

# A CONSTRUÇÃO DA CENTRALIDADE URBANA DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

## **Alessandra Devitte**

Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI  
adevitte@univali.br

## **Carlos Alberto Barbosa de Souza**

Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI  
cao@univali.br

## **Lucas Mincaroni Neto Radatz**

Universidade do Vale do Itajaí - UNIVALI  
radatz@edu.univali.br

## **RESUMO**

Propõe-se neste artigo uma discussão acerca da formação da área central de Balneário Camboriú, em Santa Catarina. A pesquisa tem como objetivo identificar as articulações existentes, os elementos que contribuíram para sua construção e a influência desta centralidade na oferta de serviços e comércio na rede de cidades da Foz do rio Itajaí. Os resultados demonstram que a centralidade de Balneário Camboriú caracteriza-se pela velocidade de verticalização que a cidade possui, mesmo sendo um dos menores territórios do Estado. Seu processo de desenvolvimento sócio espacial, de construção de sua própria imagem, caracteriza-se sobretudo pela atuação de agentes sociais de variados grupos, os quais, por meio de suas estratégias, promovem o que pode-se denominar de desenvolvimento econômico e turístico local.

**Palavras-chave:** centralidade - Balneário Camboriú – verticalização

## **ABSTRACT**

This article proposes a discussion about the formation of the central area of Balneário Camboriú, in Santa Catarina. The research aims to identify the existing articulations, the elements that contributed to its construction and the influence of this centrality in the service and commerce offer on the city network of Itajaí river mouth. The results demonstrate that the centrality of Balneário Camboriú is characterized by the speed of verticalization that the city possesses, even though it is one of the smallest territories in the State. Its process of socio-spatial development, of building its own image, is characterized mainly by the performance of social agents of various groups, which, through their strategies, promote what can commonly be termed, economic development and local tourism.

**Key words:** centrality - Balneário Camboriú - verticalization

## **1 INTRODUÇÃO**

O presente artigo visa pesquisar o processo de desenvolvimento e verticalização de Balneário Camboriú, fragmento singular da fachada atlântica do sul brasileiro, situado no Vale do Itajaí e articulado linearmente pela rodovia BR 101.

Atualmente, a cidade faz parte do processo dinâmico de litoralização conformado na região costeira do leste catarinense, através de encadeamentos e transbordamentos produtivos, naturais e cênicos. O município constitui-se em uma retícula urbana com padrão paralelo à praia e articulada aos principais acessos a BR 101 o que resultou na abertura de muitos loteamentos ao longo da planície, antes ocupada por áreas de restinga.

O município de Balneário Camboriú é o menor do estado em território, ocupa apenas de 46,4 Km<sup>2</sup> de área. Esta limitação territorial tem levado a cidade a um intenso processo de verticalização estimulado pela construção civil e especulação imobiliária. Isto resulta em uma extensa faixa urbanizada e verticalizada em massa junto à orla marítima, com irradiações de expansão da malha urbana no sentido oeste. Esta dinâmica de desenvolvimento e expansão urbana gera uma dependência dos setores menos desenvolvidos (sentido oeste junto e após a BR 101 em relação aos mais desenvolvidos (sentido leste junto a orla marítima).

Este estudo baseia-se em reflexões acerca da construção da centralidade de Balneário Camboriú, levando-se em conta o recente aumento no número de pavimentos dos edifícios dispostos em uma estrutura viária dos anos 70, que pouco foi alterada no decorrer do tempo. Destaca-se ainda o reflexo desse processo nas condições de urbanidade do município tendo em vista a falta de uma análise mais profunda de seus efeitos nas questões de conforto e sustentabilidade ambiental da cidade.

## **2 METODOLOGIA**

Como método, foram realizadas duas etapas de trabalho investigativo, pois a pesquisa exploratória, segundo Gerhardt e Silveira (2009) busca familiarizar o pesquisador com o tema, buscando torná-lo mais explícito e ainda, possibilitar a construção de hipóteses. Esta etapa tem escalas de abrangência distintas e complementares, relativas ao estudo do desenvolvimento urbano de Balneário Camboriú.

A primeira baseou-se no levantamento de dados secundários oriundos de bibliografia específica e dados das agências governamentais. A segunda etapa compreendeu a análise da escala local com base em dados primários e secundários, coletados junto aos órgãos municipais e complementados com o reconhecimento in loco da região analisada.

Para o desenvolvimento desta investigação foram aplicados os ensinamentos e a abordagem da investigação qualitativa, que parte do princípio de que a descoberta científica resulta da associação das doutrinas existentes à observação da realidade, cujo resultado confirma ou refuta a hipótese proposta (MARCONI e LAKATOS, 2004). Ainda, o método qualitativo “não se preocupa com representatividade numérica, mas, sim, com o aprofundamento da compreensão de um grupo social, de uma organização” (Gerhardt & Silveira, 2009, p.31). Deste modo, foi necessário a apropriação da modalidade de pesquisa exploratória e o desenvolvimento de estudo de um caso.

## **3 ASPECTOS HISTÓRICOS**

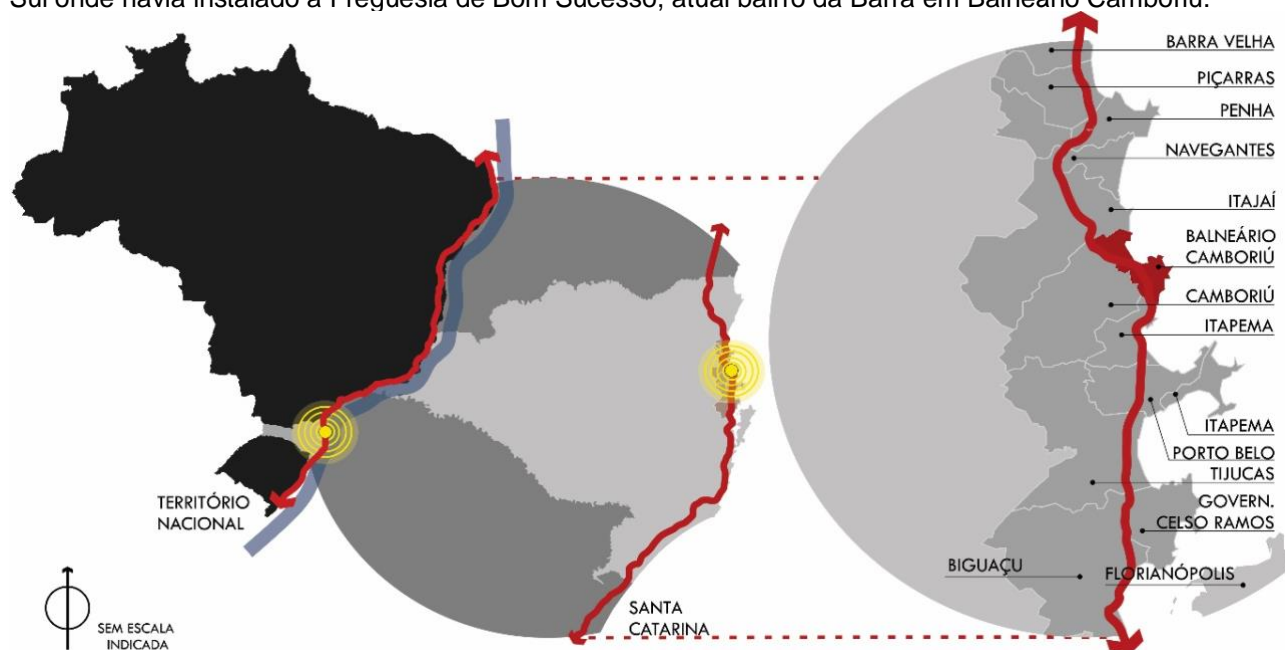
Balneário Camboriú situa-se no Vale do Itajaí, litoral centro-norte do Estado de Santa Catarina, a 80 km da capital Florianópolis, e abrange uma área de 46,4 Km<sup>2</sup>, cujos limites geográficos são: ao norte, Itajaí (SC); ao sul, Itapema (SC); ao leste, Oceano Atlântico; ao oeste, Camboriú (SC), conforme visualiza-se na Figura 01.

Segundo Bueno (2016, p.8), a maior parte do território da cidade:

“está sobre uma planície aluvial recortada por pequenos e sinuosos rios (hoje, somente o Rio Camboriú e outro no norte da praia se fazem notar), originalmente coberta por vegetação de restinga, por plantações no período colonial e agora pela urbanização. Montanhas graníticas das serras do leste catarinense (com alturas em torno de 200 m), cobertas pela mata atlântica e ainda pouco transformadas, encerram uma baía de aproximadamente 6,5 Km de extensão com

frente para o mar a nordeste onde existe um ilhote, como um ponto focal, formando um cenário de grande qualidade paisagística”.

Habitada por índios das tribos Tupi-Guaranis, Carijós e Kaingangs, a colonização desta área se deu em 1826 por portugueses descendentes de Baltasar Pinto Correa que, recebeu a escritura das terras no sítio da Barra Sul onde havia instalado a Freguesia de Bom Sucesso, atual bairro da Barra em Balneário Camboriú.



**Figura 01: Inserção Territorial de Balneário Camboriú.**

Fonte: Dos Autores

Com o crescimento populacional e a construção da Capela de Santo Amaro, em 1840, o Arraial foi elevado à categoria de Freguesia nove anos mais tarde. Pouco depois, em 1856 já se lavrava escritura de terras pertencente a Maurício Pinto Corrêa, filho de Baltasar, no morro canto da Praia, atual bairro dos Pioneiros, na mesma freguesia. Nesta época, as famílias se sustentavam por meio de atividades comerciais, de produção agrícola, do extrativismo da madeira, da construção naval e da pesca.

Outro povoamento se deu em 1836 às margens do Rio Pequeno, afluente do Rio Camboriú, quando Tomás Francisco Garcia e o irmão José Francisco Garcia fundaram a Vila dos Garcia, abrindo concorrência com o sítio da Barra Sul e, estimulada pelas condições favoráveis do uso do solo para agricultura, pecuária e extrativismo mineral, tornou-se o mais importante centro das transações comerciais da Freguesia de Nossa Senhora do Bom Sucesso, o que lhe proporcionou a independência político-administrativa do município de Itajaí, em 05 de abril de 1884, denominando-se, então, Camboriú. Porém, a sede permaneceu no sítio da Barra Sul até fevereiro de 1890, quando o Governador Lauro Müller determinou a transferência da sede do município para a Vila dos Garcia. Esta decisão descontentou a população e para apaziguar os ânimos exaltados, o Distrito da Barra foi criado em 1894, porém, extinto em 1900.

“O Arraial dos Garcias cresceu e tornou-se grande com o plantio do famoso “café sombreado” e suas jazidas de mármore, granito, pedras calcárias e outras riquezas minerais. Neste tempo a praia era um lugar inóspito. Nada valia. O solo às vezes arenoso, às vezes pantanoso, não permitia a colheita. Apenas vegetava a restinga litorânea.”  
(CORRÊA, 1985)

Até então, a ocupação da orla do então município de Camboriú estava ocupado de forma rarefeita e mantinha ainda a vegetação natural (Imagem 01). De acordo com Côrrea (1985), até 1925 a praia era quase deserta e somente habitada por pescadores. A partir de então, surgiram as primeiras casas de veraneio construídas pelos teuto-brasileiros vindos do Vale do Itajaí, introduzindo o hábito do uso do mar para lazer e não apenas para pesca ou banhos medicinais. Sugere-se que este momento marca a descoberta do potencial turístico da região.

Pode-se, segundo Lago (2000, p. 145)<sup>1</sup> afirmar que:

“O início da economia do tempo livre nas planícies setentrionais catarinenses, convergindo-se maior volume dos investimentos que deu origem ao Balneário Camboriú, correspondeu à alternativa de ações imobiliárias, como forma de extensão da acumulação de capitais, que remonta às origens da colonização agrária e ao desenvolvimento das atividades industriais e comerciais da bacia do Itajaí.”



**Imagem 01: Vista panorâmica da atual praia de Balneário Camboriú na década de 1940.**

Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

A partir de 1930 instalam-se os primeiros hotéis a beira mar e moradores permanentes mudam-se para a região dando início às atividades comerciais e de serviços. Segundo Bueno (2016, p.9), “em 1936 foi implantada a primeira rua de ligação entre a praia e a estrada geral, atual Avenida do Estado, onde se concentrou o comércio da comunidade, ficando o local conhecido como “Saída da Praia”, hoje Avenida Central”.

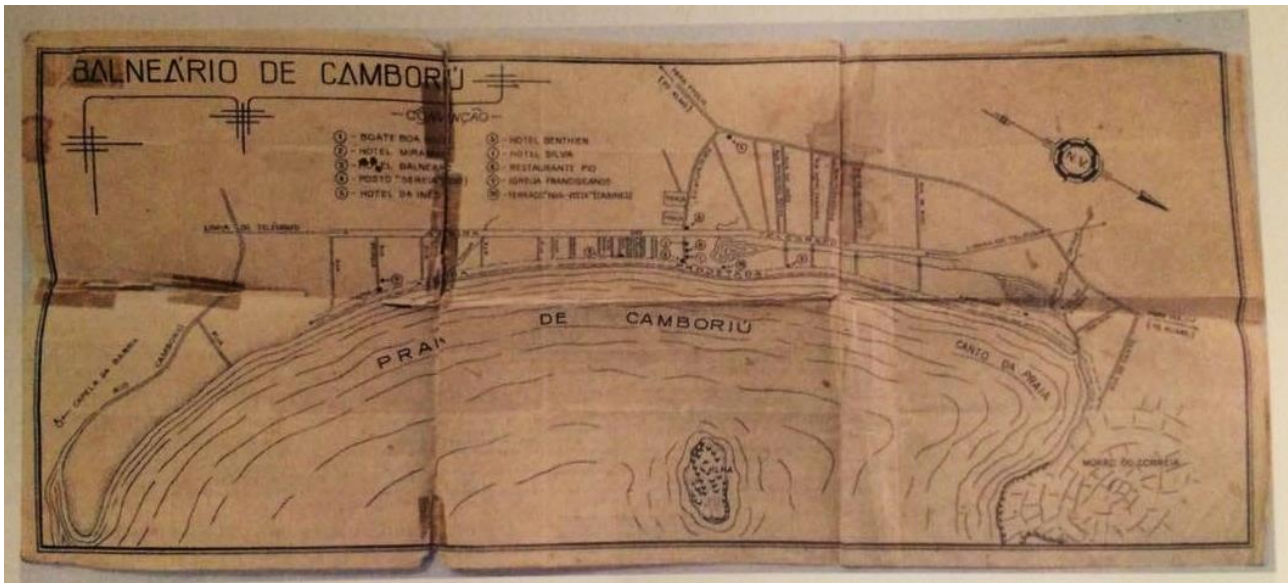
A vinda destes moradores e a introdução desta primeira via de ligação foi bastante marcante, e sua presença responsável por um forte desenvolvimento até a década de 1950, que neste momento contava com 620 casas, além de igrejas, posto de combustível, boate, farmácia e restaurante, conforme visualiza-se na imagem 02. Após o término da segunda guerra, que afastou os descendentes de alemães da costa brasileira, o fluxo turístico foi retomado com maiores proporções e a vinda de visitantes de outras regiões do Brasil.

A década de 1950 dá início a potencialização da acessibilidade à praia de Camboriú, com a conclusão do tramo faltante da rede ferroviária sentido leste – oeste do Vale do Itajaí (conexão entre as cidades Blumenau-Brusque-Itajaí) (BUENO, 2016), tornando a Praia de Camboriú, no final desta mesma década, mais desenvolvida economicamente que o município a que pertencia. A então planície litorânea norte, pontuada pela enseada protegida do vento Sul pelo promontório padraço, em processo inédito de centralismo exacerbado, teve seu território litorâneo retirado do município de Camboriú em meados de 1964. A partir desta emancipação, a atividade turística tomou ainda mais impulso, tornando o município um dos balneários de praias mais procurados da costa brasileira.

Neste mesmo período, cresce o número da segunda residência, com um incremento no número de visitantes e a criação de um padrão de desenvolvimento paralelo à praia e articulado com os principais acessos. Isto resultou na formação de uma mancha urbana de 826,6 hectares em decorrência da abertura de muitos loteamentos ao longo da planície litorânea, percebendo-se a expansão das áreas ocupadas sobre as áreas de restinga, com um maior adensamento nas proximidades do rio Marambaia (FERREIRA, SILVA e POLETTE, 2009).

---

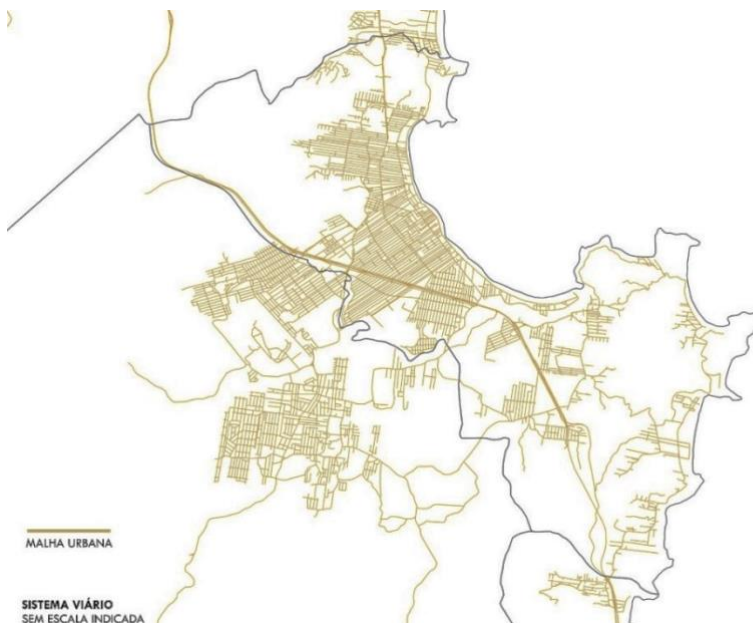
<sup>1</sup> LAGO, Paulo Fernando de Araújo. Santa Catarina: a transformação dos espaços geográficos. Florianópolis: Verdes Águas Produções Culturais, 2000.



**Imagem 02: Mapa da praia de Camboriú, elaborado em 1952.**

Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

A formação urbana de Balneário Camboriú pautou-se inicialmente em extensas faixas de terra para a produção agrícola. Os primeiros parcelamentos foram realizados por loteadores da região a partir da década de 1930 e a configuração urbana da cidade pouco mudou do traçado original e é facilmente identificada na malha urbana atual (Imagem 03).



**Imagem 03: Atual Malha Urbana, 2014.**

Fonte: Dos Autores

A autonomia após o processo de emancipação fez com que novos empreendimentos fossem implantados por construtoras, assim como loteamentos realizados a partir do desmembramento de áreas agrícolas que eram adquiridas por empreendedores, entre os quais se destaca a Imobiliária Leopoldo Zarling S.A., que comprou grandes extensões de terra, parcelou e dotou de infraestrutura viária. Na medida em que se adquiriam e parcelavam as propriedades fundiárias originais, esses empreendimentos eram colocados à venda no mercado imobiliário.

Com a expansão da atividade turística e o crescimento demográfico, a tipologia de casas isoladas no lote, foi gradativamente sendo transformada pela verticalização. Este processo iniciado na década de 60 e intensificado na década de 70 ainda está em marcha. Como consequência da exploração imobiliária, consolidou-se uma extensa faixa urbanizada e verticalizada, que hoje se estende para muito além da beiramar. (SKALEE, 2008).



A ocupação do território foi estimulada ainda pela construção civil e pela especulação imobiliária, potencializada pela abertura da BR-101, nos anos 70, contribuindo para a expansão da malha urbana no sentido oeste, abertura de novas avenidas no sentido norte-sul, ocupação das margens do rio Camboriú e também a canalização do rio Marambaia. As características formais desse parcelamento, segundo Skalee e Reis (2008), são atualmente visíveis na estruturação da malha da cidade: um traçado urbano com ruas perpendiculares à praia (sentido leste-oeste) e poucas ruas paralelas à orla (sentido norte-sul), conforme pode ser observado na Imagem 04.



**Imagem 04: Terceira Avenida cortando o sítio urbano na década de 1980, com a presença da verticalização na orla marítima e crescimento em direção à oeste.**

Fonte: Arquivo Histórico de Balneário Camboriú.

Registra-se neste período cerca de 40 mil habitantes, dos quais 5 mil são operários ligados diretamente ou indiretamente aos ramos do turismo e construção civil.<sup>2</sup> O Balneário passou a ter destaque nacional e internacional, contribuindo para o aumento do crescimento urbano e, pela facilidade de acesso, da efetivação do turismo local.

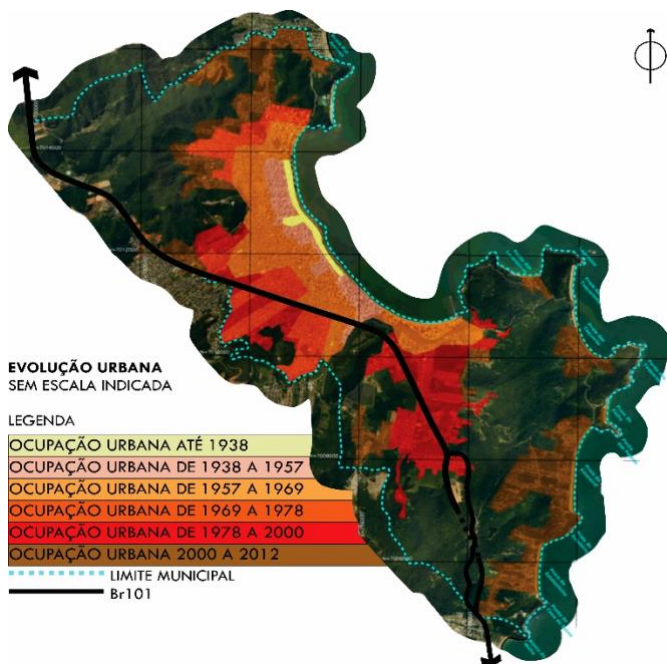
Nas últimas décadas, pouco mudou em relação ao traçado proposto nos anos de 1950. Porém, facilmente identifica-se a ocupação de massa ao longo da orla, fator relacionado ao turismo, bem como a verticalização como modelo de desenvolvimento. De acordo com MATER (2012), essa dinâmica de desenvolvimento urbano gerou uma maior dependência dos setores menos desenvolvidos em relação a centralidade de atividades concentradas nos setores mais desenvolvidos do município, conforme cita:

“O modelo de cidade compacta, verticalizada, com centralidades e concentração de serviços urbanos bem definidos observados na característica morfológica de Balneário Camboriú pode ser considerado um fator facilitador para um desenvolvimento urbano sustentável, uma vez que exista a devida integração entre as políticas

<sup>2</sup> Jornal O Sol – 16 a 22 de agosto de 1978 – ano V n° 275. Fonte: Do Arraial do Bonsucesso a Balneário Camboriú – Mais de 50 anos de história. Mariana Schlickmann, 2016.

públicas de uso do solo e o desenvolvimento de um plano de transporte para o município.” (Mater, 2012, p. 68)

O rápido crescimento, atribuído ao caráter turístico local e aos agentes modeladores do espaço urbano, caracterizou-se pela concentração das edificações multifamiliares entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil. De acordo com FERREIRA, SILVA E POLETTE (2009), posterior à década de 1970 e até início dos anos 2000, registra-se o crescimento de 115% nas residências unifamiliares localizadas em áreas mais afastadas da orla marítima e no aumento em 1.000% nas residências multifamiliares mais próximas (Imagem 05), substituindo gradativamente a tipologia de casas isoladas em lote por ação da construção civil e da especulação imobiliária.



**Imagem 05: Evolução urbana de Balneário Camboriú (2012) a partir da aerofotogrametria de 1938, 1957, 1969, 1978 e 2000 sobreposta a foto aérea de 2012.**

Fonte: Secretaria Estadual do Desenvolvimento Sustentável, 2012, adaptada por Iguatemi, 2014.

Estes fatores de mudança foram acontecendo praticamente na mesma estrutura e malha urbana originais da cidade de veraneio dos anos 1950. Por outro lado, a grande concentração das novas edificações (Imagem 06) em locais mais valorizados e com a melhor vista, tem o objetivo de atrair mais visitantes – sendo principalmente localizados na faixa entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil (fazendo frente com o mar).



**Imagem 06: Vista panorâmica no ano de 2017, com destaque à verticalização entre a Avenida Atlântica e a Avenida Brasil.**

Fonte: Edivan Schmitz.

Este processo especulativo do território urbano, conduzido por parte dos diversos atores sociais, caracteriza uma exploração sistemática do espaço urbano, processo decorrente das formulações neoliberais dentro de um mundo globalizado. A mercantilização urbana, enquanto que a própria cidade, e a vida urbana contida nela, transforma-as em mercadorias, processo este em Balneário Camboriú, ancorado nos potenciais cênicos e paisagísticos da orla beira-mar, e sua relação direta com o turismo catarinense.

O fenômeno de verticalização da cidade de Balneário Camboriú, demonstra que esta estratégia de ocupação abrange muito mais que a venda do espaço parte por parte. O próprio espaço e suas atribuições se tornam valor de troca, e não apenas a terras e os imóveis em seu sentido tangível (SCHMID, 2012). A partir de suas qualidades inerentes, o mesmo é passível de se tornar objeto de consumo e simbolismo para quem dele o desfrutar, no imaginário do valor agregado.

#### **4 CENTRALIDADE A BEIRA MAR**

O grande diferencial de Balneário Camboriú, enquanto fenômeno urbano, foi a opção jamais tentada por outro município catarinense, de formação e concentração de uma pujante centralidade urbana. Para isto, a cidade adotou com modelo urbanístico, principalmente ao final dos anos 90 do século passado, onde o plano diretor permitia as edificações que se constituíssem em habitações nos andares superiores e que fossem superpostos a térreos voltados a diferentes serviços. Isto inicialmente aconteceu nos edifícios situados na Avenida Atlântica, na Avenida Brasil e no calçadão da Avenida Central, sendo expandido posteriormente para as ruas que interligavam estas vias. Isto garantiu ao centro urbano um denso ir e vir de pedestres e o consequente uso contínuo das calçadas gerando vida para a cidade. As ruas e calçadas, segundo JACOBS (2011), são os órgãos vitais de uma cidade, pois é nelas que se dá toda a integração e convivência de uma sociedade, sendo que os principais protagonistas do uso e ocupação das ruas e calçadas são as pessoas. Claro que esta integração implica em conflitos, tanto positivos quanto negativos, que podem dificultar ou não a convivência entre os cidadãos e o espaço urbano.

De acordo com Gavazza (2013, apud Lopes, p. 5-6) “Muito mais do que um espaço urbano fechado, recortado por ruas e avenidas, construído com blocos de concreto e lajes de aço... a dominar todas as paisagens, a cidade é... um território de relações no qual cada cidadão/cidadã busca satisfazer suas necessidades e realizar seus quereres. (...) É uma realidade viva, pulsante. Ela é composta e compõe uma rede de fluxos de pessoas, mercadorias, matérias... energias em constante movimento.”<sup>3</sup>

A urbanidade gerada por este modelo de ocupação urbana trouxe vantagens a cidade como o aumento da densidade e uso intenso da infraestrutura urbana, porém também acarretou em problemas como a alta especulação imobiliária e a expulsão dos moradores de menor renda destas áreas da cidade.

Nas regiões mais afastadas da Praia Central, a especulação imobiliária ainda não existe com tanta força como existe nas regiões voltadas ao mar. Porém, com o aumento do número de moradores e visitantes, percebe-se uma internalização da especulação imobiliária, e consequente verticalização, para áreas antes não valorizadas.

Atualmente, Balneário Camboriú apresenta área territorial de 46km<sup>2</sup> e densidade demográfica de 2.337,67 hab/km<sup>2</sup> concentrados em sua totalidade em área urbana. Por conta do viés turístico, na temporada de verão a população total da cidade (flutuante e fixa) chega facilmente a casa de um milhão de pessoas (IBGE, 2010), fazendo a densidade aumentar para cerca de 21.700 hab/km<sup>2</sup>, colocando Balneário Camboriú no topo da lista com a mais alta densidade demográfica entre os demais municípios brasileiros.

Além da densidade, outra questão a ser analisada e discutida na construção da centralidade de Balneário Camboriú refere-se ao recente aumento no número de pavimentos dos edifícios construídos, o que é um paradoxo em uma estrutura viária dos anos 70 onde a largura média da caixa das ruas é de 8 metros. Um exemplo recente é a construção de um edifício residencial de 81 pavimentos - um dos maiores arranha céus da América Latina (Imagem 07) na região da barra sul do município, localidade com acesso único por um

---

<sup>3</sup> GAVAZZA, N. A cidade de Jane Jacobs e o planejamento urbano. Resenhas Online n° 137.02, mai 2013. Adaptado de José Carlos C. Lopes. *Pelas ruas da cidade: a construção do espaço urbano e da cidadania*, p. 5-6.



binário formado pela Avenida Brasil e Avenida Atlântica. Estes aumentos de gabarito necessitam de análise aprofundada acerca de seus reflexos nas questões de conforto e sustentabilidade ambiental da cidade.



**Imagem 07: Construção do YatchHouse Residence Club, com previsão de conclusão em 2019, terá 81 pavimentos e 260 metros de altura.**

Fonte: Construtora Pasqualotto&GT

As atividades turísticas motivadas pelas riquezas naturais, paisagens cênicas, serviços de entretenimento e a multiplicidade de usos que compõem a cidade, fez com que Balneário Camboriú se tornasse peça chave em escala regional nas rotas turísticas, apresentando a partir da segunda metade do século XX uma vocação para indústria do turismo, devido a sua localização estratégica dentro do arranjo urbano-regional leste catarinense, sendo a cidade limítrofe com municípios que sediam desde aeroportos a eventos de escala nacional e internacional, o que demonstra a internacionalização característica do território globalizado.

Segundo Beni (2003) e Martins *et. al.* (2016), conforme citado por Sohn et al (2016, p.161), “O cluster turístico é composto por um grupo de companhias e instituições relacionadas ao produto de turismo e localizadas em uma mesma região geográfica que buscam por meio da ação conjunta a obtenção de ganhos coletivos”, por conseguinte, a cidade de Balneário Camboriú, consoante aos resultados do estudo desenvolvido por Sohn et al (2016, p.172):

“é um cluster turístico, os dados levantados confirmam a presença de elementos constitutivos de clusters turísticos destacando-se a proximidade geográfica e cooperação dos seguintes atores críticos: empresas (meios de hospedagem, serviços de alimentos e bebidas), entidades governamentais, universidades e instituições de apoio, equipamentos de lazer, agências e atrativos turísticos.”

Confirmando sua vocação turística ao receber turistas que procuram lazer e tranquilidade durante os períodos de férias e feriados nacionais, Balneário Camboriú enquanto uma cidade marinho, fornece infraestrutura para o recebimentos desta população flutuante, com a implementação de equipamentos urbanos voltados ao ócio, como exemplo, a inauguração do Atracadouro Barra Sul (imagem 08), colocando a cidade na rota dos grandes transatlânticos, que durante a temporada 2017/2018 tem previsão para recebimento de 80 mil turistas (CLICK CAMBORIÚ, 2017). Na mesma linha foi aprovado o projeto de implantação da roda gigante “Big Wheel” no pontal norte (imagem 09), proposta aprovada pelo Conselho da Cidade e com previsão do término de obra para 2019 (GAZETA DO POVO, 2018).



**Imagem 08: Transatlântico atracado na praia central de Balneário Camboriú, contraste de escalas.**

Fonte: Celso Peixoto.



**Imagem 09: Big Wheel, projeto de parceria público-privada e a relação direta da cidade e turismo.**

Fonte: Parqueiros Anônimos (<http://www.parqueirosanonimos.com.br/2018/01/balneario-camboriu-ganha-aprovacao-do.html>)

Essa supervalorização ao turismo, segundo OURIQUES (1998), resultou em mais uma forma acumulativa de capital, propiciando a formação de setores que almejam cada vez mais suas atividades no âmbito da chamada “indústria sem chaminés”, que exalta um mercado especulativo no âmbito territorial e imobiliário.

Tal valorização imobiliária acaba por definir o perfil urbano da cidade, trazendo grandes estruturas para atender a demanda de turistas e moradores, garantindo assim grande poder de influência aos grupos imobiliários, os quais podem determinar os rumos das políticas urbanas municipais.

A tríade construção civil, turismo e setor imobiliário, levaram ao incremento do processo migratório e ao adensamento populacional, e é na orla marítima que a tríplice atua de forma decisiva, pois a qualidade cênica natural, atrelada ao valor imobiliário, leva ao adensamento e à verticalização, portanto, a artificialização da paisagem natural.

A partir disto, investimentos públicos e privados e a mão-de-obra migratória de várias regiões do país em busca de ofertas de trabalho, encontrando estas no setor da construção civil, forjam os fatores que levam o município à um expressivo crescimento urbano e a artificialização da paisagem natural. De acordo com Piatto e Polette (2012, p.88), “tal crescimento gerou problemas de infraestrutura e planejamento, além de um processo acelerado de verticalização(...)o crescimento ocorreu principalmente na planície costeira, e em uma praia de natureza dissipativa de longa extensão”. Ainda, segundo os mesmos autores, “o aumento acelerado da população esgotou a capacidade de suporte da orla marítima, saturando o centro urbano em inúmeros aspectos (trânsito, disponibilidade de água, etc.), fadando assim as regiões periféricas ao mesmo intenso processo de artificialização, como é o caso do município de Camboriú.”

Deve-se reconhecer que a cidade é um produto de processo socioespacial e que, não sendo perfeitamente controlável pelo poder público, pode sofrer influência de atores sociais responsáveis pela produção do espaço urbano. Souza assinala sobre a evolução dos acontecimentos na cidade como sendo:

[...] uma mistura complexa de determinação e indeterminação, de regras e contingências, de níveis de condicionamento estrutural e de graus de liberdade para a ação individual, em que o esperado é frequentemente sabotado pelo inesperado, o que torna o planejamento algo, ao mesmo tempo, necessário e arriscado (SOUZA, 2010, p. 51).

No caso de Balneário Camboriú, a atuação do poder público municipal, como agente na produção do espaço urbano, envolve a regulação e controle do uso do espaço e a destinação de espaço novo para a urbanização, assuntos afetos ao Plano Diretor Urbano. Por meio dos planos diretores elaborados desde a década de 1970, o poder público promoveu a concentração de atividades no tecido urbano existente, disponibilizando novas áreas e aumentando o potencial construtivo de áreas antigas, reforçando centralidades existentes e criando outras novas.

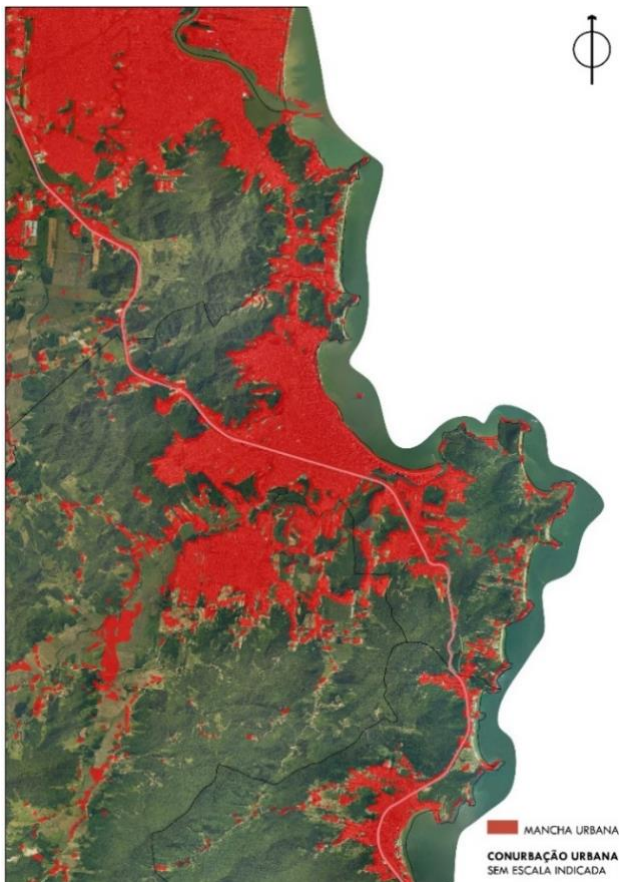
Conforme BEZERRA (2009), as diretrizes quanto à acessibilidade intraurbana a ser produzida com os investimentos do poder público em infraestrutura viária reforçam certos direcionamentos dos fluxos, alimentando centralidades existentes ou criando uma nova acessibilidade para atender objetivos no desenvolvimento da cidade.

A consolidação destas centralidades urbanas, do ponto de vista urbanístico, tem como principal objetivo maximizar a utilidade do espaço urbano, tornando a prática de atividades urbanas e os deslocamentos eficientes para seus utilizadores (Braga; Carvalho, s.d)

As transformações que ocorrem na centralidade intraurbana têm sua origem em processos que são relativos ao espaço urbano como um todo, que estão na constituição de outro espaço e de outra cidade, redefinidos em todos os seus elementos. A formação de novas áreas de centralidade intraurbana está relacionada ao processo de urbanização, que impulsiona o rápido crescimento das cidades, e as mudanças na economia urbana, com a expansão dos setores de comércio, que favorecem a descentralização de equipamentos e atividades, que se deslocam do centro tradicional para outras áreas na cidade e seu entorno.” (SPÓSITO, 2001, p. 238).

É preciso considerar ainda que em Balneário Camboriú, o processo de urbanização das últimas décadas vem induzindo a conurbação com a cidades de Itajaí, principalmente após a duplicação da rodovia Osvaldo Reis em 1994 e também com Camboriú (Imagem 10), registrando um acelerado adensamento da ocupação do espaço, em consequência da construção de residências e estabelecimentos comerciais responsáveis por um fluxo ininterrupto de veículos e pessoas, demonstrando a interdependência entre as cidades, no que se refere ao trabalho e ao lazer.

Esse movimento demográfico é explicado por SANTOS (1988) quando afirma que a melhoria da rede viária reduz o tempo de viagem de um lugar a outro, favorecendo a acessibilidade. A integração do município à rede urbana regional, aumentou o fluxo de pessoas e a consolidação de sua vocação turística pode ser constatado através da evolução demográfica ocorrida entre 1970 e 2009, fez a sua população saltar de 10.810 para 102.081 habitantes.



**Imagem 10: Conurbação de Balneário Camboriú com as cidades de Camboriú e Itajaí, 2017.**

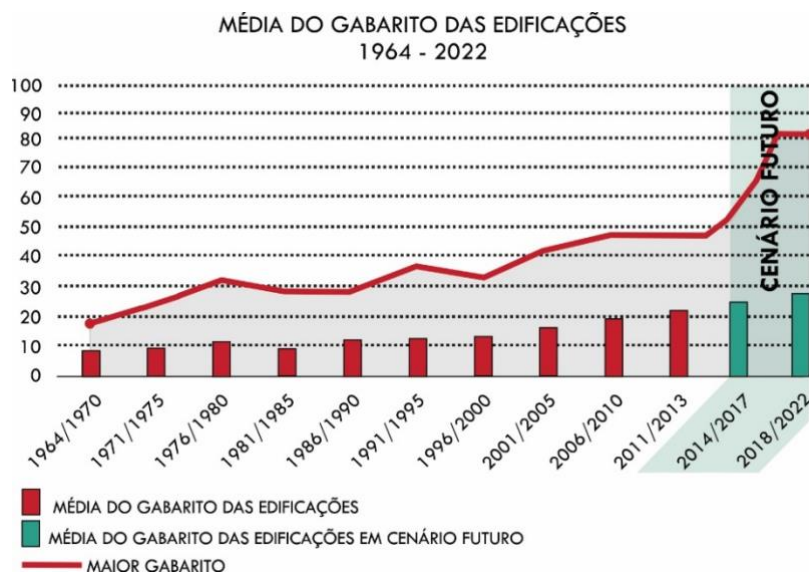
Fonte: Dos Autores

Esta disparidade nos números dos anos iniciais da cidade com os números atuais demonstra claramente o ritmo em que a verticalização em curso, fazendo com que Balneário Camboriú tenha edificações cada vez mais altas, de modo a suprir a demanda por moradias de alto padrão que a cidade possui. (BEUTING, MARTINS e RECH, 2016).

Verificando a legislação municipal, percebe-se que as primeiras diretrizes de zoneamento, uso e ocupação do solo foram apresentadas na Lei 128/70, tendo um Coeficiente de Aproveitamento para edificações multifamiliares de 1,2 – o que resulta em uma densidade de aproximadamente 234 hab/ha - considerando todas as áreas do edifício computáveis a este coeficiente, e permitindo o gabarito livre. Posteriormente, a Lei 885/1989 apresenta Coeficiente de Aproveitamento de 6, resultando em densidade de aproximadamente 1170 hab/ha. As legislações 1677/1997 e 2195/2002 reduziram este índice para 2 e 3, consecutivamente e retornando ao índice 6 através da Lei 2794/2008.



Atualmente, zoneamento, ocupação e uso do solo no município são definidos pela Lei nº 2794/08, assim como, esta disciplina as atividades de urbanização e dispõe sobre o parcelamento do solo no território do município, em vigor até que a nova lei do Plano Diretor seja aprovada (que se encontra em revisão desde 2014).



**Imagem 11 – Média do Gabarito das Edificações (1964-2022).**

Fonte: Dos Autores, elaborada através da adaptação de Beuting et al., e Revista Veja.

Em relação à altura das edificações, durante os primeiros anos de sua emancipação, os edifícios próximos à orla apresentavam em média 24m (o equivalente a 8 pavimentos). Desde então, a média de altura das edificações aprovadas vem aumentando cada vez mais, através da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano as aprovações expedidas incluem edificações com altura de 280m distribuídos em 81 pavimentos (Imagem 11), configuradas através da tipologia base/torre, consolidando junto ao mar, de imenso paredão pontuado por pináculos representados pelos ícones imobiliários que coroam os edifícios, sombreando a praia irremediavelmente, bem como tirando o direito à vista da paisagem do mar à grande maioria da população que vive atrás da muralha.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os resultados obtidos demonstram que a centralidade de Balneário Camboriú se caracteriza pela velocidade de verticalização que a cidade possui, mesmo sendo um dos menores territórios do Estado. Seu processo de desenvolvimento sócio espacial, de construção de sua própria imagem, caracteriza-se sobretudo pela atuação de agentes sociais de variados grupos, as quais, por meio de suas estratégias, promovem o que pode-se denominar de desenvolvimento econômico e turístico local.

O Plano Diretor Urbano, como principal instrumento de política urbana no Brasil evidencia esses aspectos do planejamento urbano, que se traduz em sua pouca efetividade, uma vez que apesar de sua potencialidade na produção do espaço e, portanto, na formação e transformação da centralidade intraurbana, a implementação de suas propostas, que segue rumos distintos, devido às disputas de interesses que dificultam a conciliação dos planos com os investimentos em infraestrutura realizados na cidade. A articulação de suas propostas, que geralmente estão desconectadas da realidade urbana concreta, não aciona os elementos espaciais de sustentação da centralidade.

Por outro lado, é inegável que a conformação da centralidade urbana e dos benefícios que a cidade compacta e concentrada oferece (o que é o caso de Balneário Camboriú), se transformam em atrativos para o uso e permanência das pessoas nas localidades com esta conformação. Segundo Lefebvre (2003, p.39) conforme citado por Schmid (2012, p. 46), “a anulação da distância obceca os moradores do espaço urbano. Este é o seu sonho, seu imaginário simbolizado, representado em uma variedade de formas”. Ainda, “a centralidade não faz referência a uma situação geográfica específica, mas a forma pura. Sua lógica representa o sincronismo dos objetos e as pessoas que podem se reunir em torno de um ponto determinado(...). Socialmente, equivale à convergência e combinação de bens e atividades” (SCHMID,2012, p.46).

Ainda que, a conformação de uma centralidade urbana, tenha como uma das principais pautas os usos e serviços variados concentrados para a vitalidade e sucesso da mesma, nota-se que na cidade de Balneário Camboriú, um dos fatores chaves para o pungente crescimento está concentrado nas convenções sociais e políticas que modelam e atribuem valores aos lugares. Sendo um processo de produção social que está conectado com a produção de saberes e com as estruturas de poder.

Para o futuro, as metas de transformação da centralidade do município devem trabalhar a densidade e não deve ser uma discussão simplificada entre uma cidade de baixa *versus* alta compactação. Deve abranger aspectos funcionais em toda a sua gama de componentes e complexidades, como por exemplo moradia, trabalho, transporte, infraestruturas, lazer e a inter-relação entre todos estes aspectos e outros mais que formam a multiplicidade de uma urbe da modernidade.

Nesse sentido, a leitura desenvolvida sugere a continuidade do estudo em outras áreas, em que situações como estas, onde a estrutura natural e as diversas adaptações antrópicas se interpõem e são recorrentes. Além disso, sugere a adoção de um plano de gestão, interagindo com as políticas governamentais e a legislação correlata, relevando a sustentabilidade ambiental nos seus mais variados aspectos.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BENI, M. C. *Globalização do turismo: megatendências do setor e a realidade brasileira*. São Paulo: Aleph, 2003.

BEUTING, A., MARTINS, B., RECH, J. V. *Evolução histórica da verticalização de Balneário Camboriú - Orla da Praia e área central da cidade*. UNIVALI, 2016.

BEZERRA, Maria do Carmo de Lima e CAVALCANTE, Cláudia Varizo. *O plano diretor e os elementos formadores de novas centralidades intraurbanas*. Ci. & Tróp., Recife, v.33, n.2, p.219-241, 2009.

BUENO, A. P. *Benidorm e Balneário Camboriú: comparações entre ícones do turismo de sol e praia urbano*. A: Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo. "VIII Seminário Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Balneário Camboriú, Junio 2016". Barcelona: DUOT, 2016.

CORRÊA, I. B. *História de duas cidades: Camboriú e Balneário Camboriú*. Balneário Camboriú: Ed. do Autor, 1985.

FERREIRA, J. C., SILVA, L., POLETTE, M. *O processo de artificialização do território litoral: Exemplos do Litoral Catarinense (Brasil): Balneário Camboriú e Jurerê Internacional (Florianópolis)*. Redes e Desenvolvimento Regional: 15º Congresso da APDR. Cabo Verde, 2009.

JACOBS, J. *Morte e vida das grandes cidades*. Martins Fontes, 2011.

LAGO, P. F. A. *Santa Catarina: a transformação dos espaços geográficos*. Florianópolis: Verdes Águas Produções Culturais, 2000

LEFEBVRE, H. *The Urban Revolution*, Minneapolis: University of Minnesota Press, 2003 (1970).

MARCONI, M. A; LAKATOS, E. V. *Metodologia científica*. São Paulo: Editora Atlas, 2004.

MATER, M. P. *Acesso democrático aos espaços urbanos: deslocamento urbano por meio de transporte público coletivo o caso de Balneário Camboriú (SC)*, 2012.

OURIQUES, H. R. *Turismo em Florianópolis: uma crítica à indústria pós-moderna*. Florianópolis (SC): EdUFSC, 1998.

PEREIRA, R. M. F. A. *Expansão urbana e turismo no litoral de Santa Catarina: o caso das microrregiões de Itajaí e Florianópolis*. INTERAÇÕES, Campo Grande, v. 12, n. 1 p. 101-111, jan./jun. 2011.

SCHMID, C.. *Henri Lefebvre, The right to the city, and the new metropolitan mainstream*. In: Brener, Neil; Marcuse, Peter e Mayer, Margit (orgs.). *Cities for people, not for profit: critical urban theory and the right to the city*. Nova York: Routledge, 2012. pp. 42-62

SKALEE, M., REIS, A. F. *Crescimento urbano-turístico: traçado e permanências urbanas em Balneário Camboriú*, 2008.

SKALEE, M. *Construção e apropriação do espaço público: estudo do traçado urbano do Centro de Balneário Camboriú*. Dissertação de Mestrado. UFSC, 2008.

SPOSITO, M. E. B. *Novas formas comerciais e redefinição da centralidade intra-urbana*. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.) *Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média*. Presidente Prudente: Pós-Graduação em Geografia da FCT/UNESP, 2001.

SANTOS, M. *Espaço e sociedade no Brasil: a urbanização recente*. GEOSUL, Florianópolis, n. 5, p. 85-100, 1988

SOUZA, M. L. *Os conceitos de planejamento urbano e gestão urbana: Planejamento e gestão: conceitos rivais ou complementares?*. In: SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a Cidade: Uma Introdução Crítica ao Planejamento e à Gestão Urbanos*. 6. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010. Cap. 1.

## FONTES ELETRÔNICAS

BRAGA, R., CARVALHO, P. *Cidade: espaço da cidadania*. Disponível em: <http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/cidade%20espa%C3%A7o%20da%20cidadania%20braga11.pdf> . Acesso em 20 de outubro de 2017.

CLICK CAMBORIÚ (2017). *Temporada de cruzeiros em Balneário Camboriú começa na terça-feira: Até sete de abril, 20 navios chegarão no Atracadouro Barra Sul*. Disponível em <http://www.clickcamboriu.com.br/turismo/2017/11/temporada-de-cruzeiros-em-balneario-camboriu-comeca-na-terca-feira-178588.html>. Acesso em 27 de fevereiro de 2018.

GAVAZZA, N. A cidade de Jane Jacobs e o planejamento urbano. Resenhas Online n° 137.02, mai 2013. <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/12.137/4736>. Acesso em fevereiro de 2018.

GAZETA DO POVO (2018). *Maior da América do Sul, roda-gigante de Balneário Camboriú é aprovada em audiência pública: A expectativa é que atração de 65 metros de altura seja inaugurada já em 2019*. Disponível em <http://www.gazetadopovo.com.br/haus/arquitetura/roda-gigante-balneario-camboriu-aprovada-audiencia-publica/>. Acesso em 25 de fevereiro de 2018.

GERHARDT, T. E., & Silveira, D. T. (2009). *Métodos de Pesquisa*. Porto Alegre: Editora da UFRGS. Disponível em <http://www.ufrgs.br/cursopgdr/downloadsSerie/derad005.pdf> . Acesso em 20 de fevereiro de 2018

MARTINS, C., FIATES, G. G. S., PINTO, A. L. *A relação entre os clusters de turismo e tecnologia e seus impactos para o desenvolvimento local: Um estudo bibliométrico da produção científica*. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo, [online], v. 10, n. 1, p.154-174, mar. 2016. ANPTUR - Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Turismo. <http://dx.doi.org/10.7784/rbtur.v10i1.907>. Disponível em: <https://rbtur.org.br/rbtur/article/view/907/697>. Acesso em 21 de fevereiro de 2018.

PIATTO, Laura; POLETTE, Marcus. *Análise do Processo de Artificialização do Município de Balneário Camboriú, SC, Brasil*. Revista da Gestão Costeira Integrada, [s.l.], v. 12, n. 1, p.77-88, fev. 2012. Associação Portuguesa dos Recursos Hídricos (APRH). <http://dx.doi.org/10.5894/rgci274>. Disponível em: [http://www.aprh.pt/rgci/pdf/rgci-274\\_Piatto.pdf](http://www.aprh.pt/rgci/pdf/rgci-274_Piatto.pdf) . Acesso em 20 de fevereiro de 2018.

REVISTA VEJA (São Paulo). Editora Abril (Ed.). *A praia dos espigões*. 2017. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/revista-veja/a-praia-dos-espigoes> . Acesso em 05 de novembro de 2017.

SOHN, A. P. et al . *Os elementos que caracterizam o Cluster Turístico em Balneário Camboriú, Santa Catarina, Brasil*. Revista Brasileira de Pesquisa em Turismo, [online], São Paulo , v. 11, n. 1, p. 154-174, abr. 2017 . Disponível em <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1982-61252017000100154&lng=pt&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1982-61252017000100154&lng=pt&nrm=iso)>. Acesso em 21 de fevereiro de 2018. <http://dx.doi.org/10.7784/rbtur.v11i1.1201>.