor atiendan a las necesidades del hombre, tanto artísticas como utilitarias y que sean merecedoras de la clasificación de "patrón".

Dentro de esta óptica serán analizados los trazados y formas de parcelaciones realizadas inicialmente (caso de Canasvieiras) (Fig. 214) y a seguir, las subsecuentes: Jurerê (Fig. 215), Daniela (Fig. 216), Jurerê Internacional (Fig. 217) y Praia Brava (Fig. 219). Se intentará determinar si hay algún hilo de influencia entre ellos o, si se puede apuntar alguna solución ejemplar, adecuada a las características y peculiaridades de Florianópolis y de sus habitantes, permanentes o frequentadores eventuales.

TRAZADO "A"

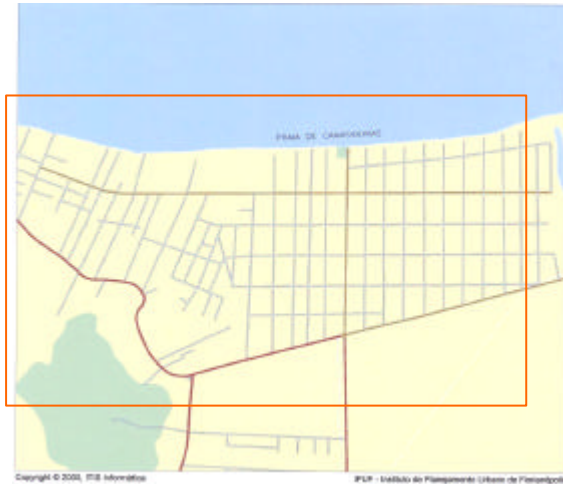


Figura 214 - CANASVIEIRAS (1956).  
Dos ejes principales de acceso

TRAZADO "B"



Figura 215 - DANIELA (1972).  
Una vía principal de acceso

TRAZADO "C"



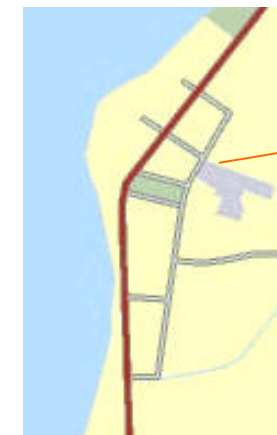
Figura 216 - PRAIA BRAVA (1986).  
Una vía principal de acceso



Figura 217 - JURERÉ TRADICIONAL (1960).  
Dos ejes principales de acceso



Figura 218 - JURERÉ INTERNACIONAL.  
(1981) Dos ejes principales de acceso



Observación:

El concepto del trazado en Ribeirao da Ilha se repite en Praia Brava, siglos después.

- Fechas correspondientes a la aprobación del primer parcelamiento en cada balneario.

(F.: Diseño sobre Mapas extraídos de la Guia de Ruas Florianópolis – IPUF - Instituto do Planejamento Urbano de Florianópolis)

Los trazados de las principales parcelaciones de la región norte se caracterizan por tres diseños distintos:

- A) Trazado Ortogonal (cuadras con la menor anchura de frente para el mar. Las calles cruzan la gleba en las dos direcciones).

- B) Trazado Ortogonal (cuadras con la mayor anchura de frente para el mar. Calles desencontradas, jerarquía en la red).

- C) Trazado en forma de Tridente (Vía principal acompañando la línea del mar, accesos perpendiculares a la playa y lotes mayores).

Se observa que en cada década hay cambios en el diseño de los trazados. Diferencias de clases y culturales influyen en el comportamiento y actitudes de la sociedad alterando la forma de apropiación y uso de los espacios colectivos. Hay un progresivo aislamiento de los lotes y espacios públicos. Las primeras parcelaciones de Canasvieiras y Jurerê

(1956-1960) orientan la menor dimensión de las cuadras hacia el mar. Las vías son trazadas en el sistema ortogonal permitiendo el libre tránsito en todas las direcciones. Las siguientes, Daniela y Jurerê Internacional (1972-1981) proyectan las cuadras con la mayor dimensión volcada hacia el mar. El trazado de Daniela es similar a los anteriormente descritos, Jurerê Internacional, en cambio, crea vías interiores de acceso a los lotes, interrumpiendo la continuidad de la malla y dando más privacidad a los terrenos interiores, principalmente en el sector próximo al mar. Praia Brava, la más reciente, resuelve su propuesta urbanística con una única vía de vinculación con los otros balnearios y con accesos restringidos a la zona de playa.

Es interesante observar la semejanza del trazado propuesto para Praia Brava y el de Ribeirão da Ilha, núcleo de colonización azoriana fundado en la segunda mitad del siglo XVIII. La diferencia en este

lugar es que, la carretera principal de acceso se encuentra próxima a la orla y los accesos se extienden hasta la línea de playa. Además, las características del poblado permiten que la relación de las vías con las edificaciones ocurra de forma viva y dinámica.

Igual que las pautas urbanísticas, las arquitecturas actuales en Florianópolis presentan soluciones diferenciadas en escala. Existen marcadas diferencias entre las adoptadas en los núcleos centrales (distrito sede) y en los demás núcleos, esparcidos en toda la extensión de la isla. En la zona central, tanto en el continente como en la parte insular, ocurre una gran concentración de altos edificios, con varias plantas, tanto de carácter residencial, como comercial o público, asentados en lotes con media y alta densidad. También encontramos habitaciones unifamiliares y edificaciones de función comercial, con una o dos

plantas. En los demás distritos predominan los predios con una y dos plantas, siendo en menor cantidad los de cuatro o más pisos.

En las afueras, en los balnearios y áreas próximas, constatamos tipologías variadas en dos tipos de ocupación:

- Con viviendas unifamiliares y posadas, muy extensivos, con bajo tipo de interés, en lotes con baja densidad localizados en el tejido urbano y en áreas aisladas en el interior de la isla.

- Con Hoteles, Resorts y Condominios<sup>226</sup>, en terrenos mayores, de gran valoración, normalmente localizados muy próximos a la línea del mar. En estos casos existen diferencias entre unas soluciones que se encuadran dentro de lo que la ley permite, y otras que se plantean dentro de lo que sería más razonable para un mejor resultado arquitectónico. Sin embargo,

<sup>226</sup> Proyectos localizados normalmente en la orla marítima, en áreas extensas no parceladas.

hay perversiones que se verifican cuando el promotor exige más edificación y una mayor densidad de lo que el arquitecto concientemente propone.

Otra situación, intermedia entre los dos casos anteriores, se está verificando actualmente y cada vez con mayor frecuencia en toda la isla. Se trata de la construcción de edificios de habitación colectiva (condominios), favorecida a través de *remembramento*<sup>227</sup> de dos o más lotes. Con una planta baja, dos superiores y un ático<sup>228</sup>, esta tipología arquitectónica, básicamente fruto de la aplicación restricta de la ley, busca conseguir el máximo aprovechamiento de área y altura en cada lote, dentro de lo que permite la legislación. No es una tipología presente solamente en los balnearios, donde constatamos la mayor incidencia de casos; en la

---

<sup>227</sup> Termino de la legislación brasileña que define la reagrupación de dos o más terrenos, transformándoles en un solo.

<sup>228</sup> Un complemento a la ley que instituía estos parámetros posibilita actualmente que se construyan cuatro pisos, más pilotes y ático.

región central, periferias y Lagoa da Conceição, igualmente ocurren estas construcciones con bastante frecuencia<sup>229</sup>. (Fig. 219 y 220).

El artículo que trata de la altura de los edificios permite la construcción de hasta cuatro plantas, mientras respeten las siguientes condiciones:

- Ocupación de la planta baja no superior a 30% de la proyección del bloque, dejando 70% libres para aparcamiento.
- Dos plantas tipo.
- Un ático, con máximo de 1/3 (o 30%) del área del la planta tipo.
- Distanciamientos laterales de 3 metros, en el medio de cuadra, utilizados como acceso de coches.

La aplicación limitada de la ley resulta en una ocupación del lote con escasas alternativas morfológicas. A pesar de eso, dentro del universo

---

<sup>229</sup> En cada dos terrenos remembrados se ahorran seis metros correspondientes al distanciamiento lateral de 3 metros exigidos en cada linde.



considerado, se encuentran soluciones funcionales y formales, de relativa eficacia: Espacios bien dimensionados y buena composición volumétrica. En la Praia dos Ingleses se concentran innumerables edificios muy semejantes ocupando casi la totalidad de las nuevas parcelaciones.

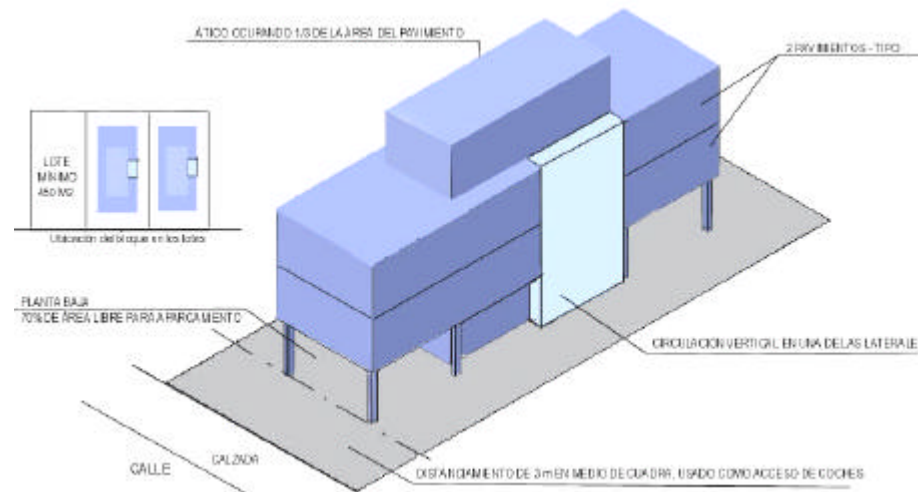


Figura 219 - Croquis - Aplicación de los condicionantes legales. (F.: Diseño Paulo Edi)



Figura 220 - Edificio en Jurerê Fachada y Planta tipo de un apartamento. (F.: Fólter promocional de venta)

*Distrito de Canasvieiras*

Canasvieiras es uno de los doce distritos que conforman la ciudad de Florianópolis. De él, hacen parte las playas del Pontal (o Daniela), Jurerê, Praia do Forte y las localidades Vargem Pequena, Ponta Grossa, Lamim y la sede, Canasvieiras. La carretera SC-401, con gran capacidad de tráfico, conecta al centro de la ciudad posibilitando buena accesibilidad al balneario que es el centro de la orla norte de la isla. Su posición geográfica, la gran diversidad de servicios y un buen número de líneas de autobuses, acaba por atraer a los veraneantes y a la población de los balnearios vecinos y de otras regiones.

*Praia de Canasvieiras*

El nombre Canasvieiras, utilizado hoy, es un error lingüístico consagrado por su uso. Desde el año 1786 se encuentra el registro de la primera grafía

para el topónimo Cana Vieiras<sup>230</sup>. Otras denominaciones le siguieron, como Praia de Canas Vieiras, Praia de Canavieira, Praia de Canasvieiras (Fig. 222).

Los azorianos orientaron sus primeros trabajos en la región para la agricultura y la pecuaria. La pesca llegó después y se afirmó como la principal actividad de la playa. El uso como balneario comienza a partir del inicio del siglo siendo el primero del municipio de Florianópolis. La utilización de las playas más alejadas del centro se restringía a las comunidades de origen azoriana dedicadas a actividades rural-pesqueras. Las poblaciones no residentes, normalmente originarias de las zonas más centrales, muy raramente disfrutaban de las calidades paisajísticas de la región.

---

<sup>230</sup> Fueron los azorianos que fundaron la Vila de São Francisco de Paula das Cana Vieiras en 1754. Esa puede ser la razón de tal designación, pues el nombre puede haber sido originado de la caña cultivada por ellos, o incluso de una variedad de caña que existía en el lugar (IPUF, 2001).



Figura 221 - Mapa de la Parcelación promovida por el Ayuntamiento de Florianópolis en 1956.  
(F.: Mapa elaborado y gentilmente cedido por ASSEN DE OLIVEIRA, 1999)

Con 2,2 Km de extensión y de 8 a 60m de anchura, Canasvieiras es una playa de mar intermedio, entre el mar de bahía y el oceánico. Tiene aguas claras, arenas blancas y blandas por estar abierta hacia el Norte. Sus olas se extienden por la playa por más de 50 m. La calidad de sus aguas, la belleza del lugar, la proximidad con la fortaleza de Anhatomirim y de São José da Ponta Grossa fueron factores decisivos para un rápido desarrollo, a partir de los años 50, tornándose uno de los principales polos del sur del país.

Poco tiempo antes del período de actividad de la Inmobiliaria Jurerê, precisamente en 1956, el Ayuntamiento de Florianópolis inició la primera parcelación en Canasvieiras<sup>231</sup> destinada a desarrollar turísticamente este lugar. El área fue proyectada en parcelas y calles, e inmediatamente se inició la comercialización (Fig. 224). Los precios de los lotes,

---

<sup>231</sup> Decreto-Ley nº 260/56 aprobado en 08/05/1956.

sobradamente accesibles, la infraestructura implantada, con agua, servicio de recolección de basura, comercio y comunicación entre playas vecinas; contrariamente a lo que ocurría en Jurerê, determinó una diferencia acentuada en el ritmo de crecimiento entre estas dos playas. Pequeños propietarios inician la compra de terrenos para futuros emprendimientos inmobiliarios (LAGO, 1988 apud SANTOS, 1993), las casas de veraneo comienzan a surgir a lo largo de antiguos caminos de pescadores, de forma linear y paralelas a la línea de playa (SANTOS, 1993). Hoy, el balneario posee una grande red hotelera y demás servicios turísticos necesarios, recibiendo muchos turistas internacionales y nacionales, principalmente de São Paulo y Rio Grande do Sul.

El proyecto de parcelación de Jurerê anteriormente analizado, se asemeja al promovido en Canasvieiras por el ayuntamiento, con respecto a la

disposición y uniformidad de dimensión de las cuadras y lotes, trazado en damero y menor perímetro de las cuadras orientadas hacia el mar (norte). Otras características importantes de la parcelación son: la conexión directa de las calles perpendiculares al mar con la playa y la relación con la orla, facilitada por la existencia de una vía junto a ella<sup>232</sup>, lo que no ocurre comúnmente en las demás playas<sup>233</sup>.

La uniformidad en las dimensiones de las cuadras 70m x 130m (dimensión de la mayoría de ellas), ha propiciado igualmente una regularidad en la dimensión de los lotes con medias de 14m x 35m (490m<sup>2</sup>). Las demás parcelaciones que se siguieron en Canasvieiras entre los años sesenta y setenta, todas con menor área, no mantuvieron el mismo

<sup>232</sup> La vía se localiza en un pequeño tramo, a la derecha del balneario.

<sup>233</sup> Jurerê, Ingleses, Praia Brava, proyectan calles "cull-de-sac" perpendiculares al mar, en distancias que varían entre 50 y hasta 250m aproximadamente, resultando de extrema dificultad acceder a esos espacios públicos.

criterio en la disposición de las cuadras con relación al mar y al tamaño de los lotes. (Fig. 223)

En el sector oeste de Canasvieiras, junto a la orilla del mar, se localizan el Hotel Tropical y el Residencial Porto Seguro, comentados en el capítulo IV, destacados en el panorama del balneario por sus características de emplazamiento y aspectos formales, a pesar de que presentan diferencias conceptuales y empleo de distintos materiales en cada obra. (Fig. 222)



Figura 222 - Hotel Tropical y Residencial Porto Seguro, en el año 2001

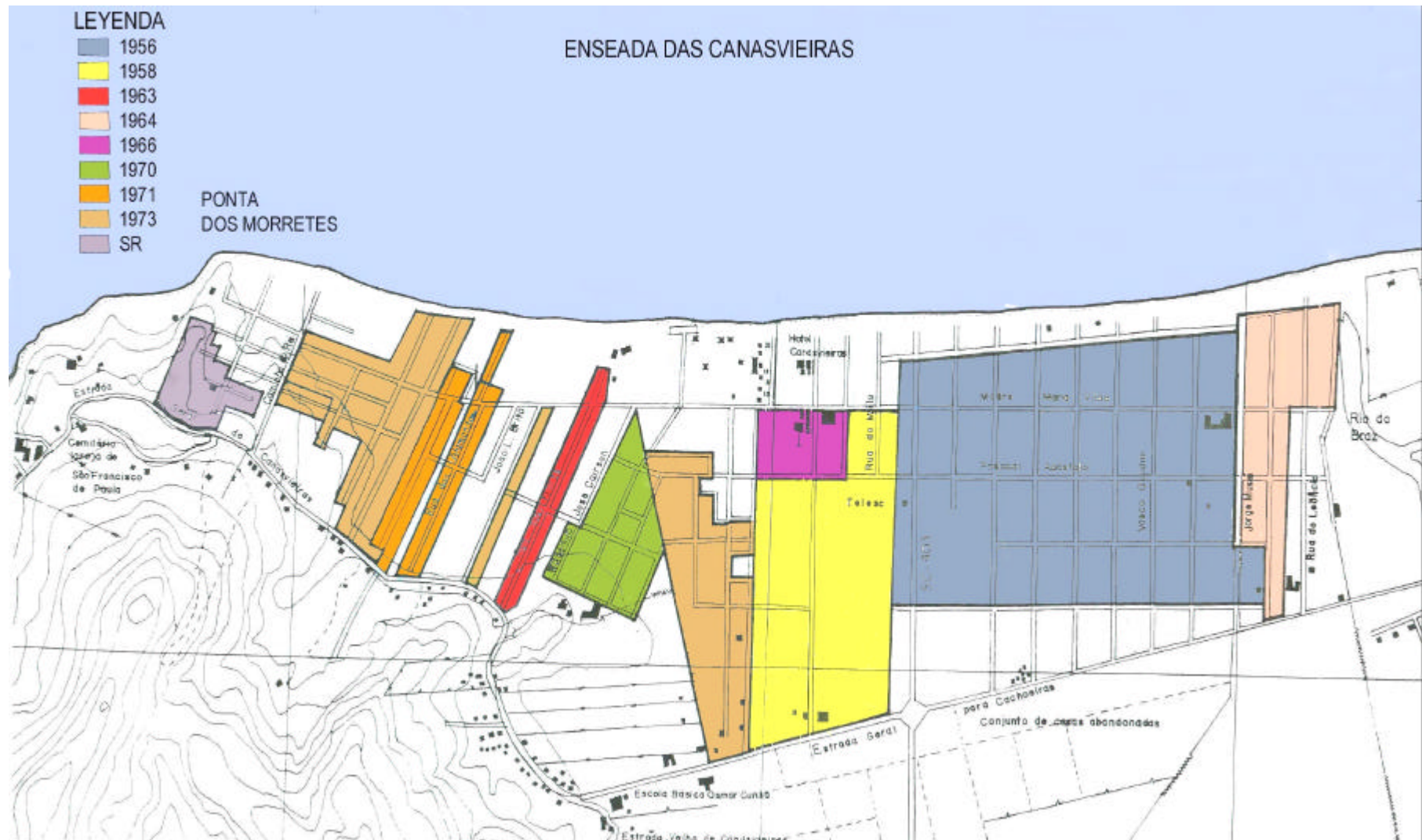


Figura 223 - Mapa de las parcelaciones promovidas en Canasvieiras entre 1956-73. Destaque para la primera parcelación (mayor área).Elaboración del autor en base a mapa del IPUF (apud SANTOS, 1993).



Figura 224 - Vista aérea del Balneario Canasvieiras, año 2001. (F.: Paulo Edi)  
Diferencial de las demás payas: Tramo de avenida junto a la orla (abajo, derecha)

*Balneario Daniela o Praia do Pontal*

La Praia do Pontal, más conocida por Daniela<sup>234</sup>, es un balneario residencial de ocupación reciente, que se está consolidando por medio de las parcelaciones y urbanización, desde la década de 1970, a través de iniciativas privadas.<sup>235</sup> Por tratarse de sedimentación reciente, su conformación física no ofrece condiciones adecuadas para la densificación urbana, debido a las dificultades para la implantación de infraestructura. Eso explica por qué en ese lugar no habitaban ni nativos, ni veraneantes. Como era y es un manglar, entendían los antiguos que no ofrecía condiciones

---

<sup>234</sup> Denominada así, por ser el nombre de la nieta del empresario que construyó el Balneario, dejando de lado el nombre histórico y tradicional de Pontal. Los mapas entretanto siempre han utilizado el nombre original. En la oficialización toponímica de las playas municipales se mantiene el nombre de Praia do Pontal, dejando Daniela para el Balneario.

<sup>235</sup> Loteo Balneario Daniela. Propiedad de la Inmobiliaria Lunar, proyecto de de José A. De Alencar, Florianópolis, aprobado el 15 de marzo de 1972, según Assen de Oliveira, 1999, p.233. (Traducción Paulo Edi)

para habitarlo. La inmobiliaria responsable del balneario Daniela dio a él condiciones de uso nivelando el terreno y organizando calles, plazas y parcelas. (Fig. 225)

*Histórico*

La Praia do Pontal recibió este nombre debido a su configuración geográfica, ya que es una punta de arena que avanza en dirección a la Ilha do Ratón Grande, o Ratones como es denominada en algunos mapas<sup>236</sup>. La playa presenta, en su conjunto, características de mar de bahía, o sea, mar tranquilo. Su arena es clara y fina, y su inicio está señalado por un grupo de piedras naturales al final de la Praia do Forte, terminando junto al mar, en el extremo oeste del Pontal. Por mucho tiempo el Pontal fue una región poco frecuentada y raramente vivió allí algún pescador. Sin embargo, había muchos ranchos de embarcaciones que iban en busca del cangrejo, del

---

<sup>236</sup> Grafía inadecuada por referirse a solamente a una de las islas



camarón, del berberecho y de la pesca de mar en general.

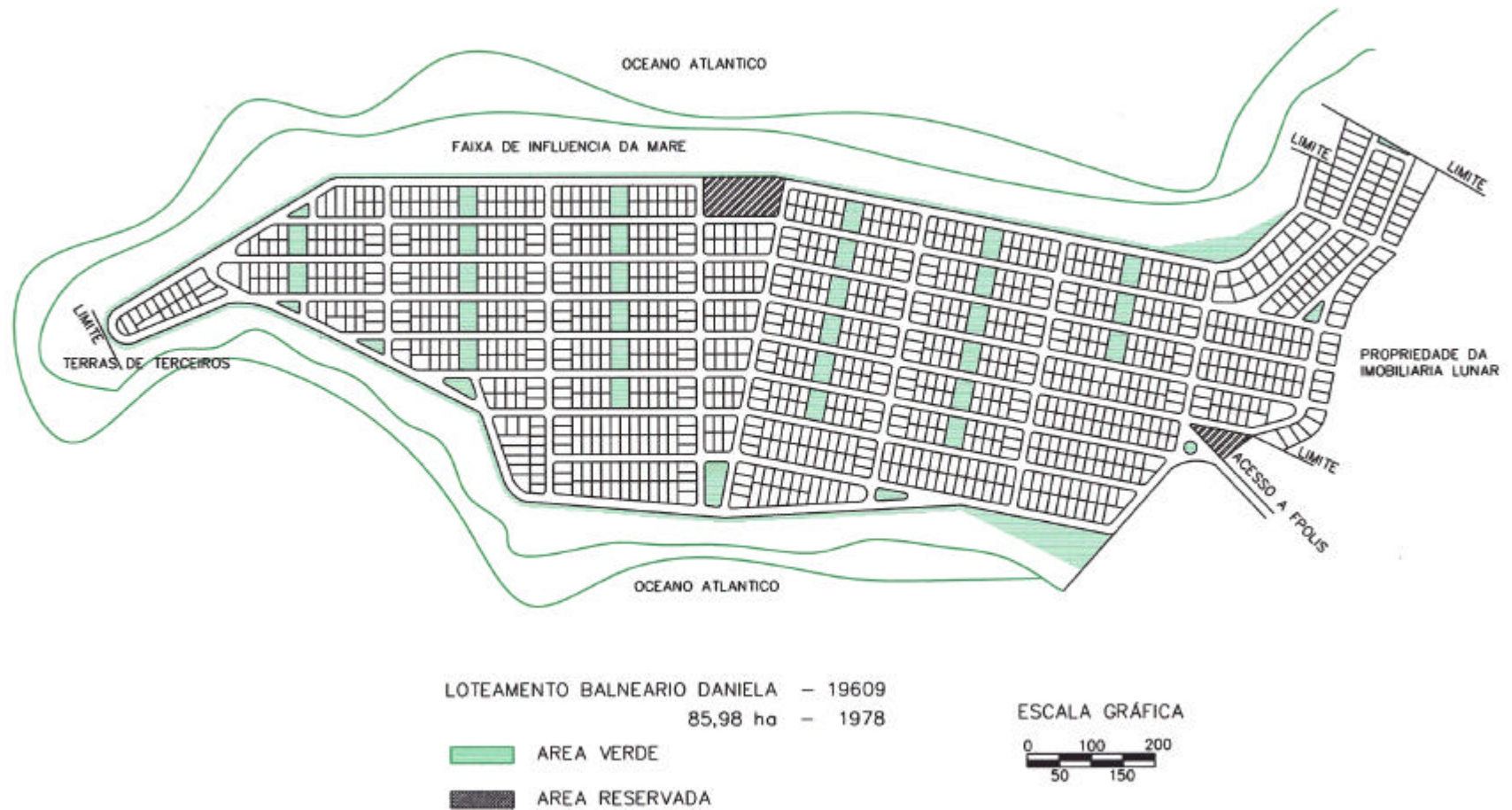


Figura 225 - Parcelación del Balneario Daniela. (F.:Mapa elaborado y gentilmente cedido por ASSEN DE OLIVEIRA).

La urbanización de Daniela ocurrió en el año 1978, veinte años después de Canasvieiras y Jurerê. A diferencia de éstas, en Daniela la mayor dimensión de las cuadras está volcada hacia el mar.

#### *Características actuales*

La playa tiene 2,2 Km. de extensión, igual que Canasvieiras, y entre 3 a 20 metros de ancho. En Daniela encontramos parcelaciones con residencias secundarias en un nivel de emprendimiento muy diferente de Jurerê y Jurerê Internacional<sup>237</sup>. Inicialmente, era un pequeño núcleo que ha recibido un estímulo inicial a través de una parcelación, pero después sigue la expansión del balneario, sin condicionarse a las leyes de esa parcelación. Ocurre, incluso, la construcción de residencias secundarias en área de restingas, lo que contraría las leyes municipales (Fig. 226).

---

<sup>237</sup> Este último de patrón más elevado.

El sistema ortogonal del trazado de las vías acompaña la línea de la costa. Un lado de la playa se vuelca hacia el mar abierto y el otro, para la embocadura del Rio dos Ratores. Casi la mitad de las cuadras, miden 210m x 48m y se disponen en lotes con 15m X 24m, en media.

Toda la región tiene el fondo de lama b que dificulta la organización de los sistemas de drenaje y de saneamiento básico, especialmente el alcantarillado doméstico; y como consecuencia, se presenta un elevado riesgo de contaminación de sus aguas.

Es importante destacar dos aspectos que valoran el balneario: –Daniela, como en Canasvieiras, mantiene avenidas junto a la faja de restinga, en la orilla del mar (Estrada Praia da Daniela al norte y Avenida das Quaresmeiras al sur), evitando la segregación de los espacios públicos por el uso privado. -Las alamedas proyectadas en Jurerê antiguo

se repiten en casi todas las cuerdas de Daniela, incluso con una anchura mayor, alcanzando 30 metros, evidenciando la influencia de las ideas de Niemeyer, repetidas años después también en Jurerê Internacional, pero, en este último caso, con dimensiones modestas. Entretanto, el concepto de volver los frentes de las casas para las alamedas, extendiendo sus zonas privadas al espacio común, en estos casos, no es aplicado. Los propietarios prefieren construir muros en vez de abrir sus áreas de fondos para las alamedas. Hay también pequeñas barreras frente a los accesos de las alamedas que inhiben la circulación a través de ellas. Lo que podría ser un camino de encuentros sociales, de circulación, un espacio lúdico para los niños, de descanso para los mayores; limitado y aislado por los muros de las casas, acaba siendo una área agradable, pero sin vida (Fig. 227, 228 y 229)

En el balneario Daniela casi no hay edificios de uso multifamiliares, predominando residencias unifamiliares, modestas en gran parte, con un máximo de dos plantas. Dada la sencillez de las arquitecturas existentes, no cabe aquí profundizar el análisis en esta pauta.

Actualmente conserva un gran número de residencias de veraneo y recreo, ofreciendo excelentes cualidades balnearias. Es una playa tranquila, bonita y alejada de las presiones del turismo de masa, cualidades que muchos buscan para huir del *stress* urbano (IPUF, 2001).



Figura 226 – Balneario Daniela. Vista aérea



Figura 228 - Alamedas en Daniela. (F.: Paulo Edi)



Figura 227 - Alamedas en Daniela. (F.: Paulo Edi)



Figura 229 - Alamedas en Daniela. (F.: Paulo Edi)



Figura 230 – Mapa de Localización Jurerê Internacional. (F.: Guia Digital Florianópolis)

## 5.1 JURERÊ INTERNACIONAL

*Ficha Técnica / Descripción /Localización.*

Proyecto: 1980; Ejecución: 1981

Área del Terreno: 12.000.000m<sup>2</sup>;

Número de unidades residenciales: 2.886

Arquitecto: Sergio Sclovsky

El proyecto prevé 12 fases de ejecución

La región norte de la isla, precisamente en su extremo izquierdo, abriga la “Estação Ecológica dos Carijós”<sup>238</sup>, un área de 712 hectáreas de manglar, de los cuales hacen parte los manglares del Rio Ratoes con 6,25km<sup>2</sup> y el manglar del Saco Grande con 0,93km<sup>2</sup>. Abrigo de una rica y variada fauna y flora, ésta es una de las más importantes áreas de preservación del medio ambiente de Florianópolis. Justamente en esa región, importante área de preservación de la riqueza del medio ambiente, encontramos el balneario Jurerê Internacional.

La historia de Jurerê Internacional tiene su germen en la historia de Jurerê Tradicional, como es llamado actualmente el balneario más antiguo, iniciado en 1956. Las obras que empezaron en 1957, extendiéndose hasta 1961, tuvieron un ritmo de ocupación muy lento. Durante las dos décadas siguientes la estructura de Jurerê Tradicional,

<sup>238</sup> ESEC Carijós, instituida por decreto presidencial con fecha del 20 de junio de 1987.

prácticamente se mantiene estancada. Desanimados por las dificultades de acceso, la carencia en infraestructura y distancia de desplazamiento, los compradores de terrenos, en su mayoría habitantes del interior del estado, dejaron de construir segundas residencias en sus propiedades. El avance urbano fue por lo tanto moroso, cooperando aún más para una baja valoración de la playa y acabando con el éxito soñado por sus idealizadores

Por eso, en el año de 1978 el grupo *gaúcho*<sup>239</sup> Habitasul compra el área perteneciente a la Inmobiliaria Jurerê, iniciando un megaproyecto denominado JURERÊ INTERNACIONAL<sup>240</sup>. Cuenta el presidente del grupo Habitasul Pericles Druck, que

---

<sup>239</sup> Gaúcho, término que identifica al habitante del estado de Rio Grande do Sul. El grupo Habitasul nacido en 1967, está formado por 14 empresas que actúan en los siguientes ramos: Inmobiliario tradicional y turístico, de Crédito Inmobiliario, Operaciones Bancarias e Industrial.

<sup>240</sup> El nombre "Internacional" ha servido para diferenciar el emprendimiento del barrio Jurerê existente (conocido ahora como "tradicional". A pesar de la diferencia de nombres, en los registros del ayuntamiento, los dos barrios son uno solo.

pasó todo un día conversando con Aderbal Ramos, dueño de la Inmobiliaria Jurerê y que al final del día le dijo: *"concordo em vender-te estas terras porque percebo que vais dar continuidade a um plano meu. E não quero morrer deixando algo por fazer"* <sup>241</sup>. Druck comenta aún que: "en los primeros años hubieron muchas dificultades para la implantación por se tratar de un proyecto de futuro que debería ser comprendido en el presente".

En esencia las ideas de Aderbal y Pericles, de construir en Jurerê un balneario de referencia internacional, eran iguales. Así, días después, se oficializó la compra de las primeras 495 hectáreas (49,5 millones de m<sup>2</sup>). En 1995, más 705 hectáreas acrecentaron el área de Jurerê Internacional, alcanzando un total de 1200 hectáreas o 12 millones de m<sup>2</sup>.

---

<sup>241</sup> Registro hecho en los documentos de la historia de Jurerê Internacional (Grupo Habitasul).

Perteneciendo a la misma región geográfica que Jurerê (Tradicional), este nuevo emprendimiento se diferencia, fundamentalmente, en los principios y en filosofía de actuación (Fig. 231). En el propósito de sus promotores, Jurerê Internacional debería poseer características urbanísticas cabalmente diferenciadas, explotando el turismo de playa e histórico con el Forte de São José, restaurado por la UFSC y constituyéndose en atractivo turístico cultural, histórico y arquitectónico. Para conocer con exactitud la dimensión de las potencialidades que el lugar podría proporcionar, la Habitasul contrató, en la década de 90, la expesa norteamericana EDSA de Fort Lauderdale, Flórida-USA para elaborar un Master Plan que acabó por direccional la visión de futuro del emprendimiento<sup>242</sup>.

El proyecto total preveded doce fases que serán

---

<sup>242</sup> Posteriormente la empresa brasileña *De Fournier* pasó a ser encargada del planeamiento operacional del Master Plan idealizado anteriormente.

implantadas por etapas, en sus 12 millones de metros cuadrados<sup>243</sup>, con áreas residenciales, comerciales y de ocio (Fig. 232).



Figura 231 – Vista aérea del Jurerê Internacional (primer Plan) y Jurerê Tradicional (al Fondo)-2001. (F.: Paulo Edi)

---

<sup>243</sup> Vide ANEXO N (Mapa de la Parcelacion)



Figura 232 – Etapas de implantación del proyecto JURERÊ INTERNACIONAL. A la izquierda Baln. Juererê Tradicional (F.: Habitasul)



1982



1983



1994



2001



### *Programa*

Hasta el año 2001, habían sido implantadas cinco etapas y la ZR2, totalizando 1.529 lotes para uso unifamiliar y 31 terrenos para uso multifamiliar. Esto representaba 2145 unidades residenciales, de las cuales 1218 ya habían sido construidas<sup>244</sup>, (F.: 233) correspondiendo a más de 470 familias residentes ( $\pm 1700$  personas) llegando en el verano a más de 6000 turistas fijos – huéspedes, más los visitantes diarios.

### *Infraestructura Circulación*

La infraestructura busca organizar la ocupación humana, dentro de altos patrones urbanísticos, es decir, con un sistema viario adecuadamente dimensionado. El trazado viario es basado en el sistema ortogonal, estructurado en dos ejes principales de acceso, perpendiculares al mar: avenida

<sup>244</sup> (Fuente: Sector de Planejamento e Manutenção da Habitasul Jurerê Internacional, Pesquisa Lupi e Associados na temporada 2000/2001).

de las *Raias* (que acaba en la av. Búzios) y avenida de los *Salmões* (que se extiende hasta la playa) y otras dos avenidas, paralelas y distantes del mar: avenida de los *Dourados* y avenida de los *Búzios*<sup>245</sup>. Las demás calles, desencontradas e jerarquizadas en la red, tienen por objetivo proporcionar mayor intimidad y privacidad en las manzanas, principalmente aquellas próximas a la playa. Las cuadras tienen la mayor anchura paralela al mar y un camino peatonal, espacio exclusivo de este balneario: el “Paseo de los enamorados”, circulación pavimentada con 2000m de extensión situada entre la orilla del mar y la vegetación de restinga preservada (Fig. 238).

La urbanización alcanza una tasa de ocupación unifamiliar abajo del patrón municipal (36% para 2 pavimentos y 45% para 1 pavimento, red eléctrica e iluminación pública dentro de los patrones de excelencia.

<sup>245</sup> La mayoría de las calles y avenidas tienen nombres de la flora y fauna marítima.



Figura 233 - Esquema del trazado en Jurerê Internacional. (F.: Fólder promocional - Habitassul)

El Plan Director garantiza la relación área verde/área construida en cada terreno. Todo el proyecto contempla dos tipos de construcciones residenciales. (Plan Director del Balneario)

- Unidades Unifamiliares: casas para morada familiar (con un máximo de dos plantas), el área construida no puede superar 36% del área del terreno. Las casas no pueden tener muros en sus frentes y deben poseer muchos jardines.
- Unidades Multifamiliares: El Plan Director propone limitación de área y de plantas (máximo con pilotes, dos plantas y ático) y tasa de ocupación de 50% del terreno, para no interferir en la armonía visual del Emprendimiento y no impedir la visión de la playa. En áreas especiales de incentivo a hotelería, se permiten cuatro plantas

Con excelente drenaje pluvial y tratamiento del agua de consumo, Jurerê Internacional es el único emprendimiento inmobiliario en Florianópolis a implantar sistema de saneamiento básico propio e independiente y que no lance polución en el mar. Todos los demás servicios públicos son complementares. Posee certificación de calidad ISO 9002 estando en proceso de certificación de la ISO 14000 (certificación ambiental).

En 1986 fue creada la primera entidad comunitaria del barrio - la *Associação dos Proprietários e Moradores de Jurerê Internacional*. Esta asociación de moradores juntamente con el promotor ejerce un rígido control para el cumplimiento de las normas establecidas. Esa práctica sería inviable si fuera dependiente de la fiscalización del poder público y consigue controlar y estimular la calidad del espacio construido y de las propias edificaciones.

Además de las unidades habitacionales hay una

importante zona de comercio. Situado junto a los bloques multifamiliares (Fig. 234), en zona delimitada por las avenidas Raias y Salmões, está el espacio comercial denominado *Open Shopping*. Formado por una calle peatonal de 330 metros<sup>246</sup>, en dos niveles, reúne un comercio variado de tiendas, magazines, bares y prestación de servicios<sup>247</sup> y se constituye en lugar dinámico de compras y de encuentros sociales.

Dos hoteles de alto patrón sirven el lugar. El Jurerê Beach Village, inaugurado en 1999, conquistó el premio Gold Crown de la Resorts Condominio Internacional (RCI), en el inicio del año 2000, por la excelencia de sus instalaciones. Es un hotel residencia de patrón internacional o residencial con servicios hoteleros con 242 apartamentos afiliado a la red internacional RCI.

<sup>246</sup> a ser ampliada en más 280 m con la construcción del Patio Jurerê

<sup>247</sup> Perfectamente de acuerdo con la idea de un "Resorts abierto a la población".



Figura 234 – Bloques Multifamiliares y zona comercial Open Shopping. (F.: Fólter promocional Habitasul)



Figura 235 – Open Shopping. Vista desde el Patio Jurerê. (F.: Paulo Edi)



Figura 236 – Jurerê Beach Village. Vista desde la pasarela junto a la playa. (F.: Paulo Edi)

El hotel está situado en el balneario Jurerê Tradicional, en lugar próximo a donde se localizaba el restaurante proyectado por Niemeyer, en los años 60.

El otro, Jurerê Praia Hotel (analizado en el capítulo III), inaugurado en 1980, mas modesto, cuenta con 58 cabañas (40 destinadas a hospedaje y 18 para la Unisul, como escuela de hoteleria y

turismo), situase próximo al Beach Village, e igualmente junto a la playa.

Como ya se analizó enteriamente, las arquitecturas destinadas a residencia unifamiliar, en grand mayoria, son destinadas a familias de clase media y alta. En general, se encuentran proyectos de buena calidad y bastante variados. No serán objeto de estudio en este caso.

Las alamedas existentes en Jurerê Internacional difieren de las proyectadas por Niemeyer. Además de estar pavimentadas con bloques de cemento, son muy estrechas, no se extienden hasta la playa y normalmente no se relacionan con las edificaciones (Figs. 237 y 238). Muchos espacios resultan “huérfanos”, áridos, utilizados básicamente como circulación. En lugares donde las residencias no construyen muros y tratan adecuadamente sus jardines, se verifica un mejor relacionamiento y más armónia de estos espacios con las alamedas (Fig. 2399).



Figura 237 - Alamedas en Jurerê Internacional (F.: Paulo Edi)



Figura 239 – Alamedas entre los jardines continuos.(F.: Paulo Edi)



Figura 238 – Alamedas en Jurerê Internacional (F.: Paulo Edi)



Figura 240 – Paseo de los enamorados. (F.: Paulo Edi)



Figura 241 – Mapa de localización- Canajurê Club. (F.: Guia Digital Florianópolis)

## 5.2 CANAJURE CLUB

*Ficha Técnica/ Descripción /localización/*

Proyecto: 1980; Ejecución: 1981

Área del Terreno: 17 845m<sup>2</sup>;

Área Construida: 4 450,82m<sup>2</sup>;

Número de apartamentos: 56

Equipo Técnico

Proyecto: Desenho Alternativo; Autores: André Francisco Camara Schmith y Daniel C. Ceres Rubio

El Canajurê Club ha sido uno de los primeros proyectos en adoptar la “célula tipo cabaña”<sup>248</sup>. Esta solución atiende las características de uso de grupos mayores, con periodo de permanencia prolongada. Las características de los usuarios, grupos nítidamente familiares en vacaciones, que ocupan el conglomerado en periodos de alta estación (temporada de verano, diciembre a marzo<sup>249</sup>), indujeron a un concepto hotelero híbrido entre el hotelero y el habitacional, posibilitando que el hospedaje pueda ser efectuado por el sistema tradicional de diarias, añadiendo nuevas alternativas de emprendimiento turístico por tiempo compartido (*time-sharing / apart-hotel*). Actualmente una

<sup>248</sup> Conforme la clasificación tipologica estudiada en el capítulo II (Las piezas básicas del turismo)

<sup>249</sup> A pesar que el período de verano se sitúa entre el 23 de diciembre al 23 de marzo, el mayor flujo se produce cuando empieza el período escolar, al final de febrero.

parcela de propietarios utiliza sus cabañas en carácter permanente.

Distante 25Km del centro urbano de Florianópolis, se encuentra enclavado entre las playas de Canasvieiras y Jurerê (de ahí el nombre Canajurê), lugar denominado Ponta do Canajurê. Tiene acceso por la Rodovia Tertuliano Brito Xavier. (Fig 242 )



Figura 242 – Canajurê Club. Vista aérea. (F.: André Schmith)

El Hotel Canajurê Club se encuadra en la clasificación de hoteles-cabaña, a pesar de no estar clasificado por la EMBRATUR y atiende a la vocación turístico-residencial referenciada en el “Plano Diretor dos Balnearios”. (Fig 243 )

### *Programa*

El proyecto desarrollado por el Arq. André Schmith en 1980, incluye en el programa un sector de administración y de servicios, con una pequeña área de parking junto al acceso viario, un sector de ocio colectivo, campo deportivo, aparcamiento para los coches y unidades habitacionales autónomas (módulos habitacionales tipo cabañas.)

### *Implantación*

El Canajurê Club se encuentra implantado en un terreno de forma irregular: Una faja estrecha comporta el acceso principal, descendiendo desde la



carretera y expandiéndose a un amplia área de forma rectangular, en dirección hacia el mar. El contacto con el agua se da en un perfil bastante recortado con varios grupos de rocas, que se destacan de la superficie de arenas claras, posibilitando el acceso a dos encantadoras playas

El sector de administración y servicio, localizado junto a la carretera, posee una pequeña área de aparcamiento siendo el punto más distante del mar. Ahí se localizan la gerencia y la recepción, el sector de personal y los servicios diversos. (Fig. 244)

El sector de ocio colectivo, a continuación, comprende una cuadra polideportiva, localizada estratégicamente en el entroncamiento que separa las dos direcciones del flujo viario. Junto a la plaza central, próximo a la orilla del mar, se localizan los pabellones de actividades sociales y la piscina.

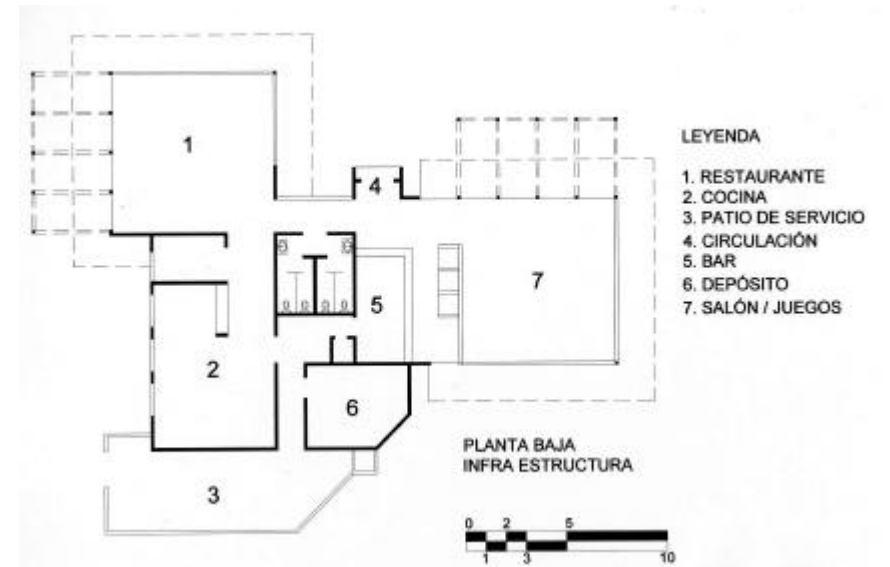


Figura 243 - Canajurê Club. Planta del sector administrativo.  
(Diseño Paulo Edi F.: Desenho Alternativo)

Los módulos habitacionales configuran la plaza central, aislando las áreas comunes de la circulación vehicular. Los pabellones, totalizando catorce, se distribuyen en forma de "U", cortejando la periferia del terreno, dejando vacío el espacio central (plaza) que sirve como espacio de integración visual y de comunicación entre los pabellones. (Fig 245 )

La solución adoptada en este proyecto está de acuerdo con lo que plantea ALEXANDER (1980, p. 195-197) refiriéndose a Grupos de Casas, Patrón 37<sup>250</sup>

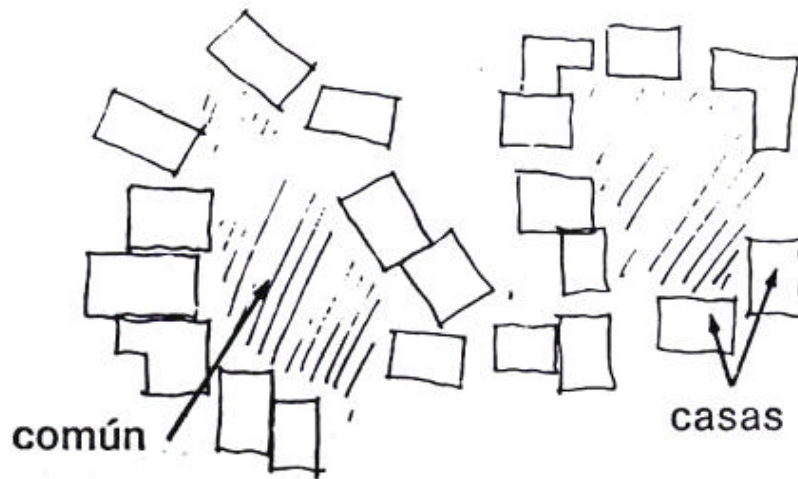


Figura 244 - Esquema de casas agrupadas. (F.: ALEXANDER, 1980, p. 197)

<sup>250</sup> Las personas no se sentirán cómodas en sus casas a menos que un grupo de viviendas forme un conglomerado, dotado de terrenos públicos entre las casas que sean de propiedad conjunta de todos los vecinos. Por lo tanto: Disponga las casas de modo que formen, aproximadamente pero de manera claramente identificable, grupos de entre ocho y diez viviendas en torno a caminos y terrenos comunes. Disponga los grupos de modo que cualquiera pueda atravesarlos a pie, sin sentirse un intruso.

### *Sistema de Circulación*

El sistema de circulación de coches y de personas es totalmente independiente. Los coches circulan por la periferia del terreno desde el acceso, culminando en aparcamientos conectados a las viviendas. La circulación de personas se da en un enlace concéntrico interno que rodea la plaza central comunicando todos los módulos entre si, incluyendo el sector de ocio.

El método intercalado de circulación vehicular (periférico), módulos habitacionales (intermediario), circulación de personas (interno) y plaza central, determinan un emplazamiento bastante funcional. Se preserva el aspecto de seguridad ya que aparta los coches de los peatones y posibilita un aislamiento adecuado, propiciando tranquilidad para las unidades.



Figura 245 - Canajurê Club. Emplazamiento. Canajurê – Florianópolis. -(Fuente: Desenho Alternativo - Arq. André Schmith - Diseño Paulo Edí).

La llegada a las plantas a nivel del terreno se da directamente a partir de los espacios comunes, las unidades situadas en los pisos superiores se conectan a través de escaleras, una para cada cada dos unidades.<sup>251</sup> . (Fig.246 y 247)



Figura 246 - Canajurê Club. Vista del exterior. (F.: Paulo Edi)



Figura 247 - Canajurê Club. Vista desde la piscina. (F.: Paulo Edi)

<sup>251</sup> La solución de plantear unidades en dos plantas con accesos directamente desde las áreas comunes, es la misma adoptada en el Condominio Portezuelo, en Praia Brava.



Figura 248 - Visual del bar-cocina. (F.: Paulo Edi)



Figura 249 - Visual del mar desde el balcón. (F.: Paulo Edi)

### *Aspectos Funcionales*

La solución funcional adoptada agregando cuatro cabañas geminadas, dos en la planta inferior y dos en la superior permite el acceso directo por las calles de peatones a todas las unidades. Hay tres variantes de plantas, con uno y dos dormitorios y en disposición de las áreas sociales, con cambio de sentido del *living*, objetivando un mayor dinamismo

formal en el conjunto. El acceso a las unidades se da por el área social, compuesta por ambientes de estar y comedor, ligados a una terraza con mirada hacia el mar e integrados visualmente a un bar-cocina. Una pequeña circulación interior conecta este sector a la zona íntima de uno o dos dormitorios y servicio. La dimensión adecuada de los compartimientos, la distribución del mobiliario y equipamientos permite una circulación fácil y fluida, así como el uso confortable del mobiliario. (Fig 249 y 250 )

### *Aspectos Formales y Espaciales*

El conjunto expresa una diferencia en la caracterización de los módulos habitacionales y de los servicios colectivos. Los volúmenes de los edificios con actividades sociales, de una planta, mayor área y amplio contacto visual con el exterior, se identifican como prismas regulares y cubiertas de forma piramidal. (Fig 251, 252, 253 y 254 )



Figura 250 - Plantas de dos alternativas funcionales. Con uno y dos dormitorios y cambio en el sentido del salón. (Diseño Paulo Edi. F.; Desenho Alternativo)



Figura 251 - Variación en el sentido de la sala-dinamismo en el conjunto. (F.: Paulo Edi)



Figura 252 - Planta rebatida con dos dormitorios y Sección transversal. Diseño Paulo Edi. F, Desenho Alternativo )



Figura 253 - Vegetación compone con los bloques sin perjudicar las visuales. (F.: Paulo Edi)



Figura 254 - Armonía entre volúmenes y vegetación. (F.: Paulo Edi)



Figura 255 - Permeabilidad de los espacios interiores. (F.: Paulo Edi)

El espacio interior se relaciona muy bien con el exterior a través de grandes vanos acristalados, posibilitando el disfrute de las bellas visuales de entorno: piscina, jardines, playa y mar.

Las Unidades Autónomas se expresan como un volumen dinámico, resaltado por los planos inclinados del tejado, de sentidos alternados. La adición y sustracción de volúmenes y de los espacios de transición, originados por la presencia de balcones y barandas, confieren a la composición un agradable movimiento. Los baños y el reservorio superior localizados en el núcleo del conjunto, enmarcan una torre central que organiza y destaca el volumen. (Fig2565 y 256 )

### *Visuales*

La disposición secuencial concéntrica de las unidades busca explorar las visuales. El espacio central de la plaza y la posición de los pabellones de

actividades colectivas (estar, juegos, restaurante, bar y servicios), apartado de los módulos y junto al mar, determinan una permeabilidad visual favorable a casi la totalidad de los espacios sociales de las viviendas, principalmente aquellos localizados en las plantas superiores, que disponen de una mayor amplitud visual. Los dormitorios, contrariamente a los espacios sociales, no disfrutan totalmente de este beneficio ya que la mitad de ellos tienen perjudicadas las visuales hacia el mar, por el rebatimiento de la planta baja.

### *Orientación Solar*

La solución rebatida no permite una orientación solar adecuada a las necesidades de todas las unidades. Es el caso actual. La planta simétrica, rebatida, provoca que los dormitorios, acaben orientados para los cuatro cuadrantes. En la situación geográfica en la que Florianópolis se encuentra, al sur de Brasil, la mejor orientación para los dormitorios es hacia el cuadrante este, por la acción de los rayos

ultra-violeta, temperatura agradable en el verano y aumento de la temperatura en el invierno. En este caso el proyecto dio prioridad a las visuales en detrimento del asolamiento.

### *Modulación y Acoplamiento*

Las unidades habitacionales, módulos de doble altura, agrupan cuatro unidades de viviendas cada una, siendo dos en la planta baja y dos en la planta superior, con acceso por una escalera externa. La solución es simétrica y rebatida, alternando la composición de uno y dos dormitorios con una pequeña variación en el sentido del *living* con baranda integrada que, en algunos casos, es transversal al conjunto. Las demás dependencias obedecen a una malla ortogonal, con desplazamiento de volúmenes hacia las laterales.

El objetivo de asegurar la vista directa al mar llevó a buscar un tipo de acoplamiento orientado. El



acoplamiento a 45° permite un máximo de fachadas orientadas hacia las direcciones elegidas, asegurando la intimidad de los espacios privados exteriores (barandas o terrazas) <sup>252</sup>. (Fig 257)

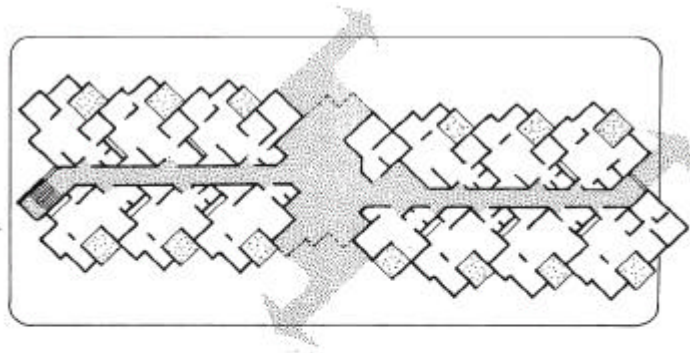


Figura 256 - Inmueble construido en Le Grau du Roi (Gard, Francia. Arq. Georges Candilis) (F.: Candilis, 1973)

<sup>252</sup> CANDILIS, 1973, p.68.

Candilis, (1973) destaca en el estudio de los acoplamientos las ventajas de la angulación, aplicando esta solución en varios de sus proyectos

La vegetación aplicada en buena dosis, combinada con las rocas naturales, la relación de las edificaciones con la plaza, el sistema rudimental de vías de peatones y el espacio de entorno, moldurado por la presencia de cerros, como paño de fondo, intenta caracterizar el lugar como un pequeño y tranquilo pueblo<sup>253</sup>.

El resultado refleja la adecuación del programa, baja densidad<sup>254</sup>, respecto a las características y elementos naturales del lugar así como la armonía del conjunto con su entorno.

<sup>253</sup> Según el autor Arq. Andre Schmith, el proyecto busca la reinterpretación de lo vernáculo y de la arquitectura colonial heredada de los azorianos.

<sup>254</sup> La densidad conseguida, por determinación de los inversores, es menor de que la prevista por ley.

### 5.3 PRAIA BRAVA



Figura 257 – . Mapa de Localización - Praia Brava. (F.: Guia Digital Florianópolis)

La ocupación de la Praia Brava es muy reciente, se inició a partir de la parcelación América do Sol, de propiedad de la Imobiliária Praia Brava Ltda., aprobada el 30 de diciembre de 1986.<sup>255</sup> Es considerada por ley, como área urbana aislada. Se

<sup>255</sup> ASSEN DE OLIVEIRA, op.cit., p.236.

localiza en el Distrito de Cachoeira do Bom Jesus, al norte de la isla, volcada hacia el Océano Atlántico, ocupando una extensión de 920 m con anchura que varía entre 10 a 150 m<sup>256</sup>. Está situada en un lugar de difícil acceso<sup>257</sup>. (Fig 258 ) Allí existían solamente algunas sencillas cabañas de pescadores y muy raramente aparecía alguien para pescar, normalmente llegando por el mar. Lejos del centro (a una distancia de 35 Km.), cercada por elevados macizos de arcilla y piedra, el lugar se mantuvo aislado y prácticamente virgen hasta la década del 70. No había ningún asentamiento urbano original cuando Nilton Ramos, miembro de las élites florianopolitanas y empresario de la construcción civil, decidió transformar el espacio tranquilo en un gran emprendimiento turístico.

<sup>256</sup> IPUF, 2001.

<sup>257</sup> Para llegar hasta la Praia Brava hay que cruzar a través de Cachoeira do Bom Jesus y Ponta das Canas y después coger una vía exclusiva de acceso.

Comienza, entonces, la compra de terrenos a precios muy bajos, con el objetivo de adquirir la totalidad del área, lo que fue alcanzado. La idea inicial de los emprendedores preveía una parcelación con red ortogonal, semejante a los trazados de otras ejecutadas anteriormente en la región Norte (Canasvieiras, Jurerê,...). Como la “Lei de Áreas Verdes” del municipio exigía la elaboración del proyecto por profesional habilitado para aprobar la parcelación, fue contratado el equipo de Diseño Alternativo, coordinado por el arquitecto André Schmidt, para el desarrollo y la aprobación del proyecto urbanístico.

El decreto de aprobación 004 (Florianópolis, 1982) determinaba que todas las obras de infraestructura, como la apertura de vías, pavimentación, forestación, sistema de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alcantarillado pluvial y sanitario, deberían ser

ejecutadas por el emprendedor, en dos años como máximo, además de otras exigencias contenidas en el artículo 3º del documento<sup>258</sup>.

La solución de trazado para la parcelación, adoptada por el arquitecto Schmith, ha sido bastante original. Diferente de los demás balnearios, preveía una avenida situada junto a la base inferior de los cerros. Esa vía principal, diseñada en curva, une las extremidades norte y sur, además de establecer conexiones intermediarias, totalizando cinco accesos a la playa. El proyecto preveía en cada extremo de esos accesos, caracterizados como *cull-de-sac*, plazas para aparcamiento de vehículos, terminales con lavabos, vestuarios, teléfonos públicos, bares y restaurantes.

---

<sup>258</sup> I-Deben ser trasladadas sin costes al dominio municipal las áreas verdes de uso público (AV) y de las áreas de equipamientos urbanos (ASE), mediante término de cesión labrado en el registro inmobiliario;  
II-Ser grabada, con cláusula de perpetuidad, como floresta de preservación permanente, la cobertura vegetal de las Áreas de Preservación Permanente (ARP) definidas en las plantas de emplazamiento.

Ligando esos terminales a la vía principal habría, aún, una ciclovía y una acera para peatón, hasta aún no ejecutados.

El proyecto original buscaba adecuarse a las características del lugar, respetando las normas vigentes establecidas por el Instituto do Planejamento Urbano de Florianópolis-IPUF. Sin embargo ocurrieron serias irregularidades, por parte del propietario, lo que llevó al arquitecto responsable por el proyecto a romper el contrato con la inmobiliaria. En los mapas siguientes se destaca la supresión de áreas verdes inicialmente aprobadas (en verde), las lagunas que fueron soterradas (en azul) y las áreas con cambio de índices, resultantes de la modificación de ATR-3 para AIH (marrón). Según Rocha (2001), (Fig 259, 260 y 261 )

La faja de área verde debería ser limitada por un barranco existente, de manera que hasta la playa sobraría, además de la faja perteneciente a la marina, más unos veinte a treinta metros de ancho. El propietario, después de intentar en vano aprobar el alineamiento de los lotes más

allá de la faja de la marina, simplemente modificó la localización del barranco avanzando el límite de los terrenos sobre AV (áreas verdes) y estrechando la orla marítima. Además, un área donde se formaban pequeñas lagunas, clasificadas por el plano como Área de Elementos Hídricos (AEH), fue soterrada por el propietario que, simplemente, ignoró la ley. La falta de respeto al plano no se restringió a esto. Las áreas verdes públicas que deberían ser transferidas para el municipio tuvieron su extensión bastante reducida. [Traducion Paulo Edi]

Las irregularidades aún incluyen la reducción en el número de plazas de aparcamiento, la no ejecución de los terminales de playa (una vez que la construcción de bares y restaurantes no acompañó la implantación de los servicios de uso público previstos en la aprobación del proyecto); tanto como la no ejecución de la ciclovía, de los paseos de peatones y de la forestación exigidos por ley. [...]. Se percibe la intención por parte del inversor de dificultar el acceso a la playa que quedaría casi exclusivamente para el uso de los propietarios o locatarios de los inmuebles. El IPUF apenas acompañó el proceso sin adoptar ninguna actitud oportuna. Al contrario, la división de los lotes está legalizada siendo aprobado. por órganos municipales por la aprobación de

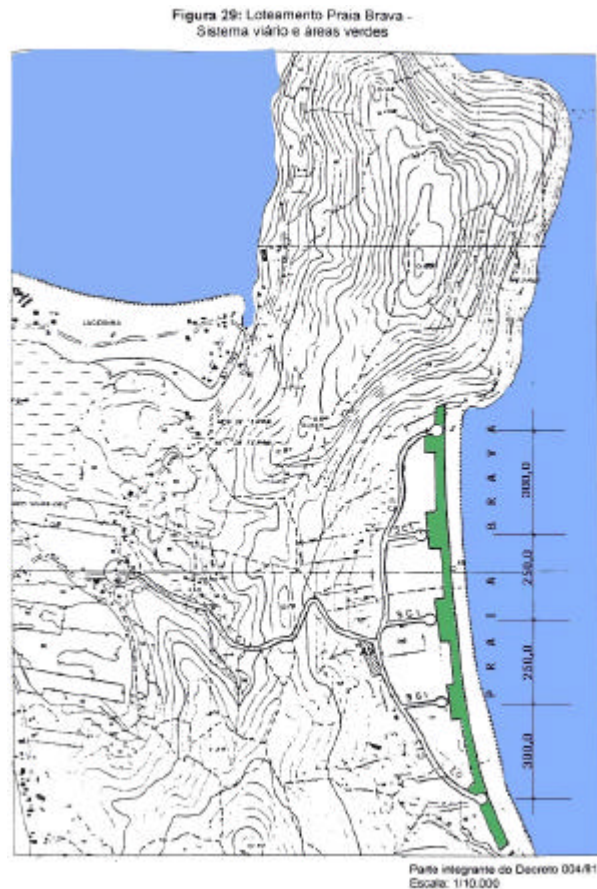


Figura 258 - Sistema Viario y Áreas Verdes. Parte integrante del Decreto 004/81

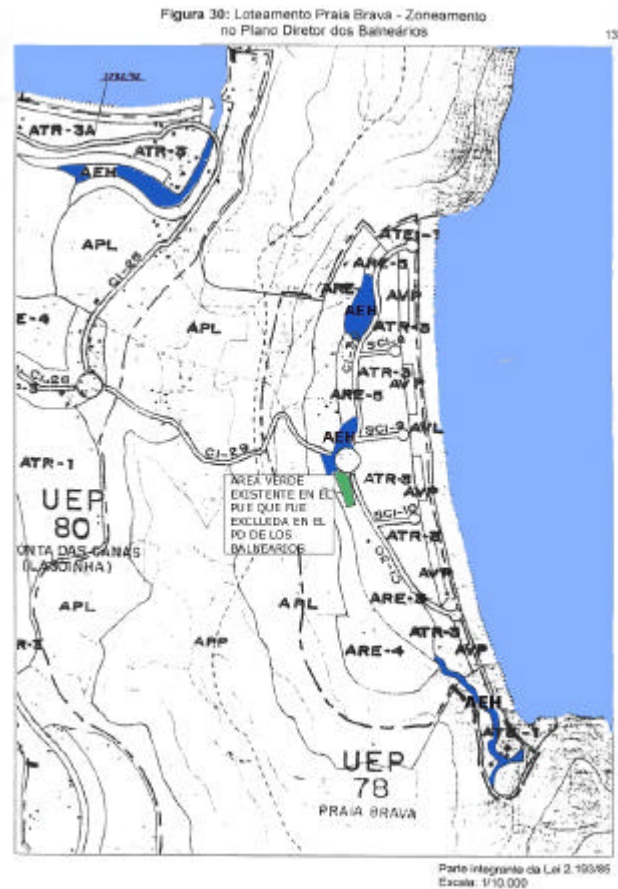


Figura 259 - Emplazamiento (ley Complementar .042/99)

(F.: Plan Director de los Balnearios, apud ROCHA, 2001)

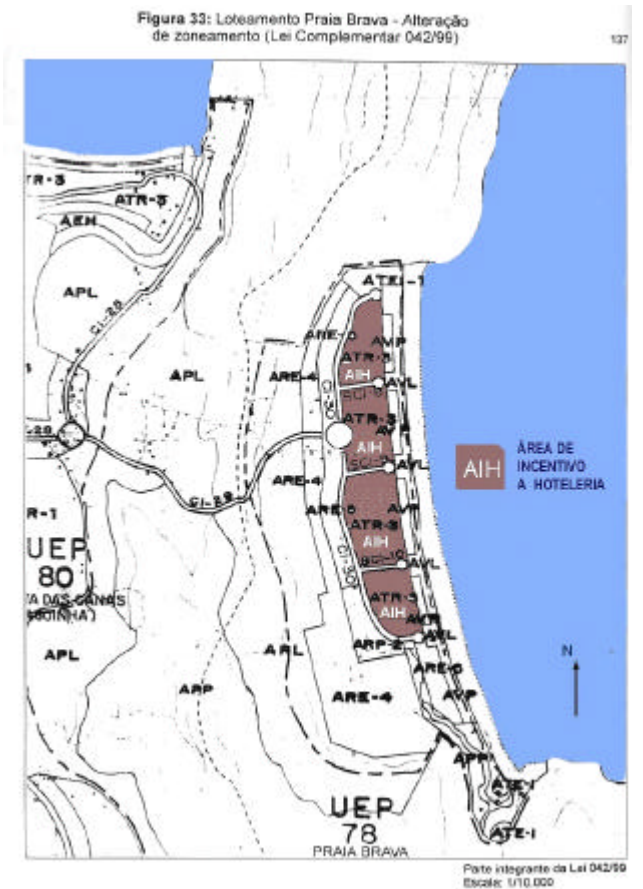


Figura 260 - Alteración de Emplazamiento Plan Director de los Balnearios

**AV-** Áreas Verdes    **ARP-** Áreas de Preservação Permanente    **ATR-3-** Área Turística Residencial    **AIT-** Área de Incentivo al Turismo

Varias alteraciones fueron promovidas entre el proyecto original y el actual. La ley complementaria n° 042/99 (Florianópolis, 1999) aumentó los parámetros de densidad pasando a considerar como Área de Incentivo a Hotelería-AIH, todas las ATR-3 (Área Turística Residencial) conforme registro en la tabla elaborada por Rocha (2001, p.136).

Área	Lote Mín. (m <sup>2</sup> )	Nº Máx. de Pavimentos	IA Máx. (I)	TO Máx. (II)	Distanciamen tos. Frontales (m)
ATR-3	450	Subsuelo+ Pilotes (70% Libre) + 2 pav. + ático (ocupado en 1/3 de área)	1,0	50	4,00 ( en balanza de hasta 1,2m)
ATR-3 con AIH	450	Subsuelo +4 pavtos. (III) + ático (ocupado en 4/5 de área)	2,0	50	6,50 ( en balanza de hasta 2,5m)
<b>N O T A S</b>	I. IA (índice de aprovechamiento) = Suma de las áreas construidas / Área del terreno.				
	II. TO (tasa de ocupación) = (Proyección de el área construida x 100/ Área del terreno.				
	III. En el térreo no es permitida la construcción de altillos o entresuebs con área igual a 50% del total del pavimento.				

Tabla 1 - Datos – Ley 2.193/85 y 3.014/88. (F.: Rocha (2001, p.136).

Importante recordar que las áreas de sótanos, entresuelos, altillos, pavimentos bajo pilotes (cuando abiertos y libres en 70% de su área), áticos (con 1/3 de ocupación) y balcones; no son computadas en el cálculo del IA. Considerando que comúnmente los propietarios aumentan áreas bajo pilotes y ático y cierran los balcones después de obtener el documento de "Habítese", resulta un considerable aumento de área<sup>259</sup> y consecuentemente, de densidad, ya constatada in situ.

Cabe aquí destacar que el trazado viario propuesto por el arquitecto André Schmith mantiene una cierta semejanza a la solución adoptada por Bonet Castellana en Punta Ballena<sup>260</sup>, obviamente respetando las diferencias de escala entre los distintos lugares. En los dos proyectos hay una vía principal que acompaña la línea del mar, abarcando toda el área y conectando

<sup>259</sup> Antes de la implementación de la AIH, había en Praia Brava un hotel funcionando normalmente con el beneficio de la ley que aún no estaba en vigor.

<sup>260</sup> Proyecto comentado en el capítulo II

con la playa a través de caminos vehiculares de baja velocidad.



Figura 261 - Vuelo aerofotogramétrico Praia Brava- 1994. (F.: IPUF)



Figura 262 - Tinta gouache urbanización Punta Ballena-1946. (F.: ALVAREZ, F. y ROIG, J. *Bonet Castellana* - Col. Clásicos del Diseño. Barcelona: Ed. UPC, 1999.)

aparcamiento para coches. En ambos casos, hay áreas predeterminadas para residencias multifamiliares y unifamiliares. La gran diferencia en favor del proyecto de Bonet Castellana es que, en Punta Ballena dos tercios del área están construidos en un hermoso bosque, de *pinus* y *eucalipitus*, que abriga senderos para peatones. Estos caminos peatonales son los responsables por la intercomunicación entre los centros residenciales y viviendas, estando completamente independientes de las vías para coches. A diferencia, en Praia Brava, la alta densidad alcanzada por la construcción de grandes condominios, la ausencia de vegetación de gran y mediano porte en las áreas parceladas, sumadas a la falta de caminos peatonales previstos en el proyecto y no ejecutados, comprometen la calidad ambiental del lugar. (Fig 262 y 263 )

En apenas dos años, durante el periodo de esta investigación, es notable la ocupación de los vacíos,

En cada extremidad de estos caminos hay

por edificios de más de dos plantas y por la apropiación de las áreas verdes públicas, junto a la playa. Los condominios, en estas áreas, instalan equipamientos deportivos, terrazas y piscinas de uso privado. Los primeros condominios construidos en Praia Brava alcanzaban una densidad relativamente baja, permitían un alejamiento entre los bloques y empleaban materiales más sencillos como la madera y la teja de barro, en armonía con las características naturales del lugar. Actualmente, gran parte de las construcciones crean verdaderas barreras de hormigón entre el exterior de los lotes y el interior, donde espacios limitados de uso común, intentan reproducir plazas o áreas ajardinadas. Tipologías propias de los grandes centros proliferan, cada vez en mayor ritmo, ocupando grande parte de las cuadras. Los materiales de terminación como cerámicas, granitos y mármoles acaban por imprimir a los edificios un aspecto típico de predios comerciales. (Fig 264 , 265 y 266 )

Entre los núcleos turísticos estudiados, la Praia Brava se muestra más segregadora que los demás. El acceso exclusivo, subdimensionado y complicado por la situación geográfica, la casi inexistencia de transporte colectivo de masas<sup>261</sup> dificulta la llegada de personas al lugar. Los condominios volcados para su interior, sin una relación más directa con las calles<sup>262</sup>, no facilitan una relación social diversificada, dificultando y, a veces, imposibilitando el contacto enriquecedor entre las personas y los lugares. La carencia de hoteles nos demuestra que las residencias secundarias son el principal medio de hospedaje utilizado. Cada año crece el número de unidades alquiladas. Los valores cobrados son muy atractivos lo que hace que los inmuebles interesen más a los propietarios por su valor de cambio que por su valor de uso. El aumento del número de alquiler de

---

<sup>261</sup> Una sola línea funcionando a poco tiempo y autobuses selectivos con tarifas mucho más caras que las convencionales.

<sup>262</sup> Casi siempre la conexión se da a través de espacios de uso confinado a los moradores.



apartamentos para turistas ha creado una situación de segregación aún mayor: Según Rocha (2001 p. 139), en los condominios donde los propietarios residentes en Florianópolis son mayoría, los turistas sufren restricciones, prefiriendo alquilar apartamentos en otros edificios<sup>263</sup>.

Los lotes de gran dimensión son programados para construcción de condominios cerrados. La mayoría de ellos, en forma de "U", se convierten en verdaderas ciudades dentro de la ciudad<sup>264</sup>, sin relación con las calles. Hay un sólo centro comercial, única actividad de comercio y servicios en Praia Brava, afuera quedan los pequeños bares y restaurantes localizados junto a las extremidades de los caminos vehiculares que llevan a la playa. Las calles sirven más al movimiento de coches que a las personas. Los espacios de uso público son territorios sin vida,

---

<sup>263</sup> El ejemplo citado se refiere al uso de campos deportivos donde los propietarios tienen preferencia sobre los inquilinos.

<sup>264</sup> MARTINS; OLIVEIRA, 2003.

carecen de actividad urbana. Son los llamados *no lugares*, casi no hay flujo de peatones en ellos, puesto que el acceso a la playa se da, principalmente, por los espacios privados en el interior de los condominios. Como define Marc Augé<sup>265</sup>.

[...] son espacios de la sobremodernidad y el anonimato, definidos por la sobreabundancia y el exceso [...] la idea de la sociedad localizada está siendo puesta en crisis por la proliferación de estos no lugares basados en la individualidad solitaria, en el pasaje y en el presente sin historia.

Son siempre espacios relacionados con el transporte rápido, el consumo y el ocio que se contraponen al concepto de lugar de las culturas basadas en una tradición etnológica localizadas en el tiempo y el espacio. MONTANER, op. cit., p 17.

---

<sup>265</sup> Apud MONTANER, Joseph. *La modernidad superada*. Arquitectura, arte y pensamiento del siglo XX. Barcelona: Gili, 1997, p.47-48).



Figura 263 - Años 80 inicio de la apropiación de la faja verde.(F.: Fólder Promocional-CEISA-1983)



Figura 264 - Año 2000: todos los lotes edificados ocupan la faja de área verde pública, con equipamientos privados.(F.: Paulo Edi-2001)



Figura 265 – Panorámica, vista desde el mirador, localizado en el Sector-C del mapa, junto a la única vía de acceso. Los condominios se tornan la opción turística, peculiar de la Praia Brava y proliferan indiscriminadamente por toda la isla. Destacadamente en la zona norte, en Ingleses do Rio Vermelho se acentúa la construcción de promociones con estas características, ocupando grandes áreas, normalmente en la faja junto a la playa. (F.: Paulo Edi-2003)

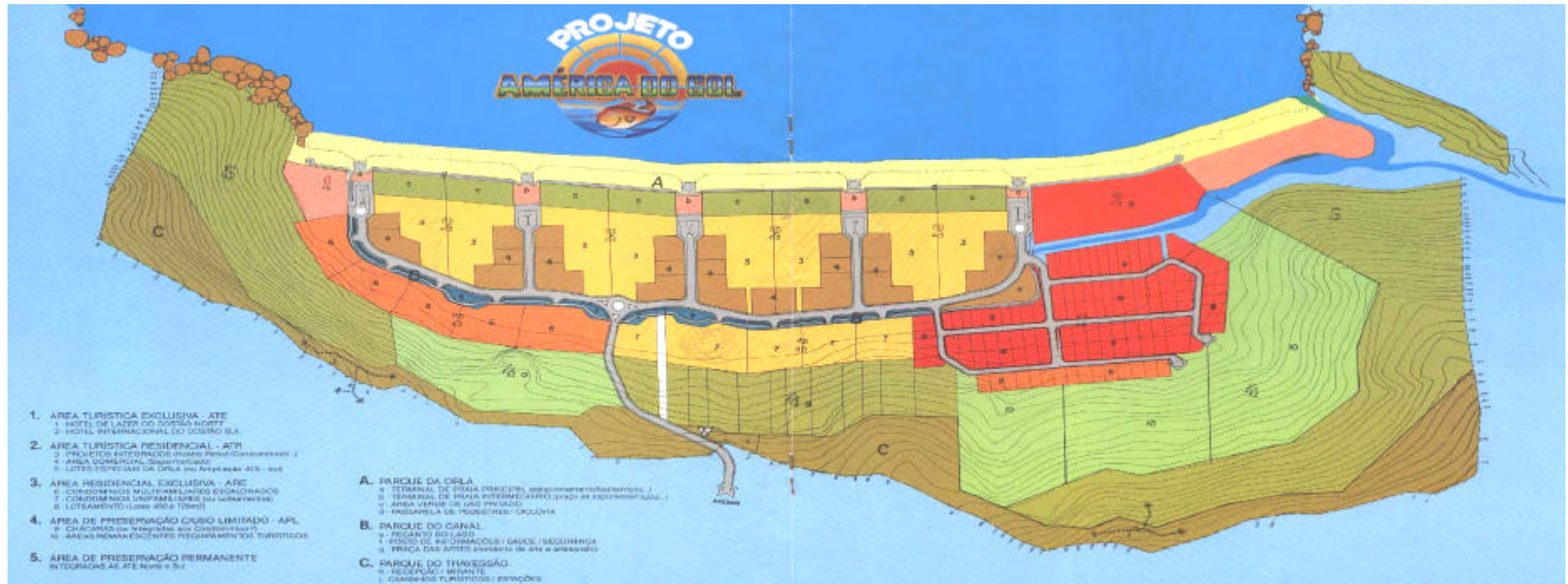


Figura 266 - Mapa promocional de la parcelación (F.: Fólder Promocional Constructora Ceisa) con la siguiente leyenda:

- 1- ÁREA TURÍSTICA EXCLUSIVA - ATE: 1- Hotel de Ocio Costa Norte. 2- Hotel Internacional Costa Sur.
- 2- ÁREA TURÍSTICA RESIDENCIAL - ATR: 3- Proyectos Integrados (Hoteles/Resid. Condominios). 4- Área Comercial (supermercados). 5- Lotes Especiales de la Orla (o ampliación sur)
- 3- ÁREA RESIDENCIAL EXCLUSIVA - ARE: 6- Condominios Multifamiliares Escalonados. 7- Condominios Unifamiliares (o Parcelaciones). 8 Parcelación: (Lotes 450x720m<sup>2</sup>)
- 4- ÁREA DE PRESERVAÇÃO c/uso LIMITADO-APL: 9-Chácaras (o integradas a los Cond.). 10-Áreas remanentes p/Equipamientos Turísticos
- 5- ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE: Integradas a las ATE Norte Sur
- A. PARQUE DE LA ORLA: a- Terminal de playa principal(aparcamiento, bar, servicios...), b- Terminal de playa intermedio(plaza de deporte y servicios), c- Área verde de uso privado, d- Pasarela peatonal/ciclovía
- B. PARQUE DEL CANAL: e- Recanto del lago, f-.P. Información/Salud/seguridad. g- Plaza de las Artes (comercio de arte y artesanía)
- C. PARQUE DO TRAVESSÃO: h- Recepción /Mirante. i- Caminos Turísticos/Estaciones. (F.: Fólder Promocional CEISA- 1983)

## Condominio Portezuelo

Entre los proyectos ejecutados en Praia Brava, se eligió uno que se destaca de los demás por varios aspectos. Uno de ellos, muy importante, es la baja densidad intencionalmente alcanzada, adecuada a las características de la región, que es muy sensible. Portezuelo es un condominio sencillo, sin embargo, su presencia entre los vecinos más suntuosos y de mayor porte, se hace notar, justamente por estar de acuerdo con lo que aquél lugar exige.

### *Ficha Técnica/ Descripción /localización*

Construcción: BCS- Arquitectura, Planejamento, Construções e Incorporações Ltda.

Proyecto: Arquitectos Directores Enrique Brena y Yamandú Carlevaro.

Área del Terreno: 7.396,82m<sup>2</sup>

Se sitúa se en el área de habitación exclusiva Área Turística Residencial – ATR, junto a la vía principal de acceso y la vía de conexión a la playa, ocupando un espacio previsto en el plan urbanístico como área comercial. Son once edificios en total, ocho menores, ejecutados en una primera etapa, con dos apartamentos cada uno (uno en cada planta) totalizando dieciséis apartamentos y tres mayores, construidos en la segunda etapa, con ocho apartamentos (cuatro en la planta baja y cuatro en el piso superior), totalizando veinticuatro unidades.

El total de 40 apartamentos queda bien por debajo de la tasa de ocupación máxima permitida por el ayuntamiento. “Económicamente ese número no era tan lucrativo, entretanto, arquitectónicamente era una solución mucho más respetuosa con el lugar”.<sup>266</sup>.

---

<sup>266</sup> Declaración del arq. Brenna durante una entrevista concedida en julio/2002

Resumo de la obra				
Etapas	Inicio	Conclusión	Nº Aptos.	Á. Constr.
Primera	1986	1988	16 unidad.	2.410,28m2
Segunda	1993	1998	24 unidad.	2.014,80m2
<b>Total</b>			<b>40 unidades</b>	<b>4.425,08m2</b>

Índice	Real ejecutado	Admitido en el plan
Tasa Ocupación	<b>30,45%</b>	50%
Índice Aproveitamento	<b>0,6</b>	1,0

(F.: Datos fornecidos por el Arq. Enrique Brena, en enero de 2004).

Es uno de los primeros emprendimientos ejecutados en Praia Brava<sup>267</sup>.

<sup>267</sup> Fue el tercer proyecto ejecutado. Los anteriores fueron el Condominio Tres Américas, proyecto del Arq. André Schmith seguido del Condominio Terrazas del Ing. Antonio Ramos, concluido en 1986.

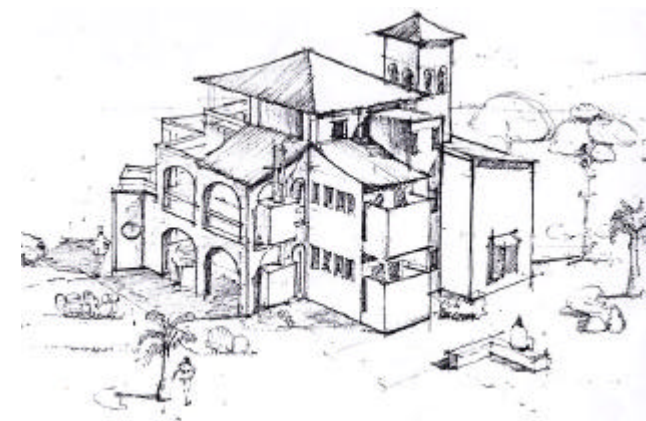
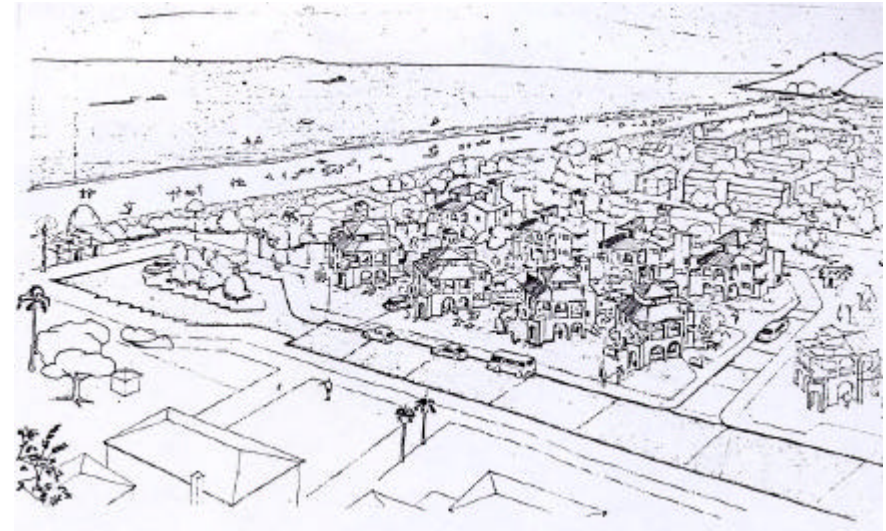


Figura 267 – Croquis del emplazamiento en el lote y esquema de una unidad habitacional. (F.: Arq. Brena)

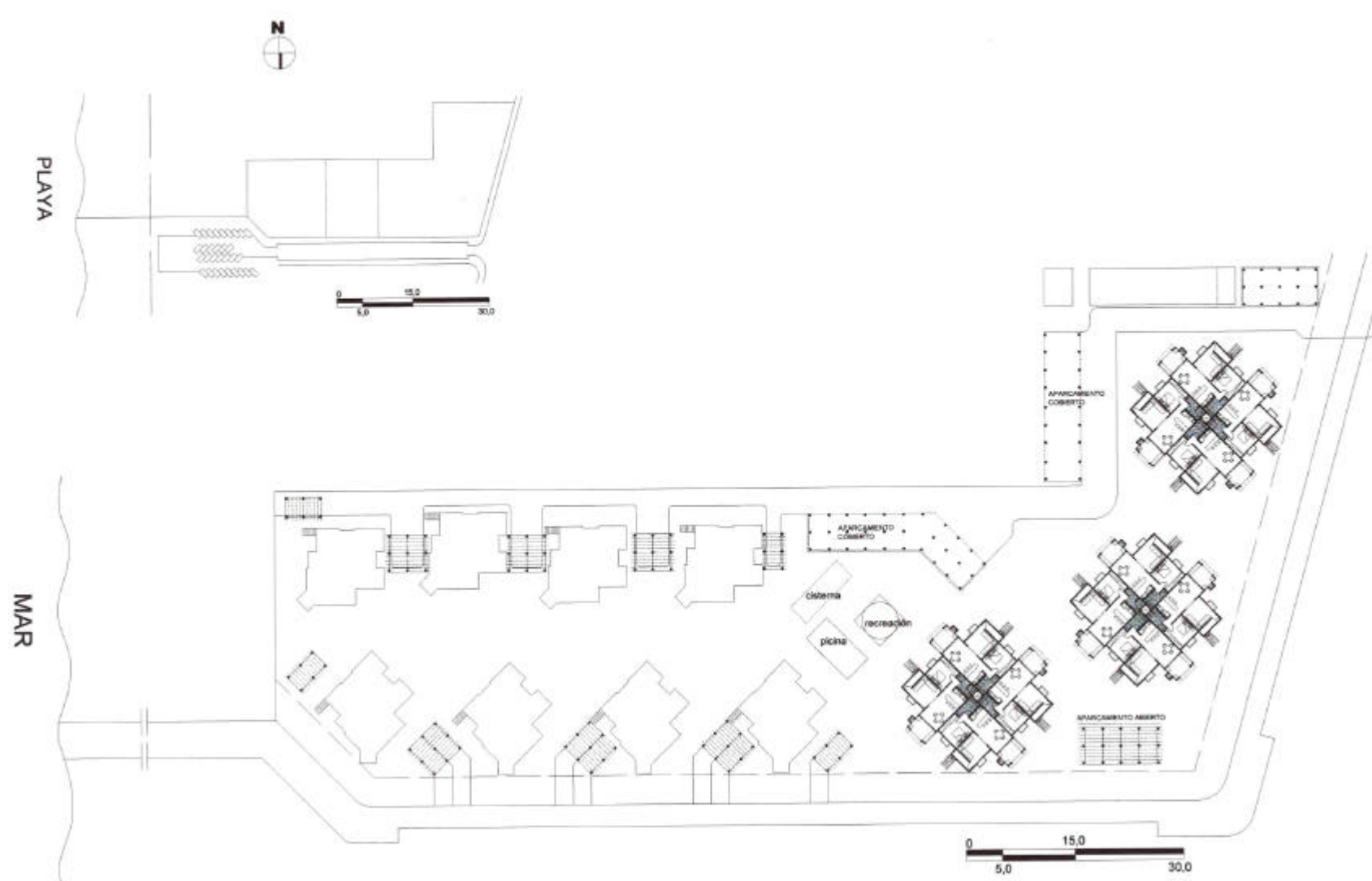


Figura 268 - Condominio Portezuelo. Planta de Situación y emplazamiento de los bloques en el terreno. (F.: Arq. Brena)

### *Programa*

Cada unidad habitacional (apartamento) esta compuesta de una sala de estar-comedor, una cocina-bar, dos dormitorios, un servicio y una terraza. Los garajes son elementos aislados de los conjuntos y ubicados bajo pérgolas que sirven de soporte para la vegetación.

Todos los accesos son independientes: Tanto en el piso inferior como en el superior el acceso se da por una terraza, de amplias dimensiones. Una escalera lleva a la terraza de la planta superior, igualmente cubierta y equipada con *churrasqueira*<sup>268</sup> (barbacoa). Las terrazas acaban siendo espacios de convivencia y elementos articuladores importantes del proyecto. En la playa durante el verano, las altas temperaturas

---

<sup>268</sup> El habito de comer churrasco, típico de los gauchos de la pampa del Rio Grande do Sul y de Argentina, se difundió de tal manera en Florianópolis que la mayoría de los edificios de varias plantas, condominios y segundas residencias no dispensan la construcción de la tradicional *churrasqueira*.

invitan las personas a un contacto mayor con los espacios de transición, los cuales, por sus características, poseen temperaturas más agradables que en los interiores. Así, las terrazas se tornan los espacios utilizados con mayor frecuencia, tanto en las plantas bajas como en los pisos superiores

### *Emplazamiento y Sistema de Circulación*

Los bloques están ubicados en la periferia del terreno, alejados suficientemente, entre sí, para dar lugar a las áreas de parking, dejando libre la zona central para el uso de los moradores. La circulación de coches, como ocurre en Canajurê se da totalmente por la periferia del lote. La diferencia de aquello es que, en este caso, hay más de un acceso: Llegando por la avenida principal, un camino interno distribuye los coches en cada aparcamiento. La otra alternativa se da por la vía de acceso a la playa por donde los coches llegan directamente a cada una de las plazas de parking que están dispuestas a lo largo del terreno

y bajo pérgolas con vegetación. Los moradores del condominio circulan por la parte central, tratada con espacios de convivencia, senderos y mucha vegetación tropical.



Figura 269 - Condominio Portezuelo. (F.: Paulo Edi)

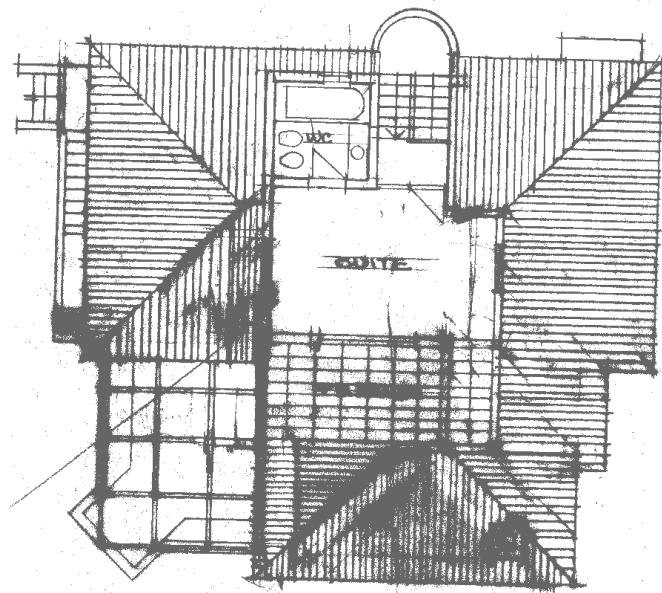
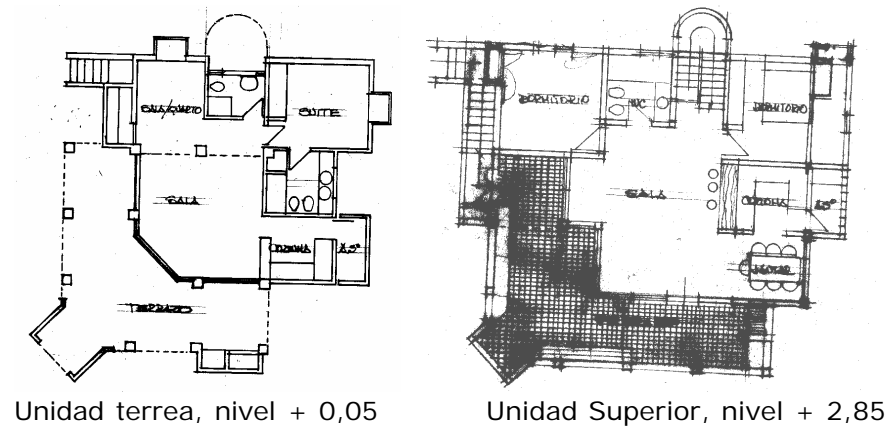
### *Aspectos Funcionales*

Las terrazas ejercen una función muy importante en los apartamentos. Además de servir como lugar de llegada, allí también se realizan actividades sociales como el tradicional "churrasco",

cuyo rito de preparación es capaz de integrar a las personas en su entorno. La parte interior, fue pensada para las actividades básicas de descanso y estar, en periodos de temperatura más baja. Las ventanas tienen cristales en la parte superior y en la parte inferior *mucharabís* (rejas de madera), detalle constructivo típico de la arquitectura árabe y muy utilizado en la arquitectura colonial. La sala comedor está integrada física y visualmente a la cocina, a través de un balcón-bar<sup>269</sup>. El ambiente de estar, un poco más aislado, se conecta a la sala comedor, a través de un gran vano. El dormitorio matrimonial, bien definido en una zona íntima, se articula con el servicio y también con la zona social, a través de un pequeño espacio de circulación.

<sup>269</sup> Solución adoptada en el Canajurê hotel.





Unidad Superior, nivel Ático + 5,70  
Figura 270 –Croquis de las unidades de la primera etapa. (F.:  
Arq. Brena)

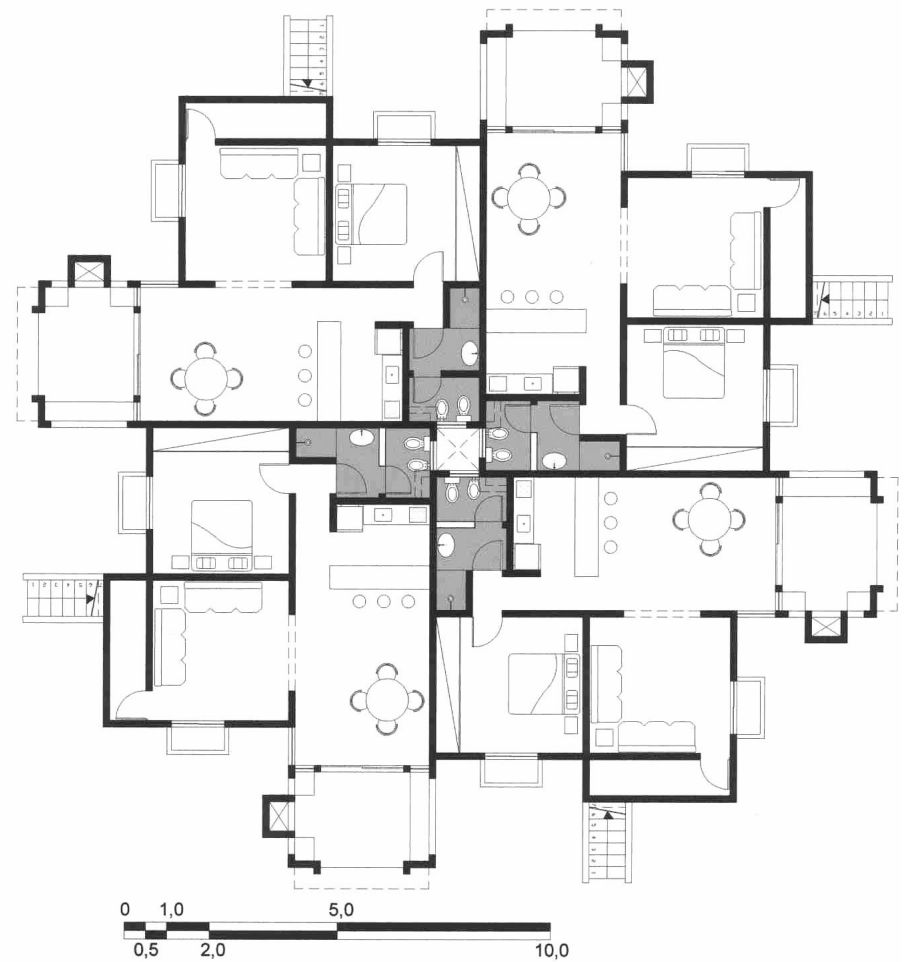


Figura 271 -Condominio Portezuelo. Plantas Segunda Etapa. (F.:  
Arq. Brena)

### *Aspectos Formales-Espaciales*

Fueron usados los tejados de tejas de cerámica, *mucharabis*, arcos, terrazas y escaleras, combinados con paredes blancas dando, según sus autores, una riqueza de funcionamiento, un aspecto más familiar al conjunto y un diferencial de los demás condominios, ejecutados en forma de simples bloques. La volumetría resulta bastante dinámica, por la rotación de los apartamentos (que generan volúmenes salientes y entrantes), por el movimiento de los planos inclinados del tejado, escaleras y cubiertas que contrastan con las torres sobresalientes de la composición. El conjunto expresa características de la arquitectura mediterránea, con fuertes trazos españoles, lo que agrada mucho al gusto de los usuarios. Varios entrevistados, residentes en el lugar, afirmaran apreciar el condominio por estas características de arquitectura mediterránea.

El contacto más directo con las áreas externas,

por medio de las terrazas y balcones, la relación más próxima con el terreno y áreas comunes, tratados con jardines y senderos, confiere al conjunto una identidad propia, adecuada a las peculiaridades del local.

### *Visuales*

La mayoría de los edificios esta dispuesta en ángulo de 45° en relación a las divisiones del lote y alejados convenientemente unos de los otros posibilitando un mejor aprovechamiento de las visuales del mar y del paisaje circundante.

### *Orientación Solar*

Los edificios menores, de dos apartamentos, se orientan para la calle y para el interior del terreno. Los tres bloques mayores, localizados junto a la avenida principal de acceso y posicionados en diagonal con las divisiones, tienen cada apartamento

orientado para una dirección distinta, sin priorizar la mejor orientación solar, más sí, las visuales, el emplazamiento y el acoplamiento.

### *Modulación Acoplamiento*

La solución en cruz adoptada para los bloques mayores, con la rotación de las unidades en torno de un eje central, además de organizarlas, orienta cada una de ellas para una vista más lejana, impidiendo la situación desagradable de mirar hacia el interior de las unidades vecinas. Esta forma de acoplamiento encuentra referencia en los postulados de Candilis, Maurer & Siemens, Angel & Puccinelli y Frank Lloyd Wright, conforme analizaremos a continuación.

Una casita aislada, unifamiliar, no tiene interés, por excelente que sea, si no comporta la posibilidad de integrarse a un tejido urbano, o si no provoca la creación de un nuevo tejido (CANDILIS, 1973, p.20).

### Referencias Proyectuales

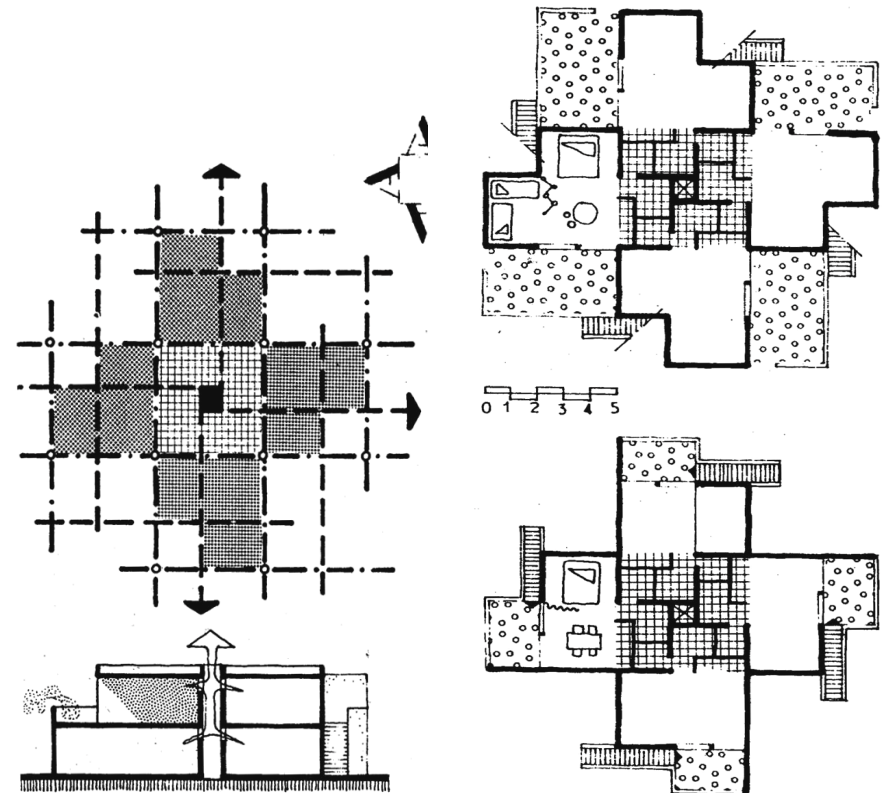


Figura 272 - CANDILIS, Georges (F.: CANDILIS, 1973, p.53 y 57)

El acoplamiento de viviendas en dirección vertical responde a necesidades diversas, por ejemplo, la de asegurar una densificación puntual, obtener el máximo número de alojamientos con vistas para el

privilegiadas (al mar o a la montaña) y crear una relación directa entre las diversas instalaciones y viviendas.

Estos acoplamientos pueden constituir soluciones constructivas muy diferentes.

Los conjuntos destinados específicamente a las vacaciones estivales deben diferenciarse de los inmuebles convencionales y sin personalidad que han invadido nuestras aglomeraciones urbanas en los últimos veinticinco años.

El elemento terraza-galería se convierte en un auténtico patio-jardín elevado que sirve de articulación entre el alojamiento propiamente dicho (destinado al reposo y a una vida familiar simplificada) y el medio natural (es decir, el mar, el sol, la playa).

Estos acoplamientos deben crear también un entorno absolutamente distinto del marco de la vida cotidiana para cumplir una de las funciones básicas del ocio: el cambio de ambiente<sup>270</sup>.

La alternativa de volúmenes contruidos y pequeños espacios interiores ajardinados y protegidos del viento crea un entorno a la medida del hombre y orientado hacia la naturaleza (Ibidem, 61)

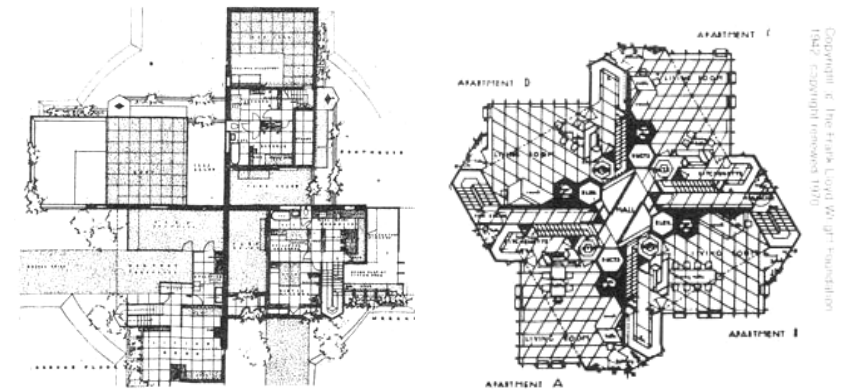


Figura 273 – Suntop Homes-1942 y Price Tower-Frank-1953/56 de Lloyd Wright. (F.:SHERWOOD, 1983, p. 30 y p.145)

Suntop Homes es un prototipo para viviendas plurifamiliares proyectado por Wright como un importante intento por incrementar la densidad de un tipo básico de vivienda suburbana, la residencia unifamiliar independiente. La idea consistía en combinar cuatro viviendas manteniendo las comodidades y la intimidad de la residencia unifamiliar independiente. Por problemas intrínsecos, de cuatro edificios proyectados, solo se construyó uno. La Price Tower fue la realización de una idea desarrollada por Wright en 1929: la St.Mark Tower.

<sup>270</sup> CANDILIS, 1973, p.53 y 57.

Configuraciones cuadradas, giradas y un núcleo interior con paredes en cruz.

Otros proyectos con la misma solución de planta en molinillo propuesta para el Condominio Portezuelo, como los de de Helmut Sting y Candiles, Josic y Woods, 1957, tratan de maximizar la situación de la esquina y preservan la intimidad de cada apartamento. En estos casos, difieren de los anteriores por presentaren en su núcleo central el espacio reservado a la circulación vertical.



Figura 274 – Plantas en Cruz o Molinillo. (F.: STING, Hellmuth. *Plantas de bloques de viviendas*. Barcelona: G.Gilli, 1973. p. 27).

## 5.4 COSTÃO DO SANTINHO RESORT



Figura 275 – Localización del Costão do Santinho Resort. (F.: Guia Digital Florianópolis)

### *Descripción /Localización/ Ficha Técnica*

El Complejo Costão do Santinho es una inversión turística de alto nivel que ocupa un área de un (1) millón de m<sup>2</sup>, de los cuales, 750 mil constituyen el área de Mata Atlántica y las dunas aún

vírgenes<sup>271</sup>. Cuando todas las fases del proyecto estén concluidas, totalizará 96 mil m<sup>2</sup> de área construida.

Casi junto al complejo se encuentra un sitio arqueológico que fue incorporado al emprendimiento. Inscripciones rupestres allí encontradas, datadas de aproximadamente 5000 años, generaron el símbolo que identifica el Resort. El proyecto preservó veredas ecológicas a través de la mata atlántica y de bosques centenarios, para actividades de caminata orientada de los huéspedes.

El conjunto, híbrido entre el habitacional y el hotelero, dirigido para el turismo familiar, manifiesta en su programa urbanístico, arquitectónico y ambiental, el intento de incorporar aspectos de la cultura, arte y arquitectura locales a la expresión de

<sup>271</sup> Cf. SCHIMITT, André. Centro Internacional de Eventos, Florianópolis. *Projeto Design*, São Paulo, p.56-61, nov. 1999; PROJETO DESIGN. São Paulo: Arco Editorial, nov. 1988. y EMPREENDIMENTO resgata a vocação turística da Ilha de Santa Catarina. *Projeto*, São Paulo, n.117, p. 61-65, dic. 1988.

su lenguaje. La utilización de grandes arcos, inspirados en los sistemas constructivos de las fortalezas que sacramentaron la ocupación de la isla, de ladrillos aparentes, de gruesas maderas y piedras rústicas; además de la contratación de artistas plásticos para ejecutar trabajos escultóricos y de artesanía que refuerzan y confirman esa intención. Teóricos de la arquitectura turística afirman:

[...] es conveniente incorporar diseños arquitectónicos, materiales, decoración, productos artesanales y otras manifestaciones de la cultura local en las instalaciones turísticas. Hacerlo así ayuda a que los desarrollos sean un bien para el país en vez de un daño.<sup>272</sup>

La estructura organizativa del conjunto comprende básicamente dos grandes sectores funcionales, establece una jerarquía entre el sistema de circulación de coches y peatones, y una

<sup>272</sup> MCINTOSH; GOELDNER, RITCHIE. *Turismo* - Planeación, Administración y Perspectivas. México: Limusa, 2000. p.379.

interrelación de tres centros de entretenimiento polarizadores: centro de ocio, centro ecológico y centro comercial-deportivo.

El emprendimiento está constituido, en su totalidad, por un Hotel de categoría internacional con spa, una clínica de talasoterapia y un conjunto turístico habitacional. Están previstas para el sector habitacional del hotel 200 unidades, y para el conjunto habitacional, 448 unidades del tipo cabaña, distribuidas en 14 Villas Autónomas. Las villas poseen cerca de 32 unidades habitacionales y sectores sociales, de apoyo y servicios autónomos, que están distribuidos en tres pisos y configuran un patio central.

Distante 40 Km del centro de la ciudad, en el sector norte de la isla, se localiza la Praia do Santinho y en el extremo sur de esa playa se sitúa el lote, limitado al oeste por las dunas de Ingleses, al este por el Oceano Atlántico y al sur por el Morro das

Aranhas. El acceso se da desde el norte, por la carretera Onildo Lemos.

Refiriéndose a los principios que nortearon la definición del proyecto, el arquitecto André Schmitt, así se expresa en una materia para el periódico Gazeta Mercantil-SC 02/03/2001:

Buscamos analizar con profundidad el estudio la ocupación espacial de las fortalezas en Santa Catarina, que es lo sistema más significativo del Brasil, con similar apenas en la India y en las colonias portuguesas de África. Con base en esos filones, nosotros propusimos nuestra arquitectura, Arquitectura de las Entrañas de la Cultura, del Interior de las Raíces, contextualizada, a percibir los componentes y el ambiente con el cual yo tengo que relacionar y intervenir respetuosamente [Traducido por el autor].

### *Ficha Técnica*<sup>273</sup>

Costão do Santinho: Hotel Internacional y Morada.

---

<sup>273</sup> DESENHO ALTERNATIVO. Memória de projeto e estimativa de áreas. Florianópolis: 1992.

Lugar: Florianópolis - SC

Equipo Técnico: Desenho Alternativo LTDA.-

Proyecto: Arqs. André Schmith, Daniel Ceres Rubio y Waldir Secco.

Co-Autores: Miriam Melim, Rolando Mello.

Fecha del Proyecto Urbanístico: 1985/1986

Fecha de los Proyectos Arquitectónicos: 1986/1988

Início de las Obras: 1989

Área del terreno: 737.554m<sup>2</sup>.

Área del Hotel Internacional: 11.073 m<sup>2</sup>

Área de la Morada: 2.330 m<sup>2</sup>.

La implantación final esta prevista para el año 2004.





Figura 276 – Vista aérea del costão, desde el mar. (F.: Paulo Edl)  
 Proyecto destacado en la 6ª edición del libro  
 "International Architecture Year Book - 1999"

### Programa

Variado y extenso, el programa del Costão do Santinho<sup>274</sup> cumple la función de un Resort: - ser relativamente auto-suficiente, independiente de las conveniencias del centro urbano y con capacidad de

<sup>274</sup> Vide anexo M costão-programa

recrear el paisaje y el espíritu del lugar.

Las Villas o *clusters* con tres plantas y aparcamiento colectivo cubierto, poseen un número variado de células, resueltas de manera simple o en *duplex* y pueden tener 2 y 3 habitaciones. El programa se completa con salas de estar/comedor, cocina, áreas de servicio, baños y balcón con *churrasqueira*.

Restaurantes, bares, cafés, salas de estar y juegos, piscinas, tiendas, aparcamiento y sector administrativo, componen la planta baja del hotel. En la parte frontal, ocupando buena cantidad de área, galerías, arcadas y terrazas del conjunto principal, envuelven una plaza central con anfiteatro destinada a encuentros y esparcimiento. Completa el programa del hotel, el sector habitacional con un total de 200 unidades, distribuidas en los dos pisos superiores, con 90% de apartamentos y 10% de suites. Cada apartamento está compuesto de un baño

compartimentado y un dormitorio, separado de la sala de estar por un panel, además del tradicional balcón con vistas al mar.

### *Emplazamiento y Sistema de Circulación*

Concebido básicamente, en dos sectores funcionales: (A - sector de entretenimiento y servicios y B- sector de hospedaje), el complejo fue estructurado en dos sistemas viarios distintos, uno de ellos para circulación de coches y el otro para circulación peatonal.

A- *El sector de entretenimiento y servicios* está formado por tres centros polarizadores que se diferencian, por las características del programa y por la localización: 1- Centro de ocio, situado junto a la orla, orientación este. En posición privilegiada, se encuentra el punto de convergencia de los principales ejes peatonales. En él, son ofrecidos una serie de equipamientos y servicios. Restaurantes, bares,

piscinas y servicios de apoyo hacen la intermediación, gradualmente, por medio de un conjunto de terrazas escalonadas<sup>275</sup>, entre el espacio público (playa) y los espacios privados (sectores de hospedaje).

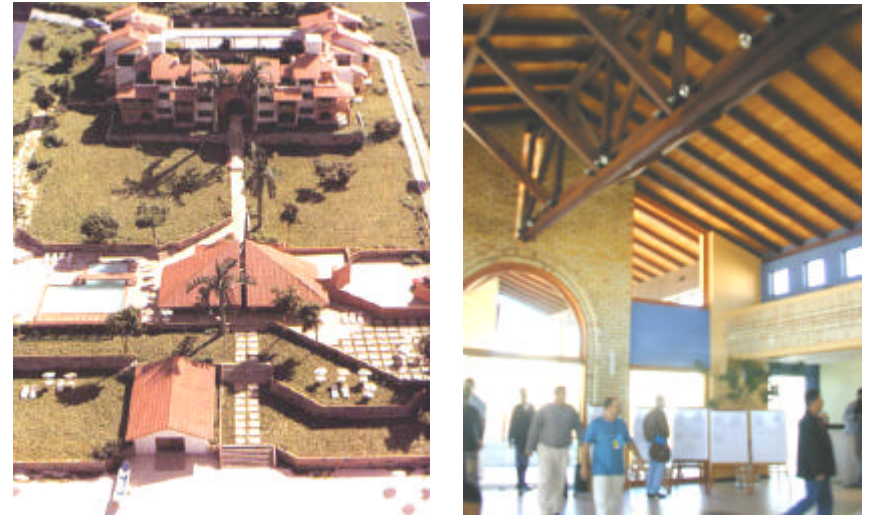


Figura 277 – Centro de Ocio y Centro de Comercio-Recepción.  
(F.: Paulo Edi)  
En primer plan una cabaña de pescador y las sucesivas terrazas

2- Centro de comercio y deportes, situado al oeste, junto a la carretera de llegada, portal de entrada del complejo, desempeña el papel de “centro urbano del

<sup>275</sup> Solución de emplazamiento inspirada en la forma de ocupación del sitio del sistema de fortificaciones en la Isla de SC.

conjunto<sup>276</sup> y hace la intermediación entre los habitantes del complejo y la comunidad en general. Componen este centro, tres sectores: sector de servicio y conveniencias (con tiendas/artesanía, cafés, minimercado, farmacia, lavandería, puntos de autobús y de taxi). Es el lugar principal de acceso, lugar de la administración del complejo y también el de la recepción general de los turistas<sup>277</sup>, atendiendo el día a día de los moradores; en frente se localiza el sector deportivo (con canchas de tenis, *paddle* tenis, campos de fútbol-society, hípica y gimnasio); el tercer sector, el de comercio y eventos, está situado al lado de la recepción, comprende tiendas, café, restaurante, *boite* y el CIE-Centro Internacional de Eventos-Florianópolis<sup>278</sup>. 3- El Centro ecológico (con capilla, lago, áreas de ocio y contemplación y veredas

para paseo) localizado entre el cerro y las dunas, es el controlador de las áreas de preservación. Posee equipamientos que posibilitan actividades rústicas en un ambiente natural con mucho verde. Implementa, según sus idealizadores, la nueva filosofía hotelera de tratamiento de salud y bienestar de los huéspedes. Tiene un carácter más didáctico volcado para la valoración de la naturaleza y la preservación ambiental.

B- *El sector de hospedaje* está compuesto por 14 villas habitacionales (localizadas entre las vías de acceso, el mar y el cerro), el hotel internacional y la clínica de talasoterapia (estos dos, emplazados junto a la pendiente del cerro).

La disposición de las villas y el sistema de circulación, generan el tejido urbano del conjunto. Las unidades habitacionales y sectores sociales de apoyo, que están distribuidos en tres pisos configurando un patio central semiprivado, funcionan como unidades

<sup>276</sup> LEÃO, 1995, p. 139.

<sup>277</sup> La recepción fue concluida en 1998.

<sup>278</sup> El CIE, inaugurado en 1999, fue concebido con el objetivo de ampliar las áreas sociales y colectivas del emprendimiento, posibilitando la realización de eventos para un total de hasta 1200 participantes.

de vecindad. Las villas se conectan directa o indirectamente con las vías de coches y están cerradas, cada una, por su aparcamiento.

El concepto de implantación del hotel, así como ocurre en el centro de ocio, está referenciado en la manera ejemplar de ocupar el sitio, adoptada en los sistemas de fortificación de la Isla de Santa Catarina, analizadas en el capítulo II.

Situado en la extremidad Este de la tercera vía vehicular, junto al mar, el hotel de categoría cinco estrellas se encuentra emplazado en la base del cerro, en dos tramos: uno, paralelo a la pendiente (costão) y el otro, paralelo a la concavidad (riera) de escurrimiento natural y adaptado al declive del terreno. La secuencia de protecciones, plataformas y pasajes a través de túneles, utilizadas en las fortalezas como protección, en el caso actual inhibe el acceso de los usuarios de la playa extraños al Resort, a las áreas privadas del hotel.



Figura 278 – Vista aérea de la maqueta del complejo.



Figura 279 – Maqueta del hotel y Plaza actual. (F.: Desenho alternativo)



Figura 280 – Costão do Santinho Resort. Emplazamiento. (Diseño Paulo Edi (F.: Desenho alternativo))

El sistema de circulación de coches se define en una vía principal, que es la prolongación de la carretera de acceso. A partir de ella, tres vías internas se extienden en dirección a la playa: una sirviendo al centro ecológico, clínica y hotel (vía perimetral), culminando en aparcamientos específicos de cada sector; las demás, conectando a los núcleos habitacionales (vías interiores) y llegando hasta los aparcamientos cubiertos de cada Villa. El sistema de circulación de peatones está organizado en dos caminos que se intercalan con las vías de coches. Estos caminos poseen atractivos de animación a lo largo de su extensión y conectan las Villas, desde el centro de comercio y deportes, hasta el centro de Ocio. La creatividad en el tratamiento paisajístico se practica en todos los sectores, con propuestas de escenarios nuevos y aprovechamiento de recursos existentes, como es el caso del riachuelo que separa el hotel del sector residencial: la idea intercala cascadas, puentes y distribuye una exuberante masa

de vegetación en toda su extensión, creando una barrera verde, de protección y aislamiento entre estos dos sectores.



Figura 281 – Esquema ilustrativo del Resort. (F.: Fólter Costão do Santinho)



Figura 282 – Puente y cascada del riachuelo. (F.: Paulo Edi)

### *Aspectos Funcionales*

Todas las unidades del sector habitacional tienen en las terrazas un referencial de espacio dinámico, que intermedia los interiores al exterior, permite el disfrute de las visuales y sirve como lugar de convivencia diaria entre los familiares allí hospedados.

Las villas agregan cuatro tipos de residencias con 2 y 3 habitaciones. El acceso social se da a través de la sala de estar-comedor, espacio siempre conectado a un balcón o a una terraza, normalmente equipado con churrasqueira y mobiliario correspondiente. La zona social, se liga directamente a la cocina que, a su vez, permite el acceso a una pequeña lavandería. La zona íntima se organiza en torno a una circulación, que asegura la privacidad de cada habitación y establece la comunicación con lo social. Cada residencia tiene una suite con baño privativo y una o dos habitaciones, conforme el caso, servidas por un baño que atiende igualmente a la

zona social.

Los espacios internos, están bien dimensionados y con mobiliario conveniente a cada función. La cocina, con equipamiento completo, posibilita realizar todas las tareas de una residencia permanente y se vincula al área social por medio de un bar. Gracias al posicionamiento racional de los equipamientos y muebles, en todos los compartimentos, las circulaciones internas y flujos funcionan comfortable y adecuadamente, sin conflictos ni interferencias con los espacios de uso del mobiliario.



Figura 283 - Habitación matrimonial, con detalles en madera y cerámica artesanal, producida por artistas locales. Ambiente de estar-comedor. (F.: Desenho alternativo)

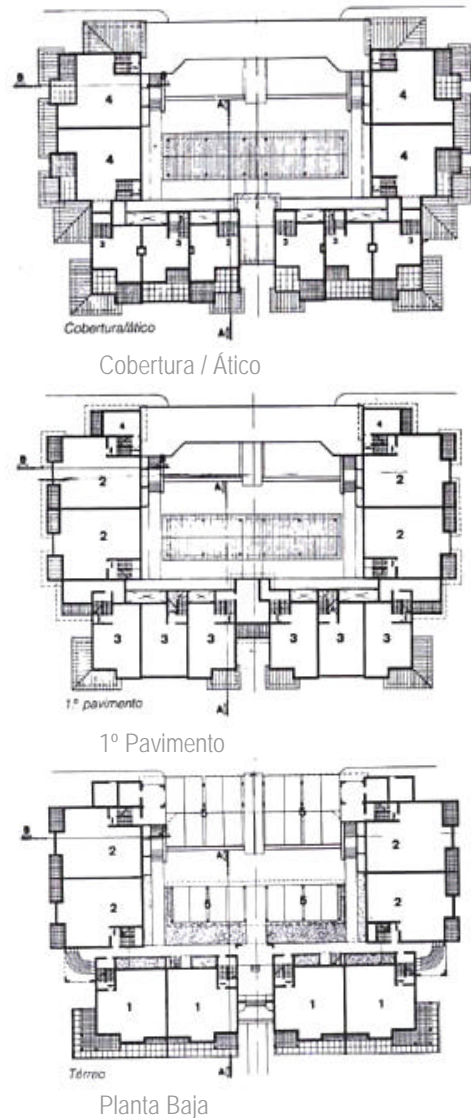


Figura 284 – Acoplamiento de las UH



Figura 285 – Modulación de las UH. (F.:  
Desenho alternativo)



LEYENDA

1. Residencia con dos habitaciones (Tipo 1)
2. Residencia con tres habitaciones (Tipo 2)
3. Residencia duplex con tres habitaciones (Tipo 3)
4. Residencia con tres habitaciones (Tipo 4)
5. Aparcamiento



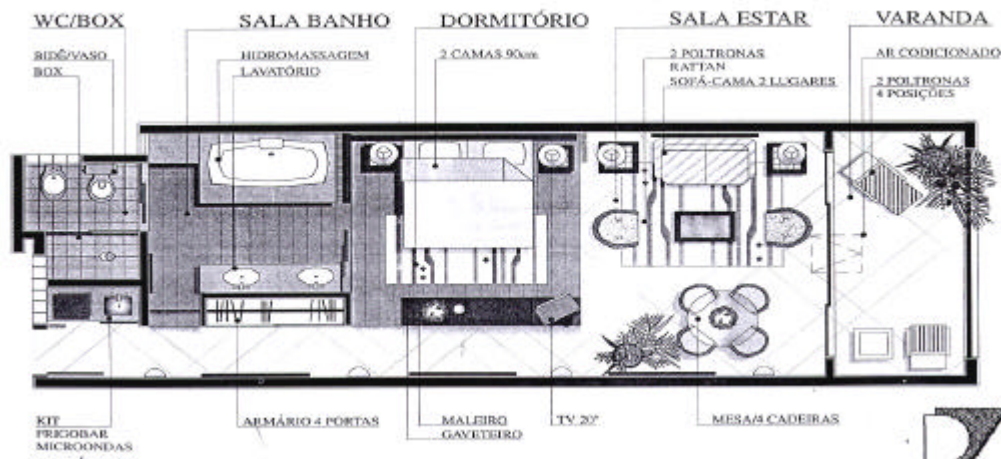
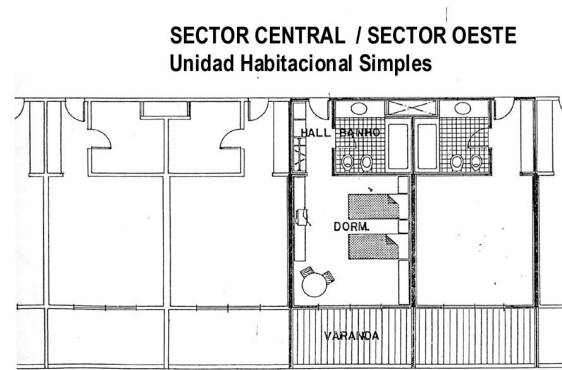


Figura 286 – Plantas tipo del Hotel

Unidades especiales

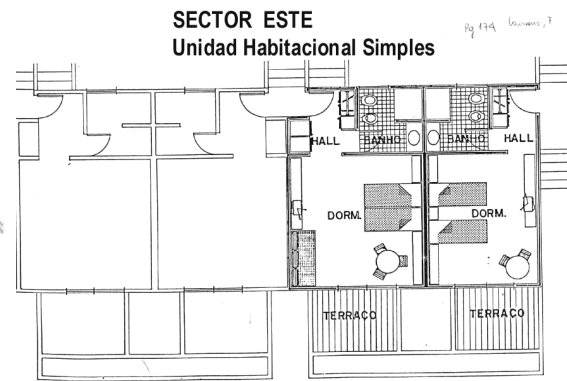


Unidades Simples



Figura 287 – Plantas tipo del hotel

Unidades especiales



Unidades Simples. (F.: Desenho alternativo)

### *Aspectos Formales-Espaciales*

El proyecto buscó enfatizar las características y peculiaridades de la arquitectura catarinense, tanto con el empleo de materiales típicos (madera, piedra, ladrillo, tejas de barro...) como en las soluciones formales adoptadas, con el uso de cubiertas en 2 planes inclinados, terrazas y grandes arcos. Hay un lenguaje diferenciado en la caracterización de las villas habitacionales y de los sectores sociales pertenecientes al centro de ocio. En las varias unidades que constituyen las villas, las terrazas, tejados y la disposición alternada de las habitaciones, con movimientos tanto en el plano horizontal (con volúmenes salientes y entrantes) como en el plano vertical (acompañando el declive del terreno), proporcionando dinamismo al conjunto. En los apartamentos duplex, el ático se diferencia a través de las terrazas, del movimiento de tejados y de la sombra proyectada por él, destacando aún más la

composición y atenuando la sensación de altura.

En los sectores sociales predominan los tejados piramidales, con espacios diáfanos y terrazas funcionando como espacios de transición, responsables por la comunicación, física y visual, con las piscinas y terrazas. Igual principio se ve aplicado en el Canajurê Club, del mismo autor.

Para resolver la cuestión formal del hotel, fue adoptada la solución en "tira rectangular flexionada"<sup>279</sup> y escalonada, que mejor se adapta a la topografía del lugar y a mejores visuales. La mayoría de las células están dispuestas en un lado del pasillo (carga simple), las demás, ocupan los dos lados de él mismo (carga doble). Seis puntos de circulación vertical, distribuidos por el extenso y sinuoso pasillo, suplen las necesidades de acceso a las habitaciones, atendiendo plenamente a las normativas del sector hotelero.

---

<sup>279</sup> Vide: Las piezas básicas del Turismo Moderno-Clasificación tipológica, capítulo II del presente trabajo.



Figura 288 – Vista Panorámica del Resort. (F.: paulo Edi)

A la izquierda el Hotel. En primer plano, la casa de pescadores, en segundo plano el Centro de Ocio y al fondo, las Villas.



Figura 289 – Sección Transversal: Hotel Internacional con las plataformas

Centro de Ocio y Villas. (F.: Desenho alternativo)

### *Visuales y Orientación Solar*

Considerando la topografía del terreno, con declive en dirección al mar, fueron implantadas las Villas, de forma escalonada, buscando obtener las mejores vistas (dirección este y norte) para la mayor cantidad de unidades. Entretanto, siendo el perímetro volcado al mar el de menor dimensión, muchas Villas tuvieron que ser orientadas hacia el paisaje, no menos apreciable, de los cerros y del interior del propio complejo.

Con respeto a la mejor orientación solar<sup>280</sup>, igualmente no se atiende a la mayoría de las unidades habitacionales. La propia disposición de ellas, en forma de "C", organizadas en torno de un espacio central, dificulta la obtención de una orientación que satisfaga a todas. La protección solar se consigue con el borde del tejado y los balcones frontales. La

---

<sup>280</sup> Este y Norte, el hemisferio sur, principalmente para los habitaciones, que merecen una mayor atención.

eficiente ventilación se obtiene con la colocación de aberturas en las paredes paralelas opuestas.

El hotel y la clínica, a su vez, favorecidos por la posición en relación al cerro (de espaldas a él y en cota elevada), consiguen atender las exigencias tanto de visuales como de orientación solar Este y Norte.

### *Modulación Acoplamiento*

Las unidades habitacionales –UH responden a un sistema de acoplamiento mixto, estando organizadas horizontal y verticalmente, adaptándose al declive del terreno (las entradas de cada unidad son independientes, con diferencia de medio nivel arriba y abajo). El sistema es un poco complicado, puesto que, compatibiliza cuatro diferentes tipos de unidades, con un número variado de habitaciones (2 y 3) y con un o más niveles. Hay entretanto un orden en la disposición de esas unidades. Ellas se organizan en hilera alineadas, cambiando la orientación del

acoplamiento de modo de formar un patio central delimitado por el aparcamiento, constituyendo Villas o “cachos residenciales” interligadas a los “ramos” del sistema viario<sup>281</sup>, conforme define Leão (1995, p.141).

Las células del hotel se distribuyen en hilera, en tira simple y dupla, distribuidas en línea sinuosa, acompañando el perfil de la base del cerro. Responden también al acoplamiento mixto, adaptándose al declive del terreno y favoreciendo así la explotación de las bellas visuales.

La sectorización en unidades de vecindad y el pequeño centro urbano constituido por edificios mayores y diferenciados, pretende recrear el ambiente de un pequeño poblado, “pretendidamente homogéneo e idealizadamente medieval en que los predios públicos tienen un lugar especial como monumentos”<sup>282</sup>. La homogeneidad del conjunto

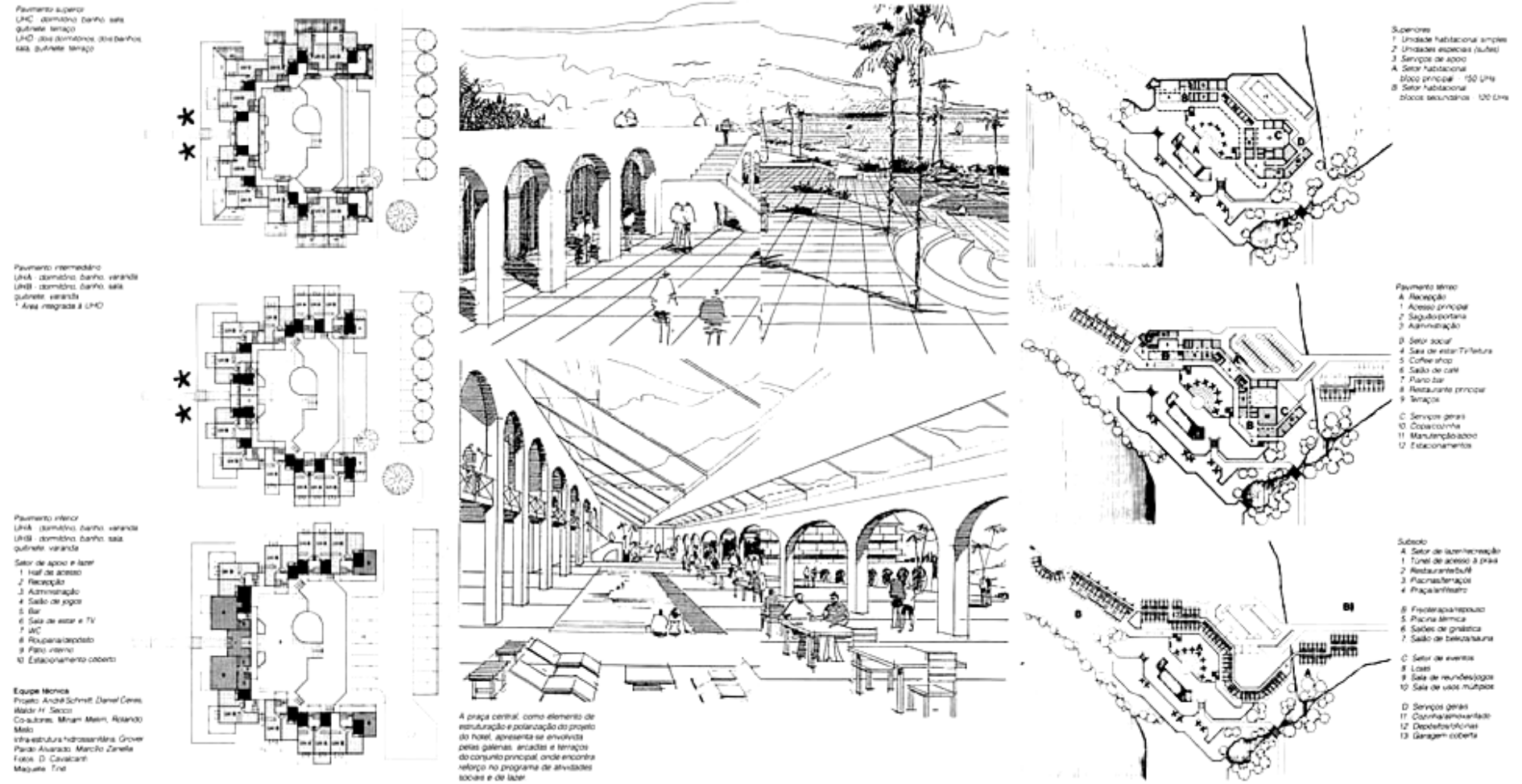
determinada por una arquitectura sencilla, por una escala casera, por un lenguaje que busca relaciones explícitas con el colonial azoriano, asociada al sistema de distribución de espacios libres, vías de circulación y volúmenes edificados donde se destacan los arcos, tejados a dos aguas, paredes blancas y balcones con maderas aparentes, caracteriza el emprendimiento como el del Resort Village con manifiestas características mediterráneas.

El escenario pintoresco y romántico de pequeño poblado, caracterizado con suceso en este Resort, y toda la filosofía que marcó su concepción, tal como preservar la naturaleza y las tradiciones culturales del lugar, destaca el emprendimiento entre los proyectos turísticos de Florianópolis, apuntando alternativas eficaces a nuevas iniciativas.

---

<sup>281</sup> Vide figuras: 272, 275, 276 y 281

<sup>282</sup> Leão, 1995, p.141.



Unidades Habitacionais –Acoplamiento células

Panorámica del Restaurante/Sector Social (arriba)

HOTEL- Acoplamiento de las

Piscina Térmica con agua del mar (abajo)

Planta Superior/Planta Baja/Sub-suelo

Figura 290 – Costão do Santinho – Croquis Acoplamiento y visuales. (F.: Desenho alternativo)

### Referencias Projectuales

No se encontraron referencias a los presupuestos racionalistas modernos, mas sí, una tentativa de restablecer una relación más próxima entre el hombre y el medio, o sea, de recuperar el significado antropológico de la arquitectura<sup>283</sup>. Los materiales utilizados, el color, la tecnología artesanal, la densidad de las villas, la relación con el ambiente natural y los elementos arquitectónicos empleados, buscan establecer una relación más estrecha con lo vernáculo y con la cultura azoriana, aún presente en la Isla.

El empleo de elementos constructivos-arcos, escaleras, muros, protecciones y materiales rústicos-ladrillos aparentes, cerámicas, piedra, entre otros, reportan a la simplicidad de una arquitectura desprovista de ornamentos como en las fortalezas de

<sup>283</sup> Cf. MONTANER, J.M. (apud LEÃO, 1995, p. 141).

### São José da Ponta Grossa y Anhatomirin.



Figura 291 – Formas y materiales - Anhatomirin / Costão



Figura 292 – Terrazas y plataformas S. José da Ponta Grossa / Costão. (F.: Desenho alternativo)

Los tejados de las villas, a dos aguas y las cubiertas piramidales de los edificios más importantes, también son referencias a los principios adoptados en la arquitectura colonial. (Capítulo I).

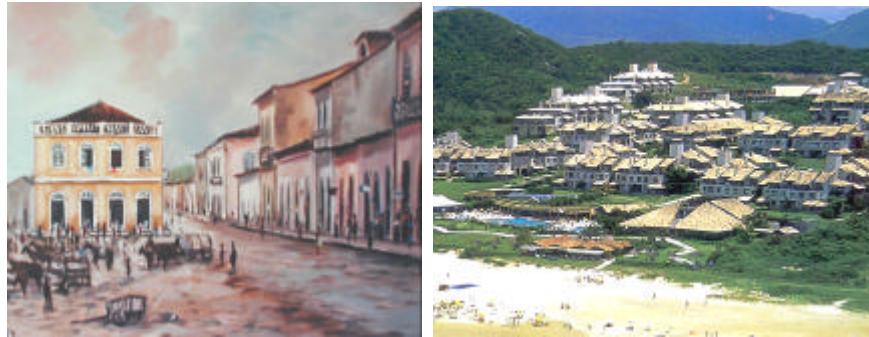


Figura 293 – Cubiertas Arq. Colonial – Cubiertas del Resort



Figura 294 – Cubierta Centro de Comercio y Deportes y de las Villas. (F.: Fundação Franklin Cascaes e Paulo Edi)



Figura 295 – Condominio Manantiales y Costão do Santinho. (F.: Paulo Edi)

Las referencias no se limitan a modelos locales pero extienden fronteras arquitecturas de vecinos países que mantienen relación comercial, artística, cultural y flujo turístico constante con Brasil. Esa proximidad y relativa identidad, bajo algunos aspectos, acaba influyendo de alguna manera en las soluciones adoptadas en la arquitectura turística de Florianópolis, como ya se ha visto en capítulos anteriores. En este caso identificamos semejanzas formales y en cuanto al empleo de materiales con un emprendimiento turístico en Maldonado-Uruguay, próximo a Punta del Este: - El Condominio Manantiales, proyectado por el Arq. Justo Solsona. En este proyecto, emplazado en terreno plano entre la carretera y el mar (menor escala que en Costão do Santinho), se identifican caminos dinámicos entre las villas, con cambios de nivel, pasaje por arcos, escaleras y terrazas, con referencia a formas y espacios evocados e incluso, por semejanza, reproducidos en el proyecto de Florianópolis.