



CONGRESO INTERNACIONAL

CONTESTED_CITIES

EJE 2

Artículo nº 2-501

**EL PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA” Y LAS
REPERCUSIONES EN LA DINÁMICA SOCIOESPACIAL
Y URBANA EN EL ÁREA CONURBADA DE
FLORIANÓPOLIS EN SANTA CATARINA, BRASIL**

MARGAUX HILDEBRANDT VERA

EL PROGRAMA “MINHA CASA MINHA VIDA” Y LAS REPERCUSIONES EN LA DINÁMICA SOCIOESPACIAL Y URBANA EN EL ÁREA CONURBADA DE FLORIANÓPOLIS EN SANTA CATARINA, BRASIL

Margaux Hildebrandt Vera

Universidade Federal de Santa Catarina-UFSC

margaux.hildebrandt@gmail.com

ABSTRACT

En las ciudades brasileras, programas de vivienda social como Minha Casa Minha Vida, barrios planeados y condominios residenciales de inversionistas privados, vienen expandiendo horizontalmente el territorio e modificando radicalmente el paisaje en áreas rurales y naturales, amenazando las actividades económicas y culturales tradicionales. Estas intervenciones, traen consecuencias como la segregación socioespacial, ya que en general, las áreas donde se establecen los proyectos son periféricas y no cuentan con los servicios sociales necesarios para el desarrollo de actividades cotidianas.

En el área de estudio, las dinámicas de expansión urbana están vinculadas directamente al proceso de producción del espacio, donde las empresas constructoras e inmobiliarias, con el objetivo de acumular capital y producir ganancias del suelo, crean nuevos espacios de consumo que benefician a ciertos sectores, existiendo una estrecha relación entre los intereses políticos y económicos que pone en peligro áreas de una gran calidad escénica, interés científico, cultural o valor recreativo.

PALABRAS CLAVE: Paisaje, vivienda social, áreas de expansión urbana, producción del espacio

1. INTRODUCCIÓN

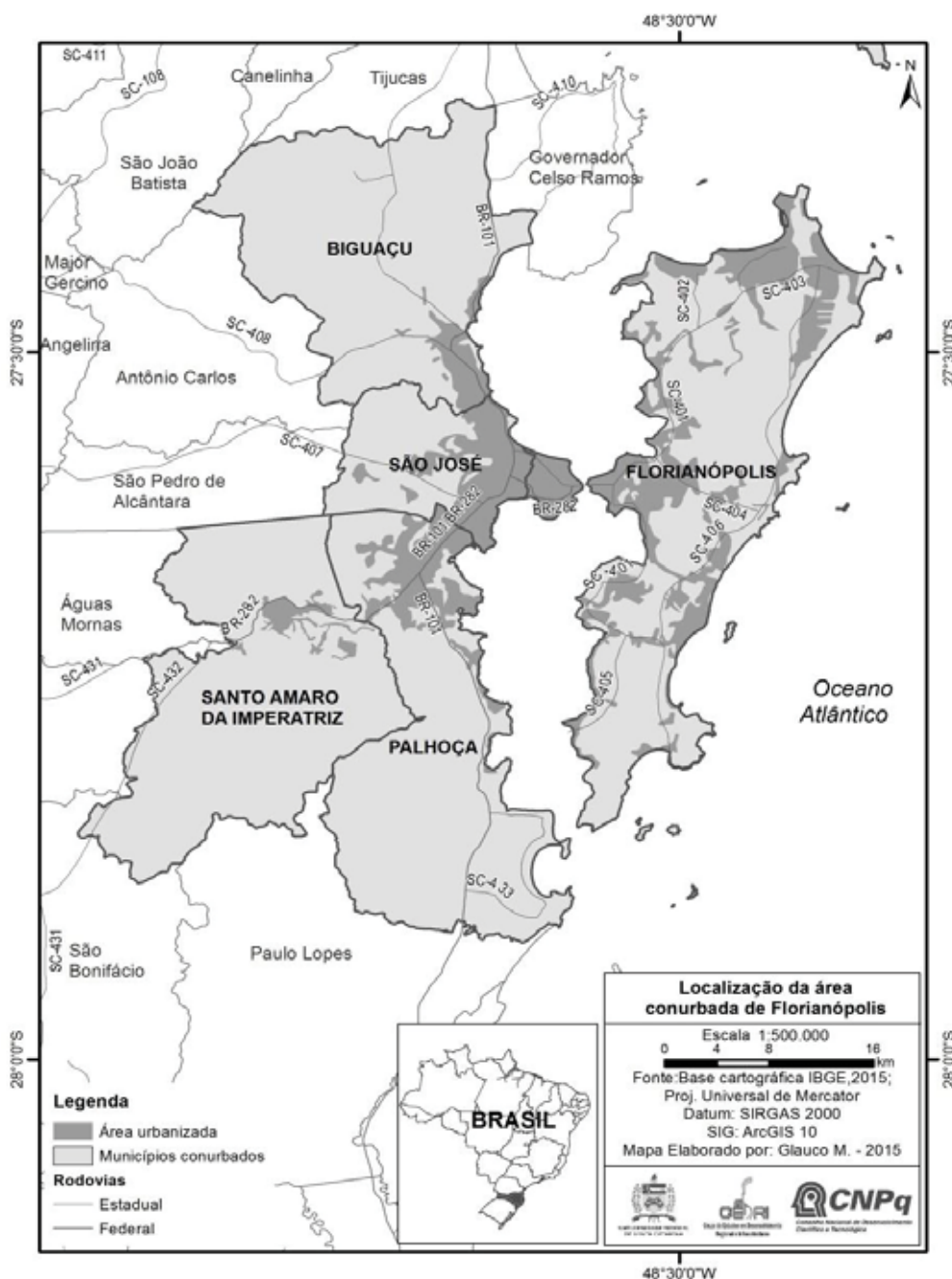
Las exigencias habitacionales de la población son absorbidas por diferentes agentes sociales productores del espacio que, a su vez, son responsables de organizar y reorganizar la producción y comercialización inmobiliaria en la ciudad (Correa, 2005 [1995]). Estos agentes productores del espacio imponen sus estrategias con el objetivo de captar y acumular capital, colocan a la ciudad como una mercancía, donde lo que prevalece es el valor del mercado y no el valor real del uso del suelo. Estos agentes están involucrados activamente en la producción de nuevos barrios, condominios y edificios, y es evidente el impacto en la dinámica urbana que sus actividades inmobiliarias han causado en las ciudades brasileñas.

En Brasil, en la segunda mitad del siglo XX, los movimientos migratorios y el crecimiento explosivo de la población condujeron a la formación de regiones metropolitanas, conurbaciones, densificación de áreas urbanizadas y la modificación de paisajes naturales y rurales para urbanos. Pero la falta de políticas de planificación y de inversión pública en programas de vivienda social, trajo el desarrollo de asentamientos informales y favelas en zonas alejadas de la trama urbana de las ciudades o en área de riesgo geológico, extendiendo precariamente los límites urbanos, creando espacios segregados de pobreza y precariedad. Sin embargo, la infraestructura urbana no creció en paralelo a medida que crecieron las periferias, en gran medida la instalación de infraestructura urbana fue el resultado de lucha social, como un "trofeo" al final de un proceso sufrido por la población. Las repercusiones de este modelo son la configuración de ciudades fragmentadas social, económica y funcionalmente; con el aumento de uso del espacio, desigual concentración de servicios e infraestructura.

Hoy, a inicio del siglo XXI, podemos decir que este proceso segregativo ha tomado aún más complejidad, puesto que podemos ver no solo segregación periférica de grupos empobrecidos, sino también la auto segregación de grupos de clase media y clase económica alta. Condominios lujosos completamente cerrados, barrios planeados con el rotulo de "sustentables" o simplemente la construcción en masa de casas geminadas con un padrón repetitivo y monótono, sin ninguna calidad arquitectónica. La característica común de estas intervenciones es la ocupación de grandes extensiones de terreno y su uso en baja densidad de población.

Estas características se pueden identificar en el área conurbada de Florianópolis ubicada en el estado de Santa Catarina, en el sur de Brasil. El estado cuenta con 293 municipios, su capital administrativa es Florianópolis desde 1823, una de las ciudades más importantes del sur de Brasil. En esta área se produce la fusión de cinco municipios con intensos vínculos socio-económicos que crecen de forma discontinua alrededor de dos centros polarizadores contiguos de alta densidad y con intensa dinámica urbana, San José con 1388.17 habitantes/km², seguido de Florianópolis con 624.24 hab/km², en seguida los otros municipios: Palhoça (347.68 hab/km²), Biguaçu (155.44 hab/km²) y Santo Amaro da Imperatriz (57.46 hab/km²), se identifican dinámicas urbanas dispersas, muchos vacíos urbanos, poco uso del espacio público, baja frecuencia del transporte público, altos índices de inseguridad y delincuencia.

Imagen 1: Área conurbada de Florianópolis



Fuente: Base cartográfica IBGE 2015.

Por otra parte, podemos decir que el área conurbada de Florianópolis, goza de grandes atractivos naturales y actividades rurales tradicionales, los efectos perjudiciales de las acciones no planificadas, que no consideran su incidencia sobre el paisaje, se manifiestan a través de la degradación de sus características distintivas, de la disminución de los valores naturales o culturales, y del debilitamiento del vínculo entre la comunidad y la tierra. Si, ante un proyecto inmobiliario no se analizan exhaustivamente las pérdidas de valor de los sitios de especial riqueza natural o cultural, los resultados pueden ser la destrucción de recursos naturales o

culturales preciosos gracias al proceso de urbanización indiscriminada donde los intereses por la acumulación del capital juegan un rol muy importante y por el otro lado, por la necesidad habitacional de la sociedad en general.

Las actividades constructivas siempre fueron muy importantes en el desarrollo urbano de Florianópolis, desde la construcción del importante complejo de fortificaciones militares para proteger de invasiones externas en el siglo XVIII, edificios públicos como la iglesia de Vila do Desterro, la sede del gobierno de la Capitanía de Santa Catarina, el mercado público, la casa de gobierno, etc., hasta las casas y “sobrados” del siglo XIX. Pero es evidente el fortalecimiento de los agentes productores de espacio como una verdadera industria de construcción desde el 1970, este fortalecimiento se refleja en la expansión urbana de 1980 y 1990, donde tuvo lugar la consolidación de nuevos barrios, convirtiendo las zonas rurales en las zonas urbanas. Tenemos, por ejemplo, la aparición y consolidación de barrios como Jurerê Internacional y Los Ingleses, en el norte de la isla de Florianópolis, Estrecho y Coqueiros en la zona continental del mismo municipio; Kobrasol y Forquilha em San José, así como la aparición de Pagani, Pedra Branca y Nueva Palhoça en Palhoça construidos en los primeros años del siglo XXI.

El escenario que se percibe hoy en día en las periferias del área conurbada de Florianópolis, es de gran actividad inmobiliaria, la industria de la construcción civil tiene mucho protagonismo en el crecimiento de la ciudad. Y mucho más a partir del año 2003, cuando la reorganización de las políticas urbanas trajo a discusión el gran déficit de vivienda en el país, estimado en 5572 millones de unidades habitacionales, motivo por el cual el Gobierno Federal estableció el año 2009, a través del Ministerio de las Ciudades, el programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), este programa ha implementado 9885 unidades habitacionales (UH) hasta el año 2014 en el área de estudio. La mayoría de estos proyectos se localizan en las periferias de los municipios de Palhoça (5335 UH), Biguaçu (1858 UH), San José (1534 UH) y Santo Amaro da Imperatriz (791 UH). Estos tipos de intervenciones inmobiliarias, están en su mayoría desconectadas física y funcionalmente de los centros urbanos o de los núcleos residenciales tradicionales y creando barrios carentes de infraestructura y sobre todo, modificando radicalmente el paisaje natural y rural de los municipios ya nombrados (HILDEBRANDT, 2014).

Teniendo en cuenta todo el contexto descrito anteriormente, la hipótesis que se plantea en esta investigación es que las intervenciones del Programa Minha Casa Minha Vida, acentúan el proceso de periferización y amplían la malla urbana horizontalmente creando áreas residenciales dispersas sin equipamiento urbano y social. Esto trae fuertes implicaciones en la dinámica socio-espacial y mudanzas en el paisaje.

Para sustentar mi hipótesis, este artículo está organizado en tres partes, la primera parte, trataremos de acercarnos al concepto de segregación socio-espacial por el condicionante del valor del suelo como mercancía. Se dará una corta explicación sobre en el inicio del fortalecimiento de la industria de la construcción en el área de estudio, y como esto influyó en la consolidación de importantes barrios a fines del siglo XX. También describiremos el proceso de producción del espacio urbano actual en áreas periféricas a partir de habilitaciones urbanas y proyectos de vivienda social, donde hemos verificado la existencia de pequeños grupos de agricultura rural y ganadera que se ven amenazados por la grande actividad inmobiliaria así como la especulación.

En la segunda parte de este artículo, abordaremos aspectos del actual papel del estado como productor del espacio mediante las recientes intervenciones del Programa Minha Casa Minha Vida. Se mostrará mediante imágenes y mapas como la fuerte dinámica inmobiliaria viene impactando el paisaje de forma irracional con proyectos de grande escala en áreas sin ningún tipo de infraestructura social. Finalmente, se realizan las consideraciones sobre todo lo que

se discutió y se intentará traer de una forma clara y concisa los resultados obtenidos en este estudio.

Cabe resaltar que este texto es parte de una investigación más extensa a modo de tesis de doctorado y para llegar a formular nuestras hipótesis, se ha llevado a cabo un observatorio técnico con el apoyo del laboratorio GEDRI (Grupo de Estudios de Desarrollo e Infraestructura) del programa de Posgrado en Geografía de la Universidad Federal de Santa Catarina. Este observatorio viene desarrollando continuos trabajos de campo a diversos proyectos inmobiliarios en el área de estudio, así como también analiza la eficiencia de la infraestructura urbana en la ciudad. Se espera que con este observatorio se obtenga un gran banco de información cuantitativa y cualitativa de la producción de vivienda social, barrios planeados, terrenos parcelados, etc. Así como también se viene haciendo registro fotográfico del proceso de transformación del paisaje de rural a urbano. A su vez, se viene realizando la colecta de datos cuantitativos y cualitativos de la información proporcionada en las instituciones como resultado de reuniones y entrevistas con los organismos involucrados en esta investigación.

2. LA EXPANSIÓN DEL TEJIDO URBANO SOBRE ÁREAS AGRÍCOLAS Y RURALES

En Brasil, el proceso de urbanización se intensificó a inicios del siglo XX, cuando se dio la migración intrarregional, deviniendo en una importante afluencia de los estados del nordeste hacia los más desarrollados del sureste. No se pudo predecir el desplazamiento tan expresivo de la población rural a áreas urbanas y la falta de planificación generó modelos de ocupación espacial marcada por la diferenciación social y espacial, además de una marcada segregación. Este proceso de diferenciación del suelo urbano, también llamado "Expoliación urbana" (KOWARICK, 1979), en definitiva, es resultado de la falta de regulación del precio de la tierra según su ubicación, evitando que las clases de menor poder adquisitivo tengan acceso a la tierra en ciertas regiones. Por lo tanto, como las familias de ingresos económicos más bajos no pueden acceder a la propiedad urbana por el alto precio de la tierra, se da en específico lo que se define como segregación involuntaria.

Por otra parte, la producción agrícola y ganadera de los municipios de San José, Palhoça e Biguaçu, además de perder espacio para la expansión urbana, se vio totalmente amenazada. Los productores que no adaptaron su producción a las lógicas del capital, fueron insertándose a la dinámica urbana, principalmente por la presión del precio del suelo. La tierra, como medio de producción, no es más estimada por su valor de uso y sí por su valor de comercialización en el mercado. Muchos de los productores agrícolas y ganaderos parcelaron y pusieron a la venta sus tierras. Las consecuencias del proceso de compra y venta de tierras tratadas como una mercancía, trajo en secuencia la especulación inmobiliaria de grandes parcelas de tierras de origen agrícola o ganadero para uso urbano.

En el área de estudio, históricamente se ha comprobado que una de las actividades más comunes hechas por los emprendedores inmobiliarios es la división de grandes terrenos en parcelas, los lotes son el resultado de la subdivisión de áreas agrícolas en zonas periurbanas, los inversionistas inmobiliarios proporcionan infraestructura básica en estos espacios, posteriormente los lotes son vendidos a las familias o a constructoras que terminan el proceso de consumo con el establecimiento de casas, edificios residenciales, comerciales o institucionales. CORRÊA (1995 [2005]) destaca varios ejemplos famosos de ciudades importantes de Brasil como Río de Janeiro, Salvador, Recife y Fortaleza, donde este proceso tuvo lugar, hoy en día estas áreas son consideradas como "ex-periferias" debido a los procesos de habilitación urbana de terrenos agrícolas y rurales, convertidos en condominios cerrados y edificios en las periferias de los últimos decadas del siglo XX, este mismo patrón se repite en el área conurbada de Florianópolis.

Barrios como Barreiros y Campinas en San José fueron el foco de los inversionistas y constructores de la época, como un ejemplo podemos citar el caso de la aparición de Kobrasol, la primera habilitación urbana de carácter privado, con fácil acceso tanto a la capital como la BR-101, tiene un gran número de parcelas y su establecimiento incentivó el crecimiento económica y social del municipio. Además de modificar el tipo de ocupación tradicional, Kobrasol generó sorprendente dinámica urbana en San José, hoy es uno de los barrios con mayor densidad demográfica de toda la región. Además de esto, podemos decir que su establecimiento transformó radicalmente todo el paisaje del entorno y la configuración urbana.

Imagen 2: Barrio Kobrasol en San José en 1975 y la derecha, la BR-101 antes de su duplicación.



Fuente: Archivo Histórico Municipal de San José.

En otro sector del municipio, aún más alejado del centro de San José, en 1970, la transformación de áreas de pastoreo de ganado en habilitación urbana era inminente, la construcción de proyectos de vivienda social a cargo de la empresa del estado COHAB/SC, consolidó los barrios de Bela Vista y Forquilha.

Imagen 3: Barrio Bella Vista en San José, 1970



Fuente: Archivo Histórico Municipal de São José.

Después de la consolidación de Forquilha, se hicieron numerosas habilitaciones urbanas de inversión pública y privada entre los años 1980 y 1990 en muchos terrenos adyacentes, el crecimiento del tejido urbano de San José hacia el este fue rápido y poco estudiado por los

planificadores de la época. Actualmente, estos barrios se localizan en un entorno donde aún hay una mezcla de usos residenciales con áreas de producción agrícola y pastoreo de ganado. Estas características evidencian la transformación de antiguas áreas agrícolas en las zonas peri urbanas y urbanas, pero con muchas carencias estructurales. Forquilhas actualmente es un barrio importante de San José, está constituido por familias de clase media y baja, presenta problemas sociales como la elevada tasa de delincuencia y tráfico de drogas, falta de tratamiento de aguas residuales y residuos sólidos.

Imagen 4: Habilitación urbana Lisboa, en el barrio Forquilhas en San José



Fuente: Registro fotográfico propio, agosto de 2015.

En Palhoça, dinámicas similares ocurrieron desde la creación del barrio Pagani en 1998. Pagani inicialmente se estructuró en un área de 550,371.89 m² y contemplaba la habilitación de 650 lotes, posteriormente se amplió abarcando otros 599.551 m² de área y la habilitación de 588 lotes más. El establecimiento de este proyecto, definitivamente marca del proceso de reestructuración económica y urbana del municipio a cargo del capital privado. La construcción de la carretera que une las ciudades de San José y Palhoça por el puente Imaruim facilitó el flujo entre los dos municipios, lo que permite establecer la dinámica urbana de personas y mercancías en el lugar.

El desarrollo urbano del municipio de Florianópolis, también está vinculado al establecimiento de habilitaciones urbanas de inversión privada, como es el caso del balneario de Jurerê Internacional, situado en el norte de la isla, 35km del centro, proyectado y construido por el grupo Habitasul para una población de altos ingresos económicos. Cuando el grupo adquirió el terreno en 1980, se llevaban a cabo actividades ganaderas y por sectores el área era pantanosa. La inmobiliaria hizo grandes trabajos de drenaje y pavimentación, además de la instalación de infraestructura urbana de primera calidad. Pero en realidad, las bellezas naturales del paisaje fueron la principal atracción para el establecimiento de las familias en esta área, la construcción de las carreteras SC-401 y SC-402 permitió una mejor integración vial que privilegia al transporte privado. Por el elevado precio de los inmuebles, las estrictas normas de construcción y el complicado acceso al balneario en sistema de transporte público, éste barrio es uno de los más segregativos de toda la región del área conurbada de Florianópolis.

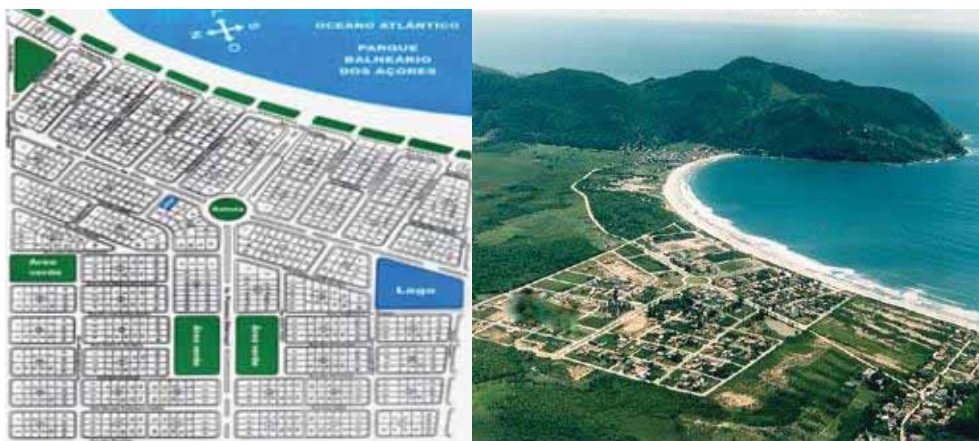
Imagen 5: Balneario Jurerê Internacional 2014



Fuente: Foto publicada en el portal electrónico de Jurerê Internacional.

Podemos destacar también la presencia de grandes conjuntos habitacionales en el sur de la isla de Florianópolis como el balneario Los Azores en el barrio Pantano do Sul, ubicado a 30 km del centro de la ciudad. Este barrio comenzó a implementarse en 1975 sobre un área de protección natural, que posteriormente fue destinada a uso residencial. El desarrollo de este balneario fue muy lento, tanto así que a principios del siglo XXI, solo algunas parcelas de tierra habían sido compradas, esto se debe a la gran distancia y la falta de accesibilidad entre el proyecto y el centro de la ciudad. Como se puede ver en las imágenes, este balneario trajo grandes mudanzas al paisaje y su entorno. En los últimos 3 años, se viabilizó la construcción de edificios de hasta 5 pisos en la zona y con esto, este balneario tuvo un resurgimiento inmobiliario, edificios de cuatro y cinco pisos se construyen, sin ningún estudio previo paisajístico. Podemos ver con este ejemplo el drástico cambio en el paisaje y la privatización de un área natural, como es la playa, y sobre todo el bloqueo de los distintos puntos visuales y atractivos naturales de Florianópolis.

Imagen 6: Habilitação urbana del balneário Los Açores en el Bairro Pântano do Sul em Florianópolis y registro Fotografico 1990.



Fuente: [www. Imobiliariapantanodosul .com.br](http://www.Imobiliariapantanodosul.com.br)

Imagen 7: Balneário Los Açores en el bairro Pântano do Sul em Florianópolis



Fuente: Própria, registro fotográfico em Julho 2015.

En general, el desarrollo de este tipo de habilitaciones urbana de carácter privado, fortalecieron las líneas de expansión urbana sobre áreas periféricas y además privatizan el espacio público y las bellezas paisajísticas para un sector pequeño de la población que tiene las condiciones económicas para establecerse en estas áreas. Como resultado de estos procesos, tenemos un mayor dinamismo del mercado inmobiliario en dichos barrios, los que genera una nueva dinámica socio-espacial con el establecimiento y flujo de personas, es decir, se genera un mayor desplazamiento intra-urbano, que en la mayoría de los casos está orientado al transporte privado.

3. EL ESTADO COMO PRODUCTOR DE LA EXPANSIÓN URBANA

A partir del año 2009, las inversiones en vivienda social del estado también han sido protagonistas en las dinámicas de expansión urbana con el Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Este programa nacional, es el resultado de una gran lucha por el derecho a la vivienda y es un gran paso adelante para las políticas sociales en Brasil. Hasta setiembre del 2015, el programa ha dotado de vivienda a 2,4 millones de familias en todo el territorio brasileiro.

A través de PMCMV, tenemos la participación del estado como productor del espacio, pero en este caso el estado no está a cargo de la construcción y la compra de terrenos directamente, el estado solo quien financia y evalúa proyectos que las inmobiliarias y constructoras presentan. Hacemos hincapié en este proceso ya que son las constructoras quienes compran los terrenos, desarrollar y presentar el proyecto en primer lugar a la municipalidad y luego al ente evaluador del Estado que es la Caixa Econômica Federal, es así como el proyecto es sometido a un proceso de evaluación para recibir financiamiento del programa, con eso queremos resaltar que las inmobiliarias tienen un papel muy importante para el desarrollo del programa, así como para la localización de los proyectos.

En el área conurbada de Florianópolis, el PMCMV está presente en los municipios de José São y Biguaçu, destacando el municipio de Palhoça, que corresponde a un total de 5335 viviendas construidas hasta el 2014, que es el 42% de las intervenciones totales que tienen PMCMV tiene en el área de estudio. Entre las empresas con el mayor número de intervenciones es la empresa inmobiliaria Habitus, Parseria Construtora e Incorporadora, Terranova Rodobens y Construcciones de Vita, todas ellas con más de 800 unidades de vivienda construidas. La isla de Florianópolis es el área con menos intervenciones del PMCMV. Esto se atribuye al hecho de que el precio de la tierra sobrepasa los niveles establecidos por el programa, ya que hay fuerte condicionante inmobiliario, no sólo en el centro urbano municipal, así como en cualquier otro barrio de la isla.

A través de la ubicación de los emprendimientos y el análisis del entorno, se observa que éstos proyectos se ubican en zonas periféricas y peri urbanas, podemos citar el caso del conjunto habitacional Saudades en la Municipalidad de Biguaçu, este emprendimiento cuenta

con 228 unidades de vivienda destinadas a una población con salarios mínimos, es evidente la desarticulación total del conjunto habitacional con el tejido urbano, siendo la calle 13 de mayo la única vía de acceso al conjunto habitacional. El área donde se encuentra en terreno forma parte de un gran conjunto de terrenos destinados para el pastoreo de ganado desde finales el siglo XVIII, y los nueve edificios de cuatro pisos de concreto rígido, que no presenta ningún tipo calidad arquitectónica, vienen a mudar el paisaje de forma drástica.

Imagen 8. Residencial Saudades y su entorno, municipio de Biguaçu



Fuente: Google Earth, edición propia.

Imagen 9. Residencial Saudades y su entorno, municipio de Biguaçu



Fuente: Registro fotográfico propio, Febrero 2014.

Otro ejemplo que nos trae la producción de vivienda en grande escala de inversión pública es el proyecto ubicado en el área de expansión urbana del municipio de Palhoça, en el límite con el municipio de Santo Amaro da Imperatriz. En esta zona se encuentra el conjunto habitacional Thiesem con 500 viviendas, construido por la Casa Alta construcción Ltd. y al lado de esta intervención, se encuentra el condominio Recanto da Guardia con 448 viviendas, construido por la compañía Vita construcciones Ltd. ambas empresas establecieron sus proyectos en zonas no consolidada y de ocupación dispersa con poca frecuencia de transporte público, falta de infraestructura social y con características rurales, se puede apreciar la crianza de ganado y la producción familiar agrícola, hoy en día afectada por la presencia de estas intervenciones muchos terrenos se encuentra a la venta.

Imagen 10: Vista lateral do C.H. Adar F. Thiesen en el municipio de Palhoça



Fuente: Registro fotográfico propio, Noviembre 2013.

Imagen 11: Vista posterior del C.H. Recanto da Guardia en el municipio de Palhoça.



Fuente: Registro fotográfico propio, Noviembre 2013.

En el mismo municipio, la inmobiliaria Rodobens, una de las mayores organizaciones empresariales de Brasil, ha construido, con el financiamiento del PMCMV, el conjunto habitacional Moradas de Palhoça, de 850 viviendas en asociación con la constructora Terranova y a los alrededores, estas empresas tienen 3 condominios cerrados más, de financiamiento privado. Estas intervenciones también están ubicadas en zonas periféricas, antiguas áreas de pastoreo de ganado y por su tipología arquitectónica de pequeñas casas geminadas, ocupan grandes extensiones de terreno imponiendo mudanzas en grande escala en el paisaje del municipio de Palhoça. Estos condominios se cierran para la vida colectiva, son carentes de infraestructura social y todos los demás servicios urbanos necesarios para la vida cotidiana y el desarrollo del barrio, sin embargo dichas intervenciones poseen servicios de ocio interiores, en áreas restringidas y totalmente desarticuladas al espacio público del barrio.

Imagen 12: Empreendimentos Habitacionais en el barrio São Sebastião – Palhoça, Intervenções de la Incorporadora e Imobiliária Rodobens.



Fuente: Google Earth, edición propia.

Imagen 13: Empreendimentos Habitacionais en el barrio São Sebastião – Palhoça, Intervenções de la Incorporadora e Imobiliária Rodobens.



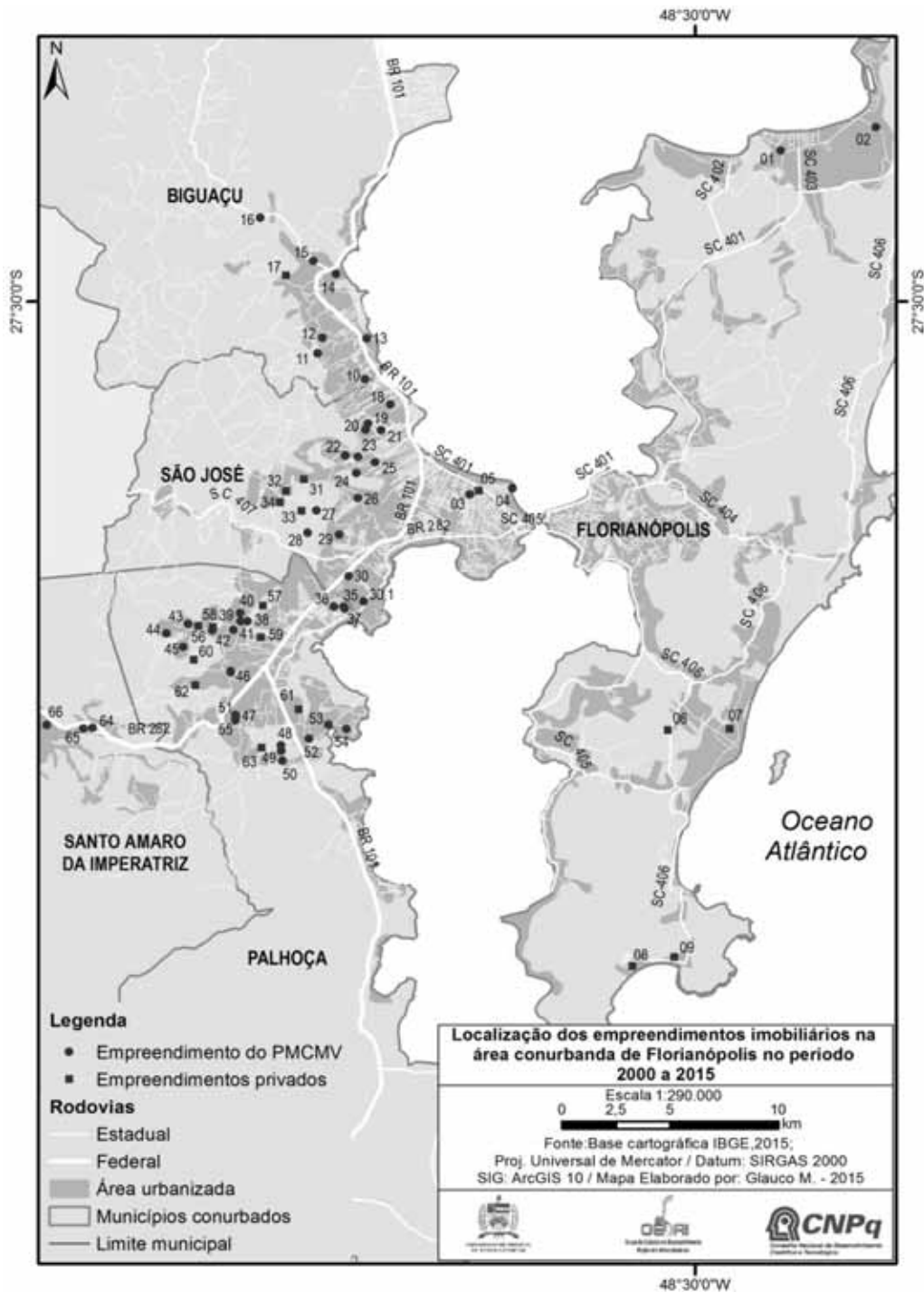
Fuente: Registro fotográfico próprio, Noviembre 2013.

El 90% de las intervenciones de carácter público del PMCMV están siendo construidas en áreas periféricas y de expansión urbana y las intervenciones de carácter privado de grande escala también llegan a este porcentaje.

En el mapeamiento realizado a las intervenciones inmobiliarias construidas entre el año 2000 a 2015, puede identificarse la concentración de emprendimientos en el límite o fuera del límite de la mancha urbana de los municipios. Estas áreas se caracterizan por una conformación urbana dispersa, presencia de grandes vacíos donde el uso de tierras con fines agrícolas y ganaderos aún persiste, aunque más incipientemente. Se puede decir que este tipo de intervenciones, además de ampliar la trama urbana con sus propias lógicas de mercado en áreas periféricas, formar nuevos núcleos residenciales que se pueden llamar nuevas centralidades. Sin embargo, estas nuevas centralidades se están constituyendo sin previo estudio de movilidad urbana, impactos ambientales, culturales y/o estéticos que pueden ser irreversibles.

Además, destacamos la importancia de que los proyectos de vivienda otorgan a los vehículos privados, algunos conjuntos habitacionales tienen hasta dos plazas de aparcamiento por unidad habitacional. El predominio del uso del transporte privado puede revelar la ineficiencia del sistema de transporte público junto con la falta de incentivos para su uso. En las áreas de expansión, donde se asientan los nuevos conjuntos de vivienda, las condiciones para el uso de la bicicleta o el desplazamiento a pie es precario. Estos proyectos de vivienda no se preocupan en mejorar el entorno, la accesibilidad y los aspectos sociales fuera del espacio construido.

Imagen 14: Localización de las intervenciones de inversiones públicas y privadas en el área conurbada de Florianópolis, en el periodo 2000 a 2015.



Fuente: Base cartográfica do IBGE, organización Margaux Hildebrandt

4. CONSIDERACIONES FINALES

Los resultados del estudio confirman la reproducción de nuevos espacios de consumo y la acumulación vinculados indirectamente a la producción de vivienda de interés social. La ubicación de las intervenciones del PMCMV en el área conurbada de Florianópolis ha favorecido la consolidación del proceso de segregación socio-espacial. Esta segregación socio-espacial es la expresión más clara del proceso de territorialización económica y apartheid social. El PMCMV por lo tanto, es el resultado de las acciones de los constructores e incorporadores inmobiliarios interesados en el lucro, en lugar de responder a las necesidades de vivienda de la población de bajos recursos económicos. Ciertamente el PMCMV garantiza el acceso a la vivienda de amplios sectores populares de la población. Sin embargo, son los grandes grupos inmobiliarios y de construcción civil quienes determinan la ubicación de los conjuntos habitacionales en áreas periféricas, lo que generará a corto plazo muchos problemas de movilidad, mantenimiento urbano y la propia sostenibilidad del programa.

La ocupación en las áreas de expansión urbana, ya sea a través de financiamiento público o privado tiene fuertes implicaciones en la mudanza del paisaje y del territorio cuya apariencia viene siendo determinada por las acciones e interacciones de las empresas inmobiliarias y constructoras así como por intervenciones de vivienda social del estado. Las porciones de territorio analizadas en este estudio, se encuentran en proceso de cambio, pueden contener en sí áreas rurales, urbanas, costeras y marinas, con valores naturales y culturales de cuyos vínculos recíprocos se nutre. Pero al ser alteradas por la construcción indiscriminada de conjuntos habitacionales, edificios residenciales y condominios cerrados, establecidos sin previo estudio de impacto ambiental, se está atentando directamente contra la naturaleza del paisaje, se está afectando los vínculos sociales de percepción humana y conocimiento del lugar, además de poner en riesgo actividades tradicionales como la ganadería y agricultura local establecida allí por muchas décadas.

Lo que viene prevaleciendo al aprobar el desarrollo de actividades inmobiliarias, son las ganancias económicas y no las pérdidas que representan en términos de naturaleza, de cultura y, por ende, de recursos eco turísticos del paisaje. A menudo se profundiza la tendencia a la toma de decisiones que, con miras a crear empleos y satisfacer intereses políticos o sociales inmediatos, sacrifican los aspectos sustentables cuyos resultados se ven a largo plazo. En el caso en concreto de las intervenciones del programa de vivienda social Minha Casa Minha Vida, vemos la influencia del poder público, que con el objetivo de suplir la necesidad básica de vivienda de un sector de la población, actúa directamente modificando el paisaje.

Por otra parte, en estos proyectos se ponen de manifiesto las fuertes tendencias de segregación socio-espacial de la población de escasos recursos, teniendo como principal elemento segregativo la ubicación de sus intervenciones. Podemos afirmar que la fuerte segregación socio espacial iniciada en las últimas décadas del siglo XX, trajo por consiguiente una drástica mudanza en paisaje, se comenzó a construir ambientes urbanos caracterizados por la falta de identidad con el entorno, la falta de infraestructura y servicios colectivos, ocupación caótica por población de bajos recursos económicos y fuera de los límites de la planificación urbana de la ciudad, efectos que hasta la actualidad repercuten en las áreas urbanas.

BIBLIOGRAFÍA

- CAMPOS, Édson Tele. *Expansión urbana en la región metropolitana de Florianópolis y la dinámica de la industria de la construcción civil*. Florianópolis: Insular, 2010.
- CORRÊA, Lobato. *O espaço urbano*. 4ª ed. São Paulo: Ática, 2005.
- KOWARIK, Lúcio. *A exploração Urbana*. São Paulo: Paz e Terra, 1975.

- JARAMILLO, Samuel. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. (2ed). Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDES, Bogotá: Uniandes, 2009.
- HARVEY, David. *La condición postmoderna*. Loyola, São Paulo, 1993.
- HARVEY, David. *El Enigma de la Capital*. São Paulo: Boitempo, 2010.
- LEFEBVRE, Henri. *El derecho a la ciudad*. Centaur 2011 en São Paulo.
- MAMIGONIAN, Armen. *Industria. Atlas de Santa Catarina*. Florianópolis: 1986 GAPLAN.
- MARICATO, Erminia. *El Impasse de la política urbana en Brasil*. Editor voces. Sao Paulo 2012.
- PELUSO JR, Victor Antonio. *Estudios de Geografía Urbana de Santa Catarina*. Florianópolis, SANTA CATARINA. 1991.
- SANTOS, Milton. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: Hucitec, 1993.
- VILLAÇA, Flavio. *O Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- YUJNOVSKY, Oscar. *Su estructura interna de la ciudad: caso El latinoamericano*. Buenos Aires: SIAP, 1971.

Disertaciones y tesis:

HILDEBRANDT, Margaux. *O Programa Minha Casa Minha Vida e as repercussões na dinâmica socioespacial e sua inserção no contexto urbano na área conurbada de Florianópolis*. Florianópolis: PEAU-Cidade, UFSC, 2014 (Dissertação de Mestrado).

Revistas:

- AVILA, Héctor Sánchez. Ideas y los planteamientos los teóricos sobre los territorios periurbanos: las relaciones campo-ciudad en algunos los países de Europa y América. Investigaciones geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, párrafo 45, UNAM. Ciudad de México, 2001 (p. 108-127).
- HARDOY, Jorge e. La Construcción de las Ciudades de América Latina a través del tiempo. En Francisco de SOLANO, en *Nagua estudios latinoamericanos*; Consejo Superior de investigaciones científicas, Madrid: Ediciones SIAP, 1983.
- SUGAI, Maria Inês. Os Investimentos Públicos e a dinâmica sócio-espacial na produção da segregação urbana. Revista do X Encontro Nacional AMPUR. 2009
- RUFÍ, Vicente. ¿Nuevas palabras, nuevas ciudades? Revista de Geografía, Universidad de Girona, no 2, 2003, p. 79-103

Ordenanzas o Decretos:

- BRASIL, Ministério Das Cidades. Política nacional de Habitação. Cadernos MCidades Habitação. Ministério das Cidades, Governo Federal. Brasília, Novembro 2004.
- BRASIL, Lei Federal N° 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766compilado.htm
- Butler, T. (2007). "For Gentrification?" *Environment and Planning*. Vol. 39, pp. 162-181.
- Castells, M. (1974). *Los movimientos sociales urbanos*. Madrid: Siglo XXI.