

# UM NOVO OLHAR PARA O VAZIO URBANO NA VILA APARECIDA

Trabalho de Conclusão de Curso  
Universidade Federal de Santa Catarina

Centro Tecnológico - CTC  
Departamento de Arquitetura e Urbanismo

Florianópolis - 2023.1

Graduando Leonardo Fabris Alessio - 17100498  
Professor Orientador Lucas Sabino Dias

3.	O VAZIO E A VILA APARECIDA
8.	USO DO SOLO
9.	ZONEAMENTO
10.	DEMANDA HABITACIONAL
11.	OBJETIVO E PROPOSTAS INICIAIS
11.	INSPIRAÇÕES
13.	O PROJETO
30.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

## O VAZIO E A VILA APARECIDA

Às margens da Via Expressa da Grande Florianópolis, principal eixo de conexão entre o continente e a Ilha de Santa Catarina, avista-se um curioso e extenso vazio urbano, evidenciado pelo contraste em relação ao entorno: a comunidade Vila Aparecida, um aglomerado subnormal cujas habitações amontoadas denotam a luta por um pedaço de terra.

A maior parte da área subutilizada refere-se a um terreno murado e há décadas desocupado pertencente à empresa catarinense Cassol, atuante há mais de 60 anos no ramo da construção civil. Uma porção de terra menor, anteriormente parte deste lote, desmembrada em troca de maior potencial construtivo na parte remanescente, é, na atualidade, uma ZEIS, também desocupada e descumprindo sua função social. Trata-se, ao todo, de mais de sete hectares de terra ociosos e contraditoriamente inseridos num contexto de assentamentos informais onde encontram-se habitações precárias e construídas em áreas de risco.

Os lotes são utilizados informalmente como espaço de lazer, caminho entre ruas e depósito de lixo e entulho. Em diversas ocasiões ao longo de seu perímetro, as calçadas transformam-se em quintais das moradias do entorno, dando lugar à hortas, varais e até mesmo habitações improvisadas. O vazio entre muros estabelece uma segregação espacial dentro da própria comunidade, impedindo o contato visual entre as regiões circundantes e separando áreas que poderiam estar integradas em favor da mobilidade, segurança e bem estar da população.

O subaproveitamento e a retenção especulativa de uma vasta área cujo entorno imediato detém habitações que não proporcionam uma qualidade de vida adequada a seus usuários torna pertinente um estudo de soluções construtivas e de planejamento urbano que viabilizem o uso da propriedade urbana, seja ela pública ou privada, em prol do bem coletivo, priorizando a habitação de interesse social e a regularização fundiária para a democratização do acesso à terra e à moradia.

Localizada no bairro Coqueiros, na porção continental de Florianópolis, a Vila Aparecida é um assentamento subnormal de baixa renda que habita aproximadamente 4 mil pessoas. O complexo é composto por cinco comunidades - Vila Aparecida I, Vila Aparecida II, Arranha Céu, Nova Jerusalém e Maclaren - as quais se diferem entre si por aspectos espaciais, período do início da ocupação e características dos habitantes, como origem, renda e escolaridade.

As comunidades compreendem uma área de mais de 120.000 m<sup>2</sup> a 5 km do centro da cidade. Segundo o mapeamento das áreas carentes de Florianópolis, realizado pelo IPUF, em 1993, o início da ocupação do assentamento mais antigo do complexo, a Vila Aparecida I, deu-se por volta de 1954, seguida pela Vila Aparecida II (ocupada no final de 1960), Arranha Céu (ocupado por volta de 1965), Nova Jerusalém (ocupada em 1980) e Maclaren (ocupada nos anos 90).

De acordo com o cadastramento censitário elaborado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis para o desenvolvimento do projeto de urbanização da Vila Aparecida, o período de surgimento das comunidades e a renda dos habitantes estão diretamente relacionados, uma vez que as comunidades de ocupação mais recente, cujas habitações e infraestrutura são mais precárias, possuem menor nível de renda em relação às mais antigas. O perfil predominante das comunidades são habitantes que ganham de 1 a 2 salários mínimos, possuem casa própria com mais de 5 moradores e residem no complexo há mais de 10 anos.

Segundo Wagner (2004), a construção das pontes Colombo Salles e Pedro Ivo Campos e a melhora no sistema viários estadual e interestadual colaboraram para a ocupação e desenvolvimento dos bairros da parte continental de Florianópolis e da própria comunidade, que se expandiu rapidamente. Além disso, a expansão dos órgãos públicos, o aquecimento do mercado da construção civil, o crescimento do comércio e a consolidação do turismo contribuíram para o aumento do fluxo migratório para o centro administrativo do Estado de Santa Catarina. Nesse

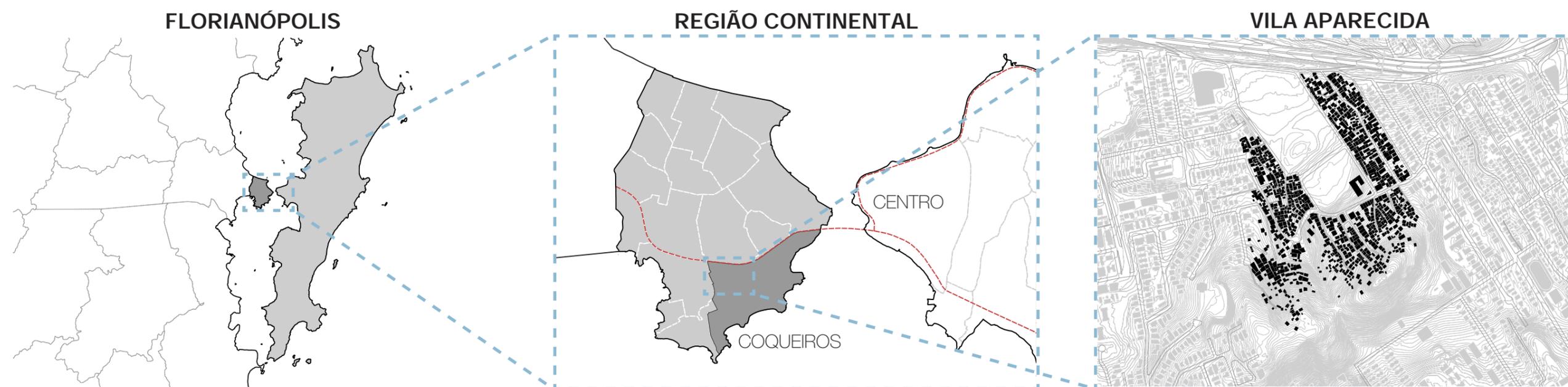


Figura 01. Esquema de situação da comunidade Vila Aparecida e do terreno ocioso.

contexto, devido ao alto valor das terras na Ilha, os mais desfavorecidos, incluindo as camadas de baixa renda de Florianópolis e a população migrante vinda do interior do estado em busca de trabalho na Capital, instalaram-se em morros e áreas periféricas da cidade, sobretudo na região continental, como a Vila Aparecida.

O início da ocupação da comunidade foi caracterizado, além da aquisição e invasão de terras, pela divisão de lotes entre familiares, que cediam parte dos terrenos para parentes provenientes sobretudo do Oeste Catarinense e Planalto Serrano, além de outras famílias oriundas do centro de Florianópolis e cidades vizinhas. Segundo Abramo (2007), o fracionamento de glebas na periferia é um significativo vetor de expansão da malha urbana e detém grande importância na provisão de moradias para os setores populares, vítimas de um mercado de solo produtor de uma estrutura socioespacial desigual. Campos Filhos (1992) cita esse esforço de pequenos proprietários de imóveis em alugar parte de sua moradia ou lote para terceiros, no intuito de resistir ao aumento do preço da terra urbana e do custo de vida. Abramo (2007) caracteriza essa tendência de fracionamento de moradias e lotes para locação como uma “precarização do precário”, em que a densidade domiciliar é aumentada numa região já densa.

A rápida e desordenada ocupação da Vila Aparecida resultou na supressão de mata nativa e poluição de cursos d’água, que se tornaram esgoto a céu aberto. Os problemas de saneamento e urbanização evidenciam a falta de políticas públicas em benefício das populações carentes. As ruas e becos exibem as ligações clandestinas de energia elétrica e seus emaranhados de fios, que colocam em risco a vida dos moradores. A precária infraestrutura de acesso às moradias compromete a atuação de serviços públicos básicos, como coleta de lixo e transporte coletivo.

A proximidade à região central da capital catarinense e a inserção entre bairros de classe média alta bem estruturados, como Coqueiros e Abraão, não inibiram a elevada segregação espacial estabelecida entre o complexo e o restante da cidade. O morro da Covanca determina uma barreira física para o conjunto na parte sul, onde localizam-se as comunidades Arranha-Céu e Nova Jerusalém. A conexão da Vila Aparecida com os bairros adjacentes é realizada por apenas quatro vias, tamanha a limitação viária e marginalização do conjunto, sendo uma a Coqueiros e três a Abraão. A principal via do complexo é a Rua da Fonte, que articula as cinco comunidades e é a única a interligar os dois bairros pelo interior da Vila, sendo parte do percurso da linha de ônibus que conecta o centro da cidade e o complexo.

A separação entre a cidade informal e formal é perceptível. De um lado está a comunidade Vila Aparecida, composta por habitações populares, comumente provenientes da autoconstrução, precárias, localizadas em áreas de risco, espremidas e conectadas por becos, demonstrando a infraestrutura deficitária e difícil acesso. Do outro, observam-se os espaços delimitados conforme a legislação urbanística da cidade: lotes padronizados, condomínios fechados, edificações imponentes e ruas bem distribuídas e asfaltadas. A contradição evidencia a segregação de classes num contexto urbano produzido a partir de relações desiguais e mercantilização do solo, onde a cidade é a própria materialização espacial das desigualdades sociais.

BR-282 VIA EXPRESSA    PONTES PEDRO IVO CAMPOS E COLOMBO SALLES    VILA APARECIDA I    VILA APARECIDA II    ARRANHA CÉU    NOVA JERUSALÉM    MACLAREN    PEDREIRA DO ABRAÃO



**Figura 02:** Vista aérea da região continental e central de Florianópolis.  
Fonte: Google Earth, com adaptação gráfica autoral.



Figura 03. O vazio urbano e a Vila Aparecida observados da Via Expressa (BR-282). Fonte: Acervo do autor.



Figura 05. Residência improvisada no passeio ao longo do muro do terreno. Fonte: Google Street View.



Figura 04. Ocupações irregulares, entulhos e animais ao longo do terreno. Fonte: Acervo do autor.



Figura 06. Edificações na Vila Aparecida I. Fonte: Acervo do autor.



Figura 07. Comunidade Maclaren observada a partir da Rua da Fonte. Fonte: Acervo do autor.



Figura 09. Centro Comunitário da Vila Aparecida. Fonte: Acervo do autor.



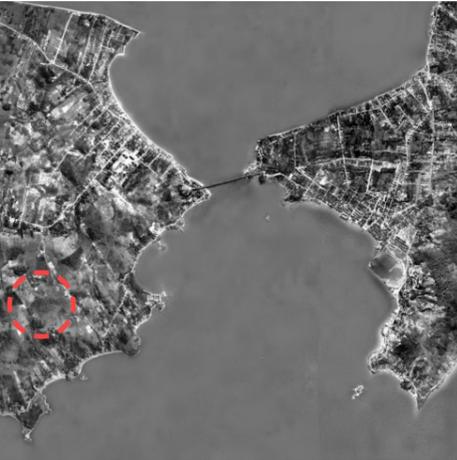
Figura 08. Construções irregulares sobre área de preservação na Vila Aparecida. Fonte: Correio de Santa Catarina.



Figura 10. Arena de Esportes da Vila Aparecida e NEIM Professora Antonieta de Barros. Fonte: Acervo do autor.

## OCUPAÇÃO HISTÓRICA DA ÁREA CONTINENTAL E CENTRAL DE FLORIANÓPOLIS

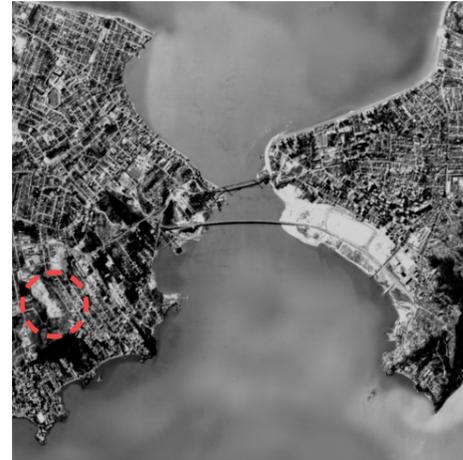
1938



1957



1977



1994



2009



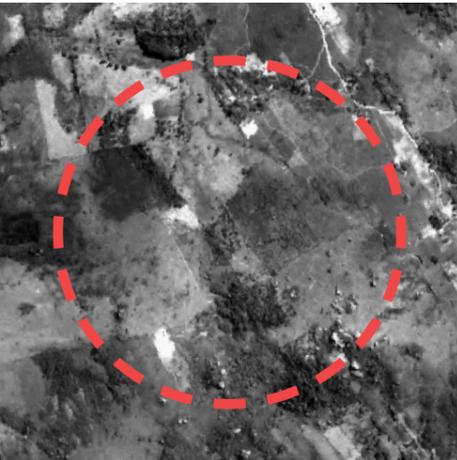
2022



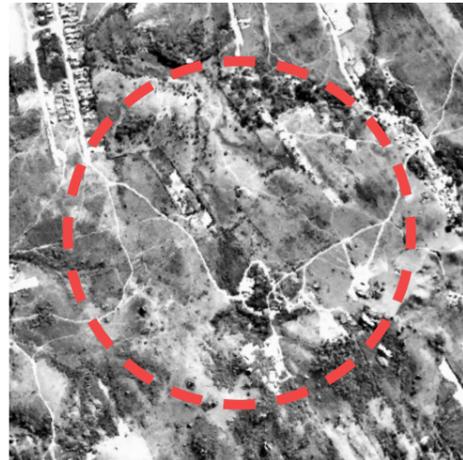
**Figura 11.** Ocupação histórica da área continental e central de Florianópolis. Fonte: Imagens de 1938 a 1994 retiradas do Geoprocessamento Corporativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis (IPUF, 2022) e imagens de 2009 e 2022 do Google Earth (GOOGLE INC., 2022)

## OCUPAÇÃO HISTÓRICA DA REGIÃO DA VILA APARECIDA

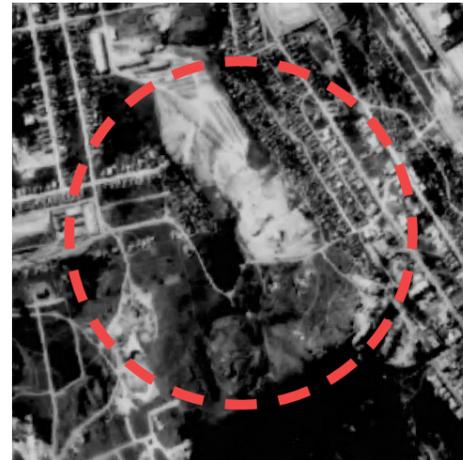
1938



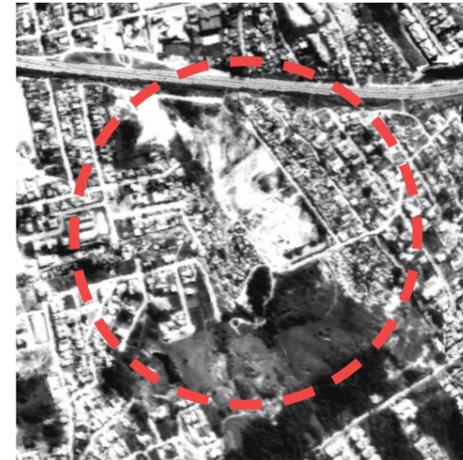
1957



1977



1994



2009



2022



**Figura 12.** Ocupação histórica da região da Vila Aparecida. Fonte: Imagens de 1938 a 1994 retiradas do Geoprocessamento Corporativo da Prefeitura Municipal de Florianópolis (IPUF, 2022) e imagens de 2009 e 2022 obtidas do Google Earth (GOOGLE INC., 2022).

## USO DO SOLO

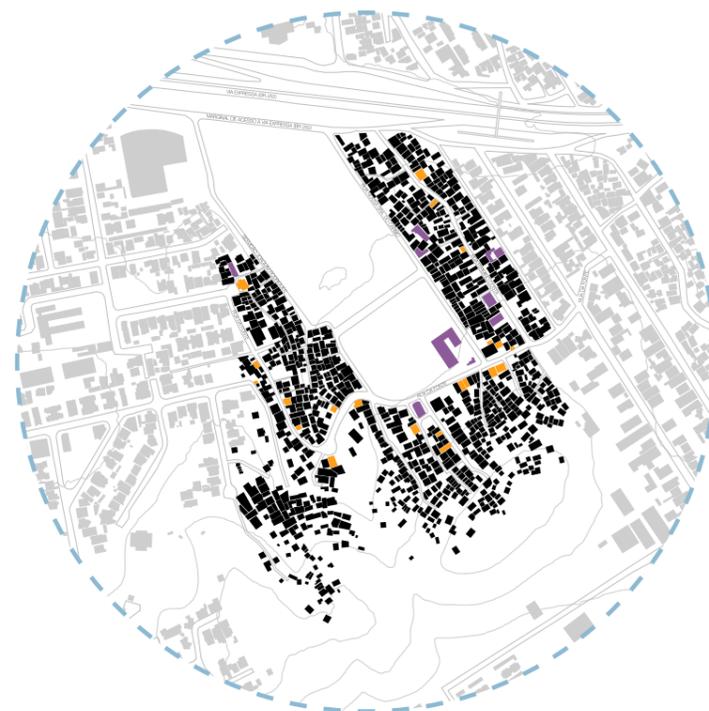
A partir do mapa de uso do solo, observa-se uma larga predominância de edificações exclusivamente residenciais, sobretudo nas áreas mais altas da Vila. A maior parte das edificações de uso misto ou de comércio estão localizadas ao longo da Rua Firmino Costa, na Vila Aparecida I, onde também está localizado o Centro de Saúde da comunidade, e na Rua da Fonte, principal via articuladora do complexo, onde encontram-se a maioria dos pontos de ônibus e o Centro Comunitário.

A Servidão Nossa Senhora do Carmo, situada ao longo da face noroeste do terreno desocupado, abriga instituições de grande importância para a Vila Aparecida: o Núcleo de Educação Infantil Municipal Professora Antonieta de Barros, projeto fruto de uma longa reivindicação da comunidade inaugurado em 2019 com capacidade para atender 240 crianças em regime integral, a Casa da Comunidade, local reservado a eventos sociais, além do Centro de Integração Social Santa Dulce dos Pobres, organização coordenada pela Ação Social Arquidiocesana de Florianópolis que promove ações que fomentam a segurança alimentar, capacitação profissional, geração de renda e integração comunitária.

O Centro surgiu durante a pandemia por meio da criação da Cozinha Comunitária Dona Hilda, que produz e distribui marmitas para pessoas em vulnerabilidade social nas comunidades da região. Dentre outros projetos realizados no CIS estão a Padaria Comunitária Dona Zezé, que oportuniza aos moradores a capacitação e emprego na área de panificação e o acesso a produtos subsidiados e com qualidade nutricional, além do Ateliê de Costura Retalhos da Vila, onde um grupo de moradoras realizam reparos e confecção de roupas e tapetes.

Outra instituição que presta um importante serviço social na Vila é a Associação Novo Alvorecer, uma ONG fundada em 1995 que oferece gratuitamente contraturno escolar, aulas de música e diversas oficinas às crianças em situação de vulnerabilidade social. A entidade beneficente, localizada na Servidão Manoel Ezidoro Araújo, conta com uma orquestra de cordas formada por jovens da comunidade, que através da formação musical e o apoio da entidade buscam um futuro promissor.

A Arena de Esportes e Lazer da Vila Aparecida é mais um importante equipamento do complexo. Inaugurada em 2019 e localizada ao lado da Creche Antonieta de Barros, aos fundos do extenso terreno desocupado, a área de lazer era uma antiga demanda da população, cujas opções eram espaços improvisados ao longo do lote ocioso ou o Parque de Coqueiros, a 2 quilômetros da Vila. A praça de esportes possui quadras de areia poliesportivas, parque recreativo para crianças e academia ao ar livre.



### LEGENDA

- RESIDENCIAL
- MISTO/COMERCIAL
- INSTITUCIONAL

Figura 13: Mapa de uso do solo da Vila Aparecida. Fonte: Autoral

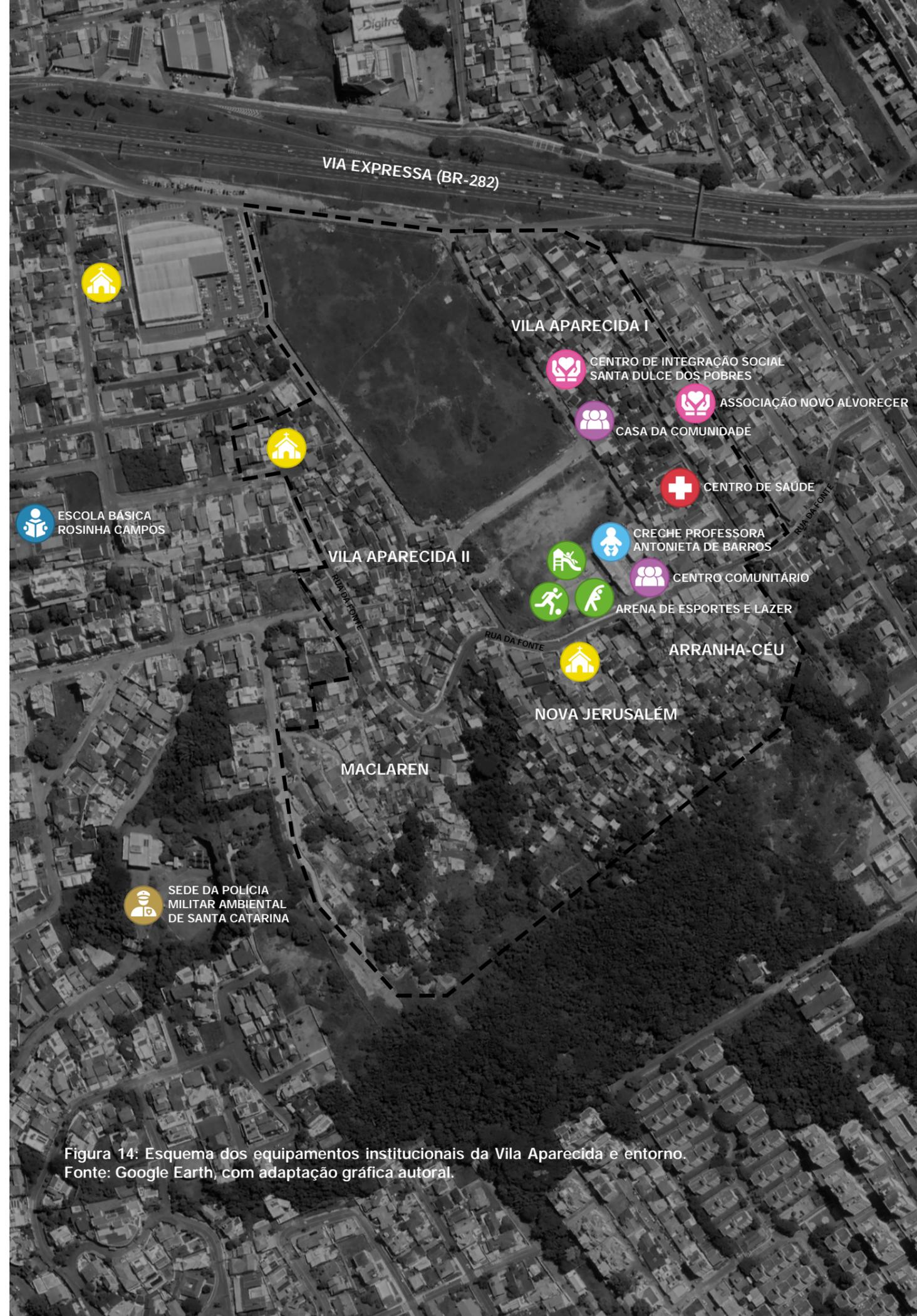
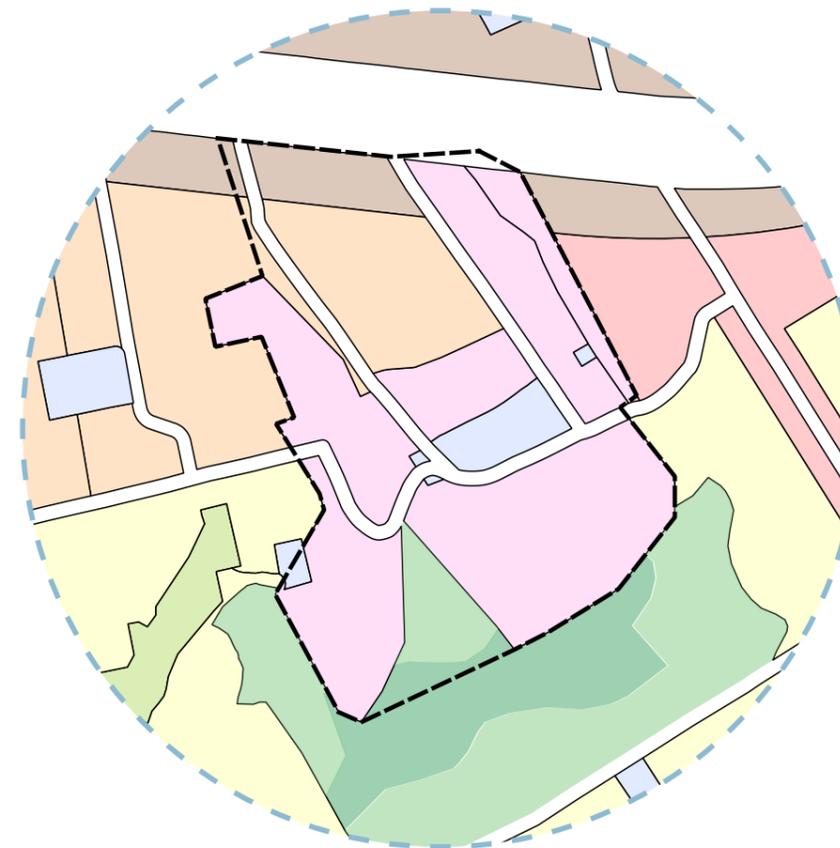


Figura 14: Esquema dos equipamentos institucionais da Vila Aparecida e entorno. Fonte: Google Earth, com adaptação gráfica autoral.

## ZONEAMENTO

O Plano Diretor de Florianópolis caracteriza o complexo da Vila Aparecida como uma Área Especial de Interesse Social (AEIS), uma área de intervenção urbanística sobreposta às zonas primárias com a finalidade de fomentar urbanizações e empreendimentos de habitação de interesse social a partir da flexibilização do regime urbanístico. Os incentivos para a AEIS são aplicáveis somente para habitações multifamiliares e subdividem-se de acordo com as classificações de renda previstas na Lei Complementar. Quanto menor a renda das famílias às quais os empreendimentos são destinados, maiores são os acréscimos no coeficiente de aproveitamento e altura máxima das habitações permitidos. A recente revisão do Plano, implementada em maio de 2023, prevê acréscimo de até 50% na taxa de ocupação (TO x 1,5), e até três pavimentos para empreendimentos classificados como HBR (0 a 3 salários mínimos), com limite de altura de 3,60 m para cada pavimento adicional gerados pelos incentivos.

Quanto ao zoneamento primário, as áreas da comunidade onde constata-se ampla ocupação são consideradas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) de gabarito máximo de 4 pavimentos. Observam-se, inseridas nesse contexto, Áreas Comunitárias Institucionais (ACI) referentes aos lotes onde situam-se o Centro de Saúde e outros equipamentos. O extenso terreno murado, que estabelece um grande vazio no centro da Vila Aparecida, é classificado, na região que margeia a Via Expressa, como uma Área Mista de Serviços (AMS) com gabarito de até 12 pavimentos, alterando-se para uma Área Residencial Mista (ARM) de no máximo 8 pavimentos a medida em que se distancia da BR-282. Sua porção de aproximadamente 15 mil m<sup>2</sup> cedida em troca de maior potencial construtivo nas áreas remanescentes localiza-se próxima à Rua da Fonte, estando dividida em ZEIS, ainda desocupada, e ACI, onde encontram-se o Núcleo de Educação Infantil Municipal Professora Antonieta de Barros, o Centro Comunitário e a Arena de Esportes.



### LEGENDA

- ACI - ÁREA COMUNITÁRIA/INSTITUCIONAL
- AMC - ÁREA MISTA CENTRAL
- AMS - ÁREA MISTA DE SERVIÇOS
- APL(E) - ÁREA DE PRESERVAÇÃO DE USO LIMITADO (ENCOSTA)
- APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE
- ARM - ÁREA RESIDENCIAL MISTA
- ARP - ÁREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE
- AVL - ÁREA VERDE DE LAZER
- ZEIS - ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Figura 15. Zoneamento proposto pelo plano diretor vigente. Fonte: IPUF, com adaptação gráfica autoral.

## DEMANDA HABITACIONAL

O Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis foi apresentado em 2012 com o objetivo de promover ações que visam a garantia do acesso à moradia digna aos habitantes da capital e dos demais municípios da região metropolitana, os quais são receptores de grande contingente populacional em consequência do alto custo da terra e moradia em Florianópolis. O documento busca orientar o setor público quanto à realidade habitacional da capital catarinense, contribuindo ao desenvolvimento de projetos para provisão de moradias e regularização de assentamentos precários.

Além de estimar a demanda reprimida, que inclui o déficit habitacional e os remanejamentos de edificações impróprias, o estudo também considera a demanda demográfica, descrita como a estimativa da quantidade de moradias necessária para acomodar o crescimento populacional projetado. Partindo-se do pressuposto que o déficit habitacional é resultante do não atendimento da demanda existente, num contexto em que o mercado imobiliário prioriza o atendimento da demanda demográfica por faixa de renda, estas novas moradias não atendidas alimentam o déficit habitacional.

Nesse aspecto, o Plano considera que 40% da demanda demográfica de 0 a 3 salários mínimos não atendida pelo mercado imobiliário alimentam o déficit habitacional, enquanto o valor é de 15% para 3 a 5 salários. Assim, estima-se que para possibilitar a resolução da questão habitacional, seja necessário garantir o atendimento mínimo destas porcentagens da demanda demográfica para estas parcelas da população, além de atender ao menos 75% do déficit habitacional quantitativo, 100% do déficit habitacional qualitativo e realizar os remanejamentos previstos pelo Plano.

Estima-se, no documento, um déficit quantitativo de 2.297 domicílios na região continental da cidade. São apresentados, também, números qualitativos, referentes à reassentamentos devido a melhoria urbanística e remoções de ocupações em áreas de risco e/ou com impedimentos legais, incluindo áreas localizadas em terrenos inadequados cujo risco e insalubridade não são solucionáveis. **Para as comunidades na porção continental da capital catarinense, contabiliza-se a realocação de 556 unidades habitacionais, 175 destas no complexo da Vila Aparecida.** Deste montante, 13 domicílios estariam sujeitos à reassentamento por impedimentos legais e risco não passível de superação e outros 152 seriam remanejados devido à obras de urbanização, quantidade correspondente a 15% do número total de moradias da comunidade, cálculo apresentado pelo Plano com base nas práticas da SMHSA. Aos 2.853 domicílios de demanda reprimida na região continental, soma-se, ainda, 6.511 habitações referentes a demanda demográfica de 2012 a 2028.

Demanda Habitacional Quantitativa	Demanda Reprimida		Demanda Demográfica (2012-2028)			
	Reassentamentos	Subtotal	0 a 3 SM	3 a 5 SM	5 a 10 SM	Subtotal
2.297	556	2.853	2.897	1.346	2.268	6.511

Tabela 01. Síntese das necessidades habitacionais e reassentamentos na região continental de Florianópolis.

Fonte: VERTRAG, com adaptação gráfica autoral

Tabela 02. Quantidade de domicílios em áreas sujeitas à realocação por impedimentos legais e/ou insalubridade não solucionável nas Áreas de Interesse Social da região continental de Florianópolis.

AIS	Quantidade
Nova Jerusalém	16
Maclaren	07
Morro da Caixa I	33
Santa Terezinha I	19
PC3	18
Ponta do Leal	66
TOTAL	159

Fonte: VERTRAG, com adaptação gráfica autoral

Tabela 03. Quantidade de domicílios sujeitos a reassentamento devido à melhoria urbanística nas Áreas de Interesse Social da região continental de Florianópolis.

AIS	Quantidade
Arranha Céu	18
Nova Jerusalém	34
Maclaren	17
Vila Aparecida I	47
Vila Aparecida II	36
CC1	07
Morro da Caixa I	80
Morro da Caixa II	32
Monte Cristo	29
Santa Terezinha I	33
Santa Terezinha II	21
Morro do Flamengo	18
Nossa Senhora do Rosário	19
PC3	06
TOTAL	397

Fonte: VERTRAG, com adaptação gráfica autoral.

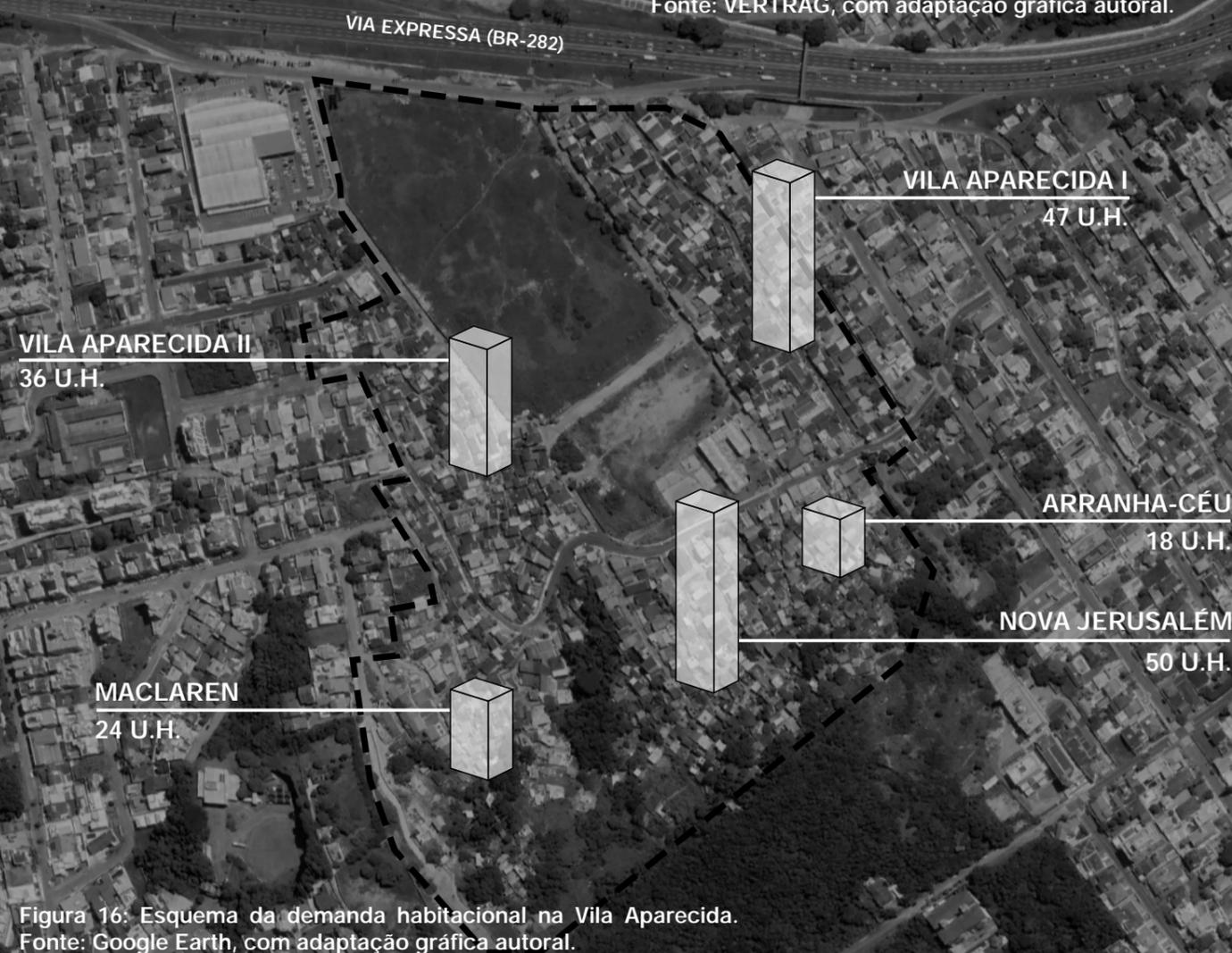


Figura 16: Esquema da demanda habitacional na Vila Aparecida.  
Fonte: Google Earth, com adaptação gráfica autoral.

## OBJETIVO E PROPOSTAS INICIAIS

A subutilização da extensa área urbana no centro do complexo de comunidades carentes Vila Aparecida - onde constata-se, assim como em outros aglomerados subnormais do entorno, uma elevada demanda habitacional, tanto pela precariedade de diversas moradias quanto pela ocupação de áreas de risco e preservação - representa uma importante oportunidade para se desenvolver um projeto habitacional multifamiliar para suprimento das demandas da Vila Aparecida e remanejamento dos moradores que se encontram em situação de vulnerabilidade.

Neste aspecto, delimitam-se previamente as seguintes iniciativas:

- Elaborar, na área de ZEIS e ACI, um conjunto habitacional integrado aos equipamentos urbanos, possibilitando permeabilidade comunitária.
- Propor o uso misto como forma de contribuir à vitalidade urbana e auxiliar o pagamento da taxa condominial.
- Prever espaços comunitários voltados às importantes e variadas organizações sociais presentes na Vila Aparecida.
- Explorar a inclinação do terreno a fim de propor acessos às habitações por diferentes cotas, dispensando a obrigatoriedade da implementação de elevadores.
- Valorizar os acessos ao terreno com praças de chegada.
- Promover integração entre edificações, comércios e espaços públicos, criando percursos acolhedores.
- Criar passarelas de conexão entre os blocos habitacionais e espaços públicos.
- Ampliar, redistribuir e requalificar os equipamentos de esporte e lazer.
- Prever pontos estratégicos de entrega voluntária de resíduos como forma de educar e coibir o grave despejo irregular.

## INSPIRAÇÕES

### Parque Santo Amaro V - Vigliecca & Associados

Localizado numa região de mananciais na zona sul de São Paulo, o projeto traz melhoria urbana à famílias que viviam de forma precária em áreas de risco sujeitas a desabamentos e enchentes.

“Em vez de criar uma nova realidade para o local, o projeto se insere na paisagem urbana, valorizando seus recursos. O verde, que havia sido extinto devido à ocupação irregular, foi recuperado por meio de um parque linear – eixo central que estrutura o conjunto de intervenções. Ao longo do parque, pontos de atração, como playground, pista de skate e campo de futebol, além da presença do clube e da escola, estimulam a circulação de moradores e o sentimento de identificação com o lugar.”

(VIGLIECCA & ASSOCIADOS, 2022)

O conjunto de edifícios, que abriga 200 unidades habitacionais de tipologias variadas, possui circulações semipúblicas e conta com passarelas que conectam as centralidades já existentes e as geradas com a implementação do projeto.



Figura 17. Implantação do Parque Santo Amaro V. Fonte: Archdaily Brasil.



Figura 18. Croqui do Parque Santo Amaro V evidenciando a conexão entre rua e edifício por meio de passarelas. Fonte: Archdaily Brasil.

## Concurso Nacional Habitação para Todos (CDHU - IAB SP) - Triptyque

O projeto propõe um conjunto habitacional que se integra à malha urbana através da supressão de muros periféricos e proposição de áreas públicas de lazer que oportunizam permeabilidade comunitária e diálogo com a cidade, fortalecidos, ainda, pela implantação de comércios térreos nas esquinas.

O conjunto é formado por 2 condomínios constituídos por 4 blocos habitacionais, os quais são ligados a partir de passarelas de circulação externas, acessadas por duas escadas. Este grupo de 4 blocos tem acesso controlado e compartilha um elevador, sistema de coleta de lixo, estacionamento privativo, jardins internos e áreas comuns térreas. Entre os 2 condomínios, encontra-se um grande jardim com acesso público, integrando o conjunto com comunidades vizinhas. A área dispõe de espaços que fomentam atividades esportivas, horticultura, lazer e comércio ao ar livre.

A sustentabilidade é uma forte premissa da concepção do projeto. A implantação garante 50% de área permeável, permitindo equilíbrio entre as edificações e vegetação. Além de receber placas térmicas para aquecimento da água do banho, as lajes de cobertura também possuem captação de águas pluviais, reutilizadas após filtragem na irrigação dos jardins, limpeza condominial e descarga de vasos sanitários.



Figura 19. Proposta da Triptyque para o Concurso Nacional Habitação para Todos. Fonte: Triptyque.

“A arte que te habita é reconhecer que habitar se trata na verdade de um extraordinário, de um empreendimento público responsável pela construção coletiva da cidade. É de fato uma obra de arte, a mais coletiva de todas, que pressupõem, portanto, embates e todo um processo dialético, mas que tem uma base ética fundamental”

“Para além do âmbito coletivo e social que está implícito na sustentação ética do projeto de habitação, está também esta dimensão poética do habitar, da arte que te habita. Consiste em entender que a casa vai muito além do habitáculo reduzido entre paredes. Entender a habitação como abrigo e esse abrigo constituído pelas cidades, as redes das cidades, pelo direito de ir e vir, não pelo confinamento em quatro paredes, num habitáculo.”

**Alexandre Delijaicov**

“Habitação social não é um problema construtivo nem um problema de quantidade, a questão é como construímos a cidade, pois entendemos o âmbito urbano como principal fator que determina a qualidade do habitar. A habitação deve estar sempre diretamente ligada à estrutura da cidade como um todo legível e indissolúvel – seja ele urbano ou suburbano”

**Héctor Viglicca**

“Todos devem ter o direito a espaços abertos, facilmente acessíveis, tanto quanto tem direito à água tratada. Todos devem ter a possibilidade de ver uma árvore de sua janela, ou de sentar-se em um banco de praça, perto de sua casa, com espaço para crianças, ou de caminhar até um parque em 10 minutos. Bairros bem planejados inspiram os moradores, ao passo que comunidades mal planejadas brutalizam seus cidadãos. Como Jan diz: “Nós moldamos as cidades, e elas nos moldam”

**Richard Rogers**

## O PROJETO

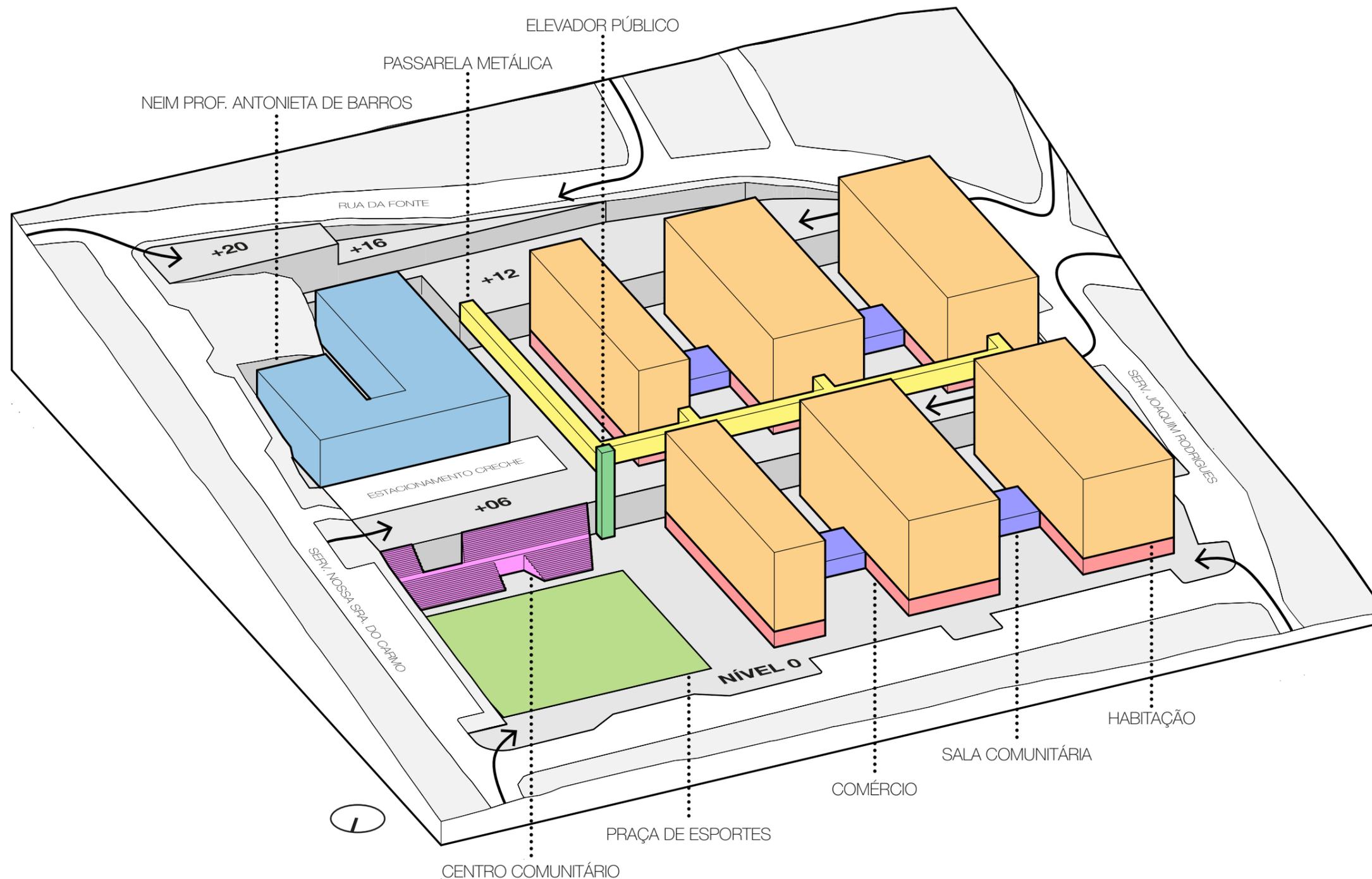
Além de prever um conjunto habitacional para realocação das famílias que vivem em habitações precárias e áreas de preservação, a proposta prevê melhoria urbana para a comunidade a partir da criação de espaços públicos arborizados, quadras de esportes, salas comunitárias e pontos de comércio.

O projeto leva em consideração o contexto local e utiliza os 20 metros de desnível para a criação de patamares de praças públicas, as quais são acessadas em diferentes cotas e pontos do perímetro do terreno, definidos estrategicamente a partir de fluxos existentes. Esses espaços públicos relacionam-se com o restante do programa de maneira a conformar uma malha de conexões que potencializa a integração social.



O patamar 0 acompanha o nível da rua que divide o grande vazio estabelecido no centro da comunidade. O local onde hoje encontra-se um campo de futebol improvisado recebe novas quadras de esportes, reafirmando-se como um importante espaço de lazer e ponto de encontro dos moradores. O uso dessa área é ainda potencializado a partir da inserção de um novo centro comunitário, cuja cobertura abriga uma grande arquibancada que se estende do nível da praça de esportes até o nível de praça 6 metros acima. Esta altura se refere ao atual patamar do estacionamento da creche Professora Antonieta de Barros, importante equipamento da comunidade e que foi preservado na proposta.

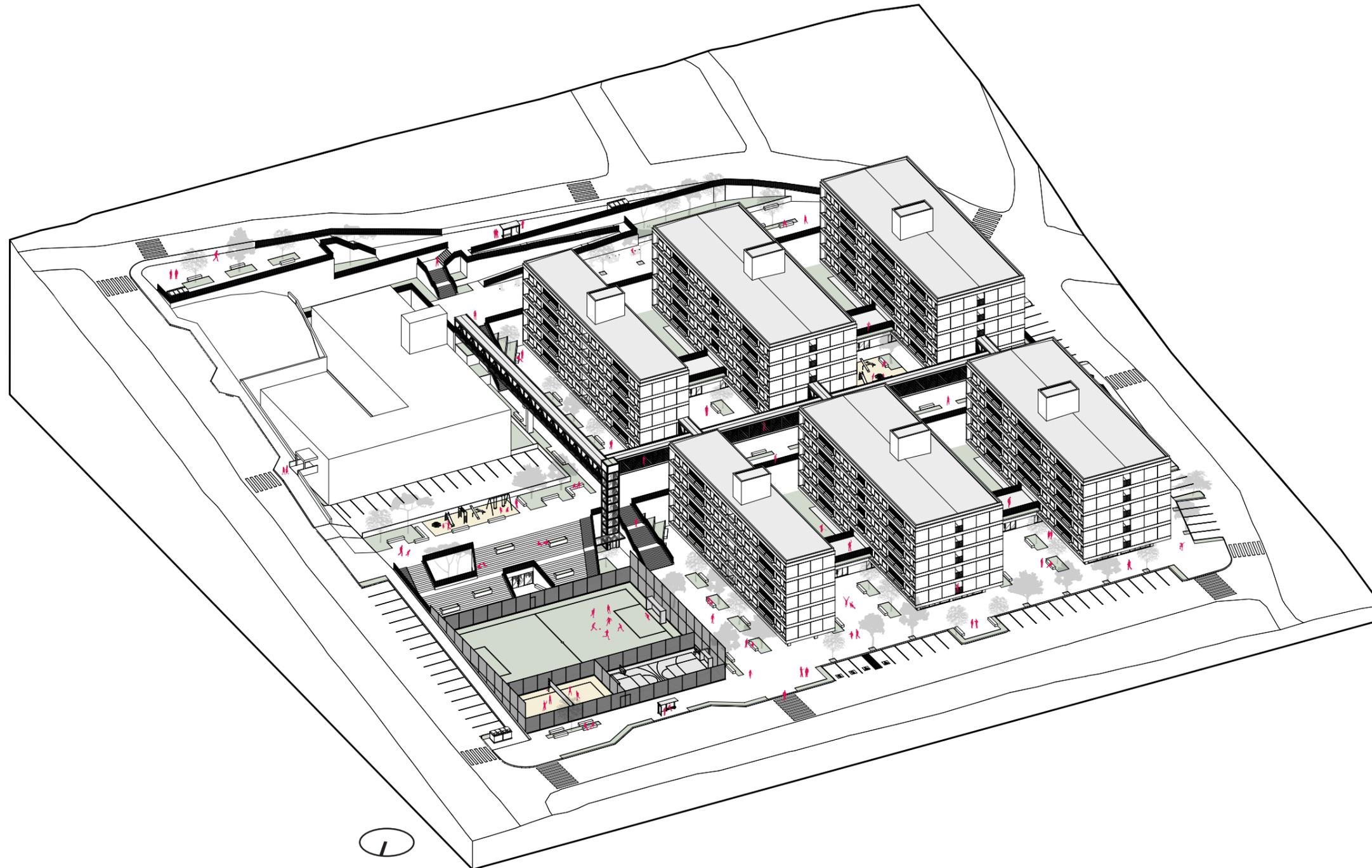
Um elevador público articulado a um sistema de passarelas contribui para facilitar a locomoção entre os diferentes níveis de espaços públicos e possibilita maior acessibilidade do conjunto habitacional. O caráter público do equipamento permite que sua manutenção seja de responsabilidade do município, dispensando os moradores deste custo. O projeto visa a otimização do uso do elevador a partir do acesso às habitações em apenas uma parada, que tem seu fluxo distribuído a partir de passarelas metálicas direcionadas à praça do nível 12, num percurso público, e aos edifícios, num caminho com acesso restrito aos moradores.



Seis blocos habitacionais divididos em trios inserem-se nos patamares de modo a conformar pátios públicos frontais envoltos por comércio e salas comunitárias, além de jardins internos voltados ao conjunto habitacional. Estes espaços se consolidam como o quintal dos apartamentos, estabelecendo uma relação de escala que permite a vigilância de crianças. O segundo pavimento de cada edifício conecta-se a um patamar de praça pública, resultando num acesso intermediário para as habitações e reforçando o diálogo com a cidade.

Como resposta ao despejo irregular de resíduos observado nas visitas à comunidade, resultante, inclusive, da dificuldade de acesso do caminhão de coleta de lixo em diversos pontos da

Vila Aparecida, são previstas estruturas para entrega voluntária de resíduos nas bordas do terreno. Também ao longo de seu perímetro, localizam-se 57 vagas de estacionamento, incluindo vagas especiais para pessoas com deficiência e idosos. Optou-se por manter os automóveis nas bordas, preservando as áreas de praça para os pedestres. Além do ponto de ônibus existente na Rua da Fonte, que foi devidamente incorporado na área de praça do alto do terreno, um novo ponto foi proposto na rua inferior, possibilitando um menor percurso para os moradores das áreas mais baixas do morro.



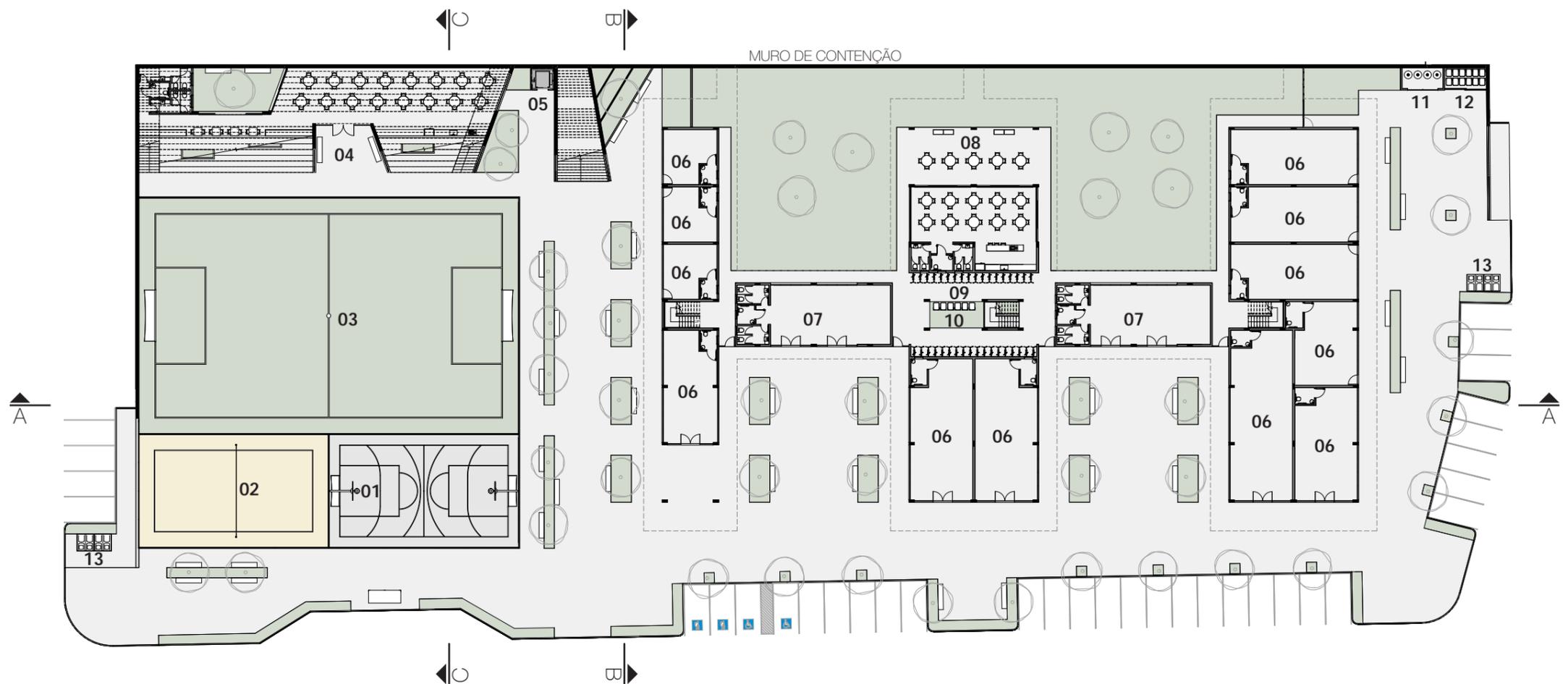


A proposta prevê seis edifícios multifamiliares, que somam 200 unidades habitacionais, limite estabelecido pelo plano diretor para conjuntos habitacionais multifamiliares de interesse social.

Cada trio de edifícios compartilha áreas comuns térreas, compostas por pátios arborizados, hortas, salão de festas, bicicletário e estrutura de coleta seletiva de lixo. No 2º pavimento de cada edifício, onde há uma conexão com um patamar de praça pública, são previstos uma lavanderia comum e um bicicletário. Este pavimento de acesso intermediário diminui o percurso daqueles que residem nos pavimentos mais altos, tornando mais confortáveis a chegada e saída da edificação. A instalação da lavanderia compartilhada nesse pavimento também otimiza as distâncias percorridas pelos moradores para a utilização deste importante equipamento.

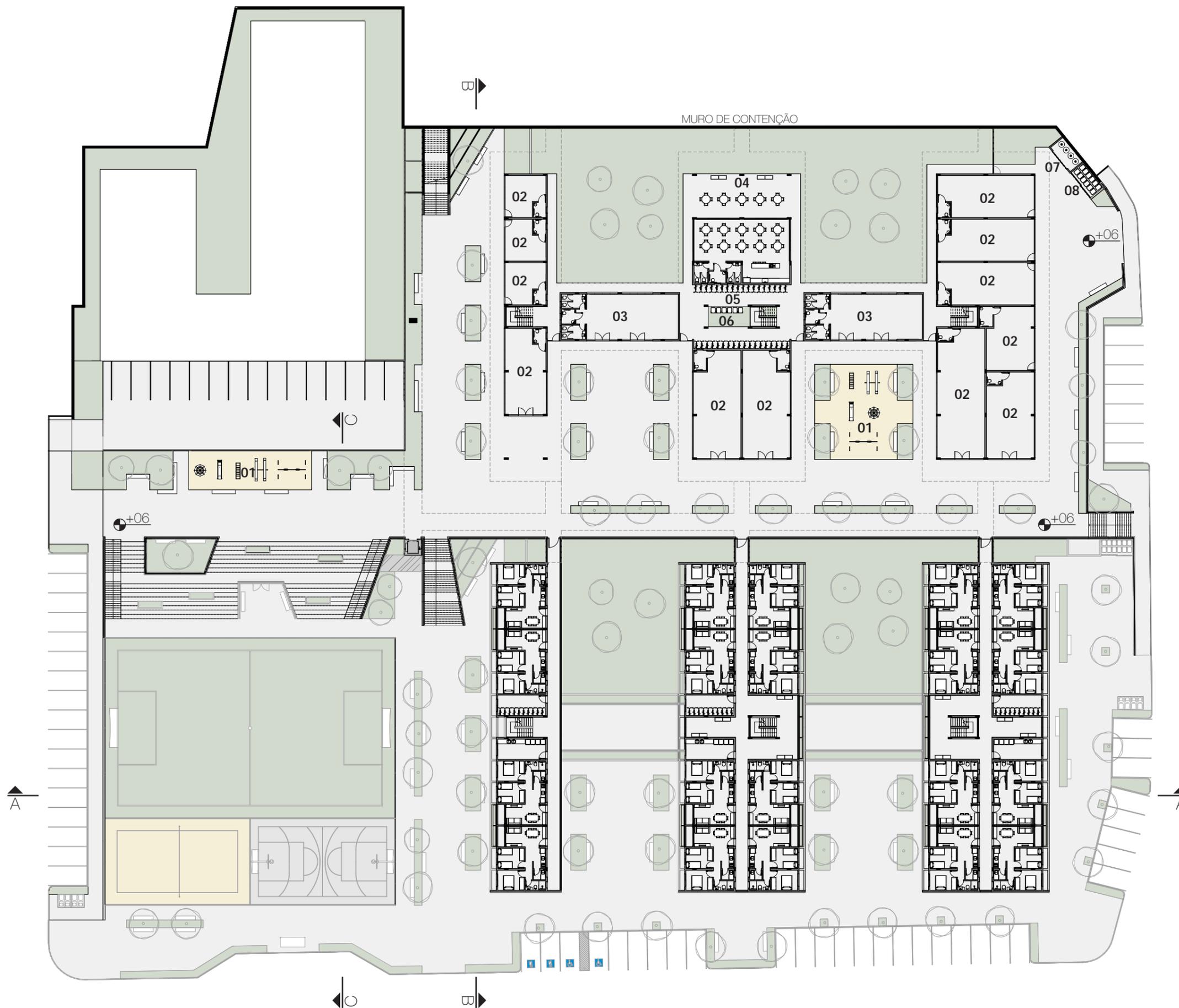
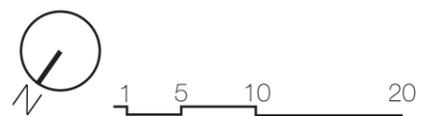
## PRAÇA NÍVEL 0

- 01 Quadra poliesportiva
- 02 Quadra de areia
- 03 Campo de futebol sintético
- 04 Centro comunitário
- 05 Acesso elevador público
- 06 Comércio
- 07 Sala comunitária
- 08 Salão de festas
- 09 Bicicletário
- 10 Coleta seletiva condominial
- 11 Casa de gás
- 12 Depósito temporário externo de resíduos sólidos
- 13 Ponto de entrega voluntária de resíduos sólidos



## PRAÇA NÍVEL 6

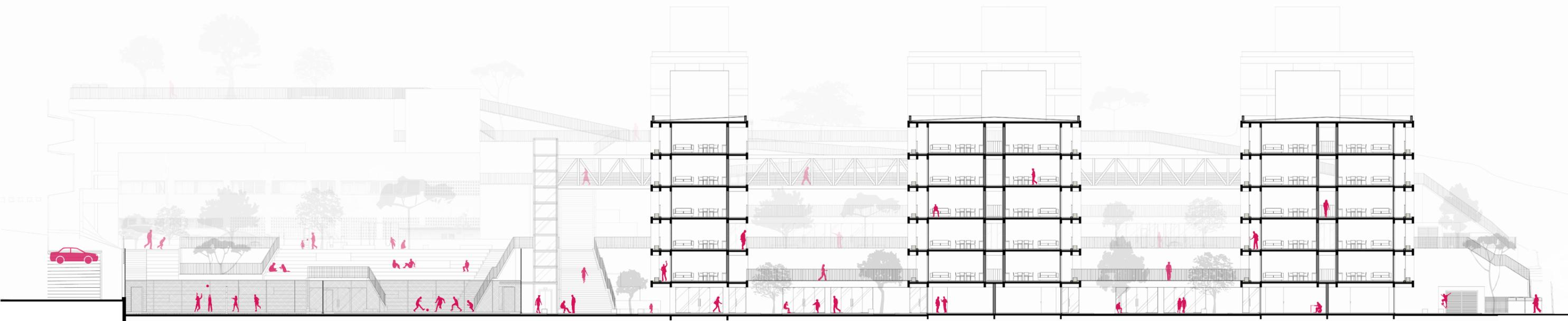
- 01 Parque infantil
- 02 Comércio
- 03 Sala comunitária
- 04 Salão de festas
- 05 Bicletário
- 06 Coleta seletiva condominial
- 07 Casa de gás
- 08 Depósito temporário externo de resíduos sólidos



## PRAÇA NÍVEL 12

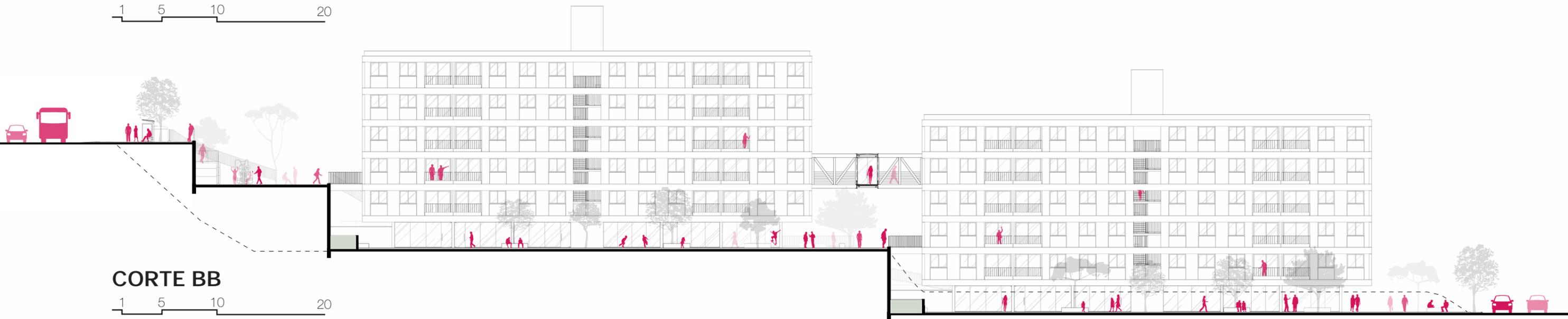
- 01 Academia ao ar livre
- 02 Passarela de circulação pública
- 03 Passarela de circulação condominial





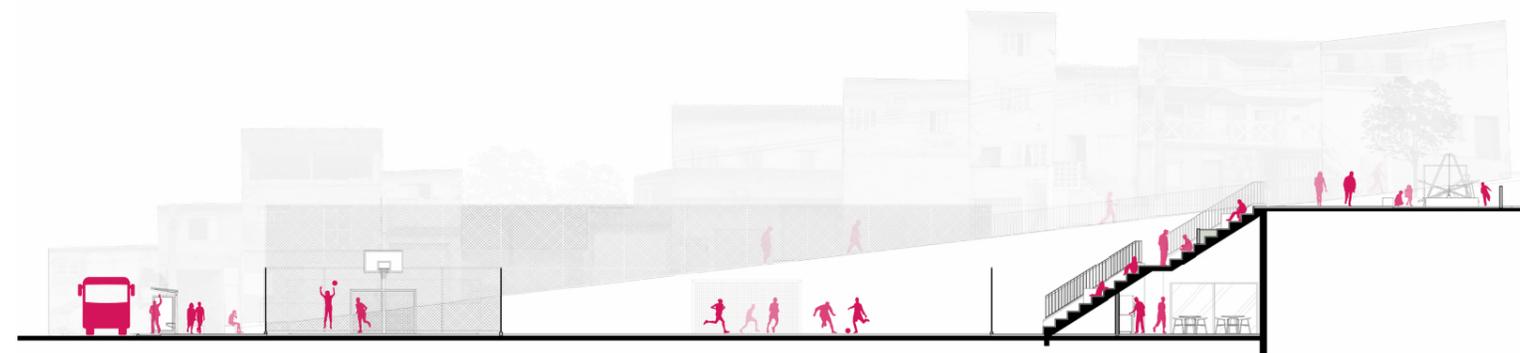
**CORTE AA**

1 5 10 20



**CORTE BB**

1 5 10 20



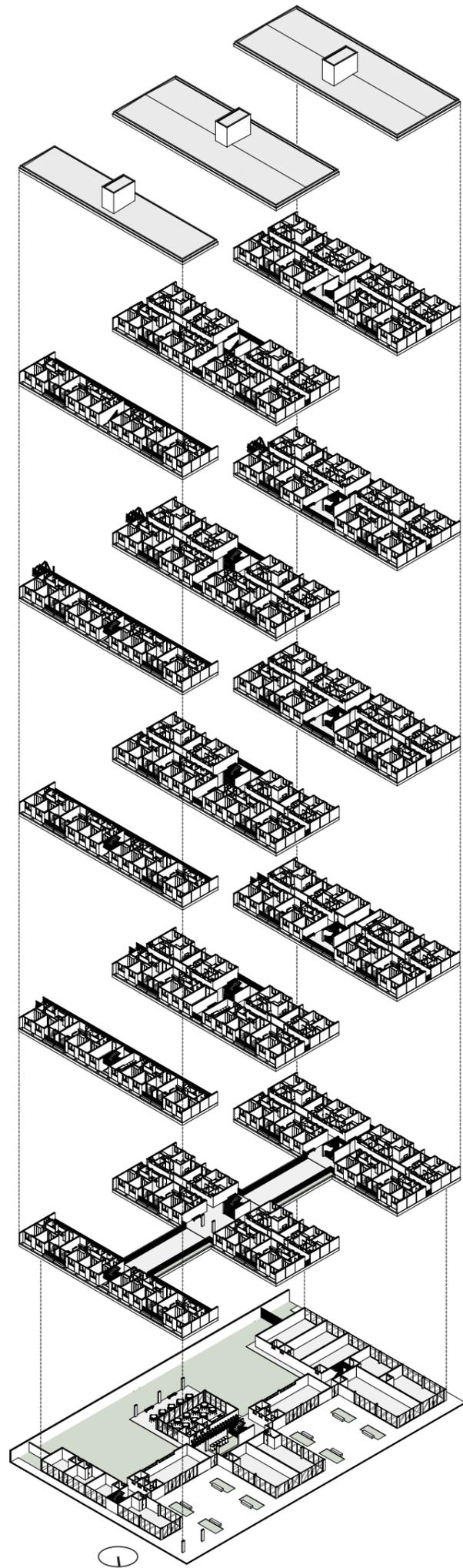
**CORTE CC**

1 5 10 20

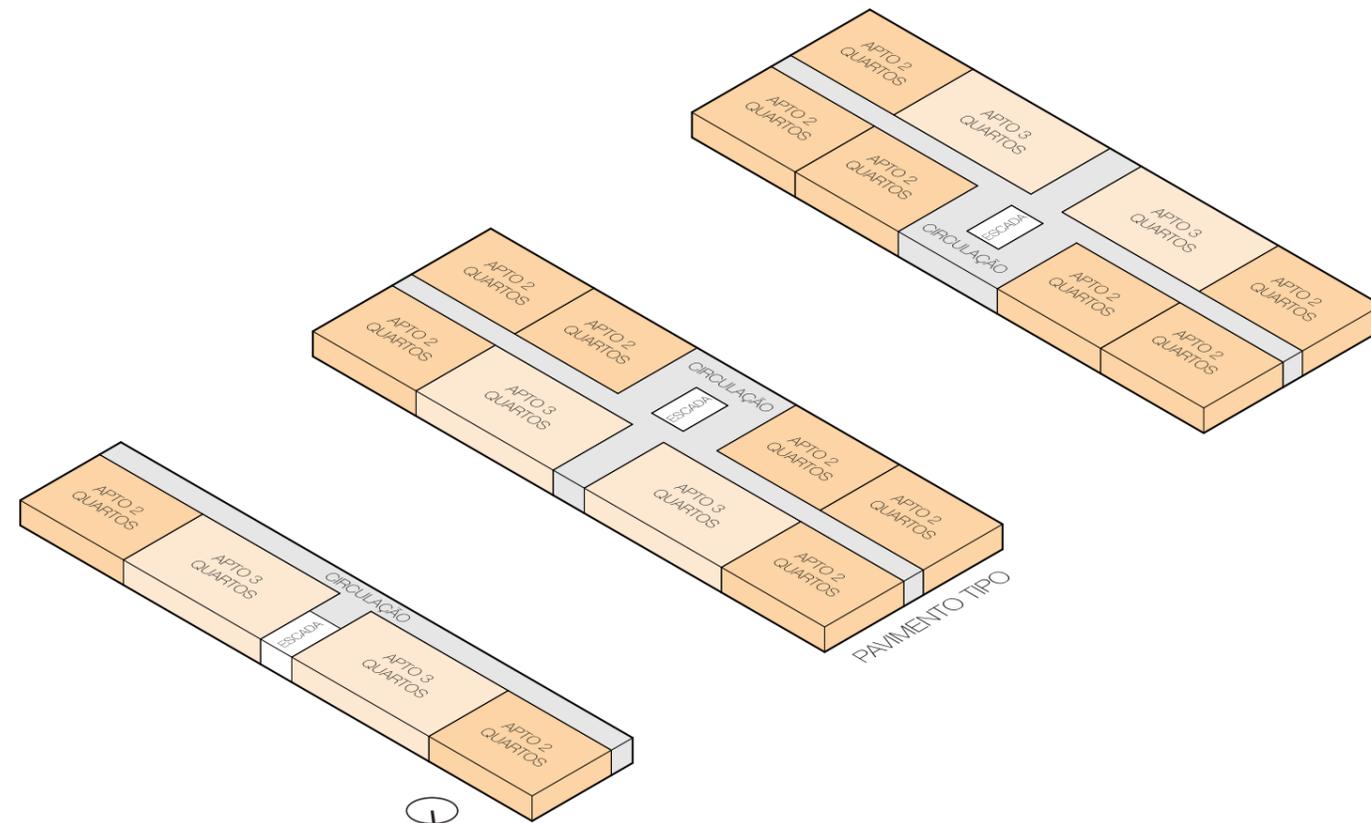








As áreas condominiais de circulação foram projetadas de modo que se estendam à fachada das edificações, tornando-se abertas e possibilitando, além de iluminação natural e ventilação cruzada, a concepção de espaços que estejam sob o olhar dos moradores, que poderão exercer um cuidado social sobre estes ambientes. Estas áreas transformam-se em confortáveis espaços de permanência, diferenciando-se de circulações cegas e sem saída, geradoras de espaços de violência e deprecação

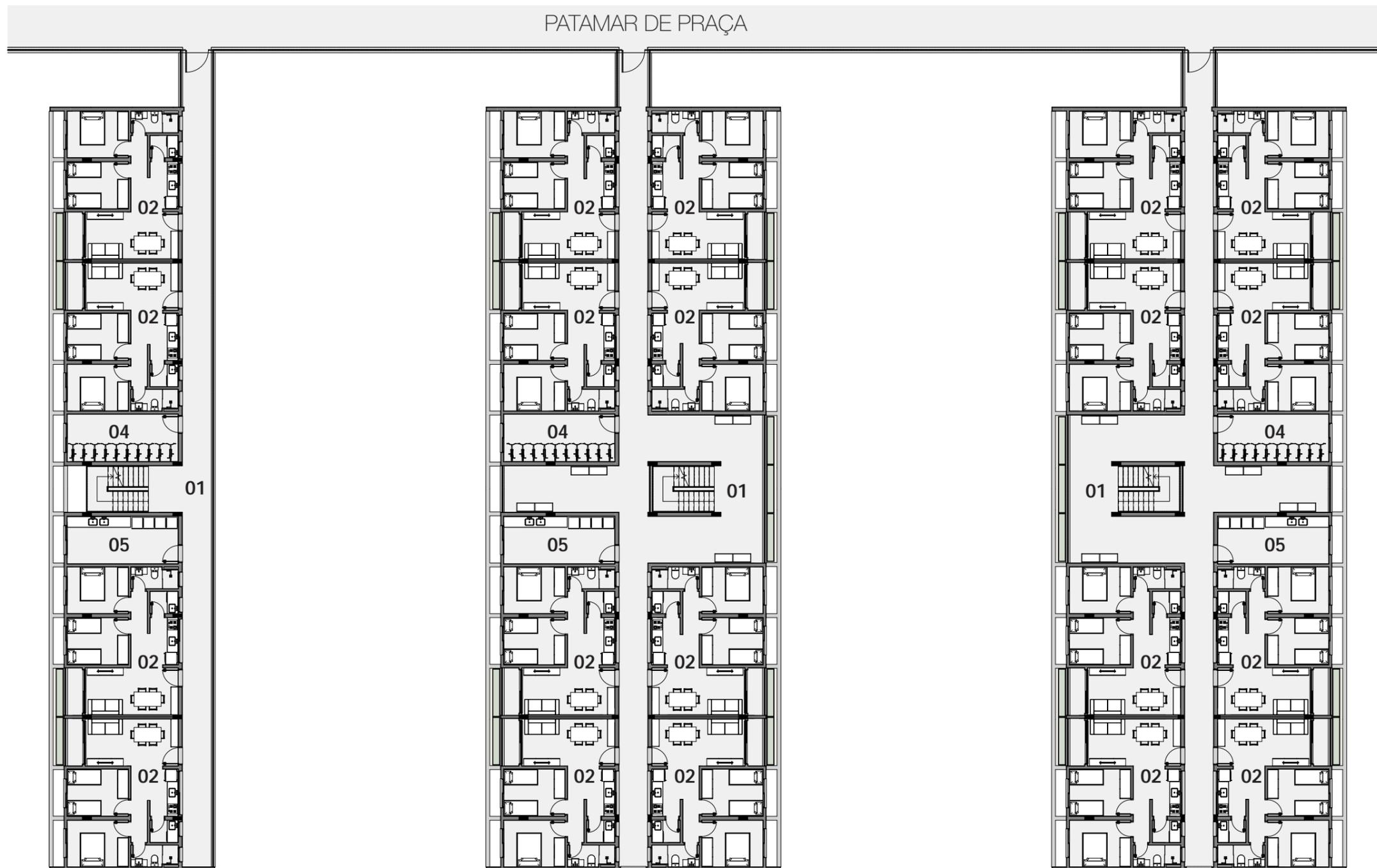




PATAMAR DE PRAÇA

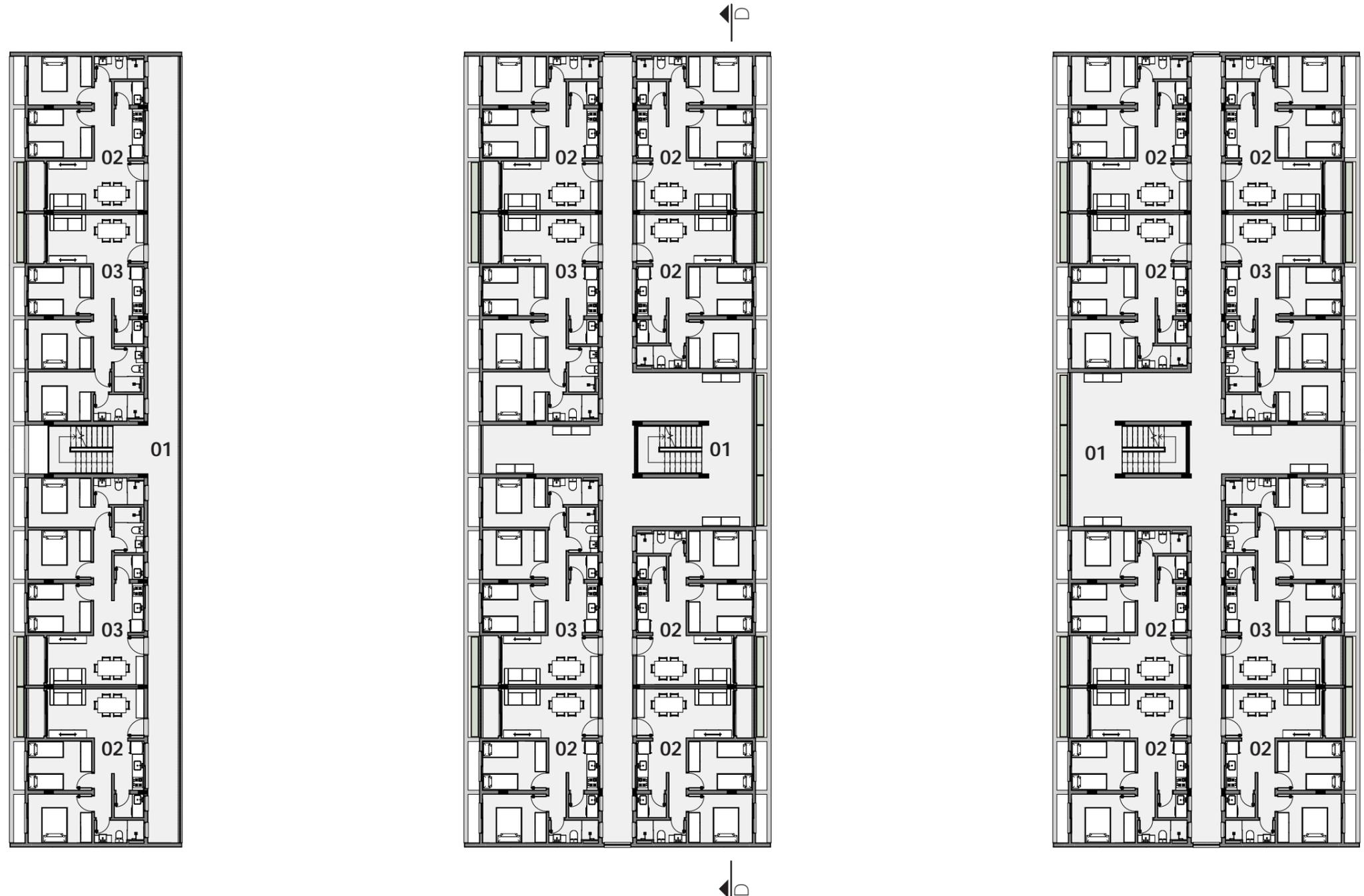
**2º PAVIMENTO**

- 01 Circulação aberta e coberta
- 02 Apartamento 2 quartos
- 03 Apartamento 3 quartos
- 04 Bicletário
- 05 Lavanderia



## PAVIMENTO TIPO

- 01 Circulação aberta e coberta
- 02 Apartamento 2 quartos
- 03 Apartamento 3 quartos

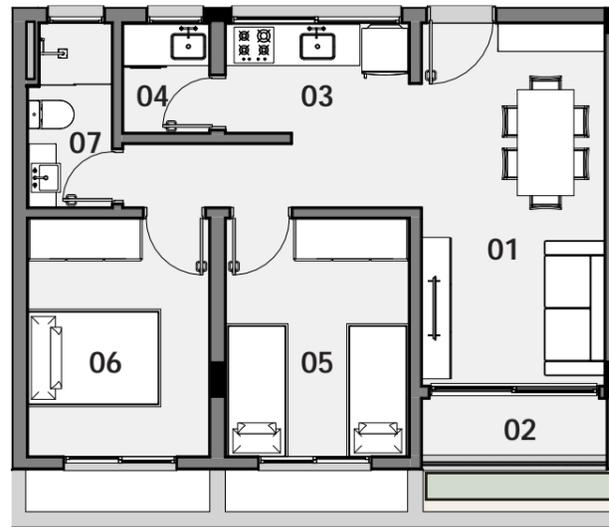




## TIPOLOGIAS

Dos 200 apartamentos previstos no conjunto habitacional constam 156 unidades de 55 m<sup>2</sup> de área total com 2 dormitórios e 44 unidades de 72 m<sup>2</sup> com 3 dormitórios. Ambas as tipologias possuem versão adaptada para cadeirantes conforme NBR 9050/2020, passíveis de serem implementadas nos níveis de conexão com as praças e passarelas.

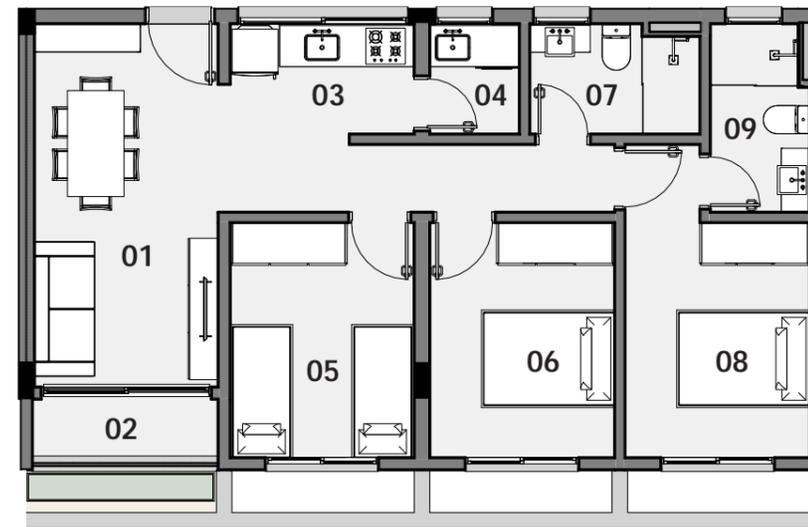
Os espaços internos das unidades se organizam de modo linear, concentrando as áreas molhadas junto à circulação predial, com janelas altas para esta área, enquanto os espaços sociais e os dormitórios têm suas aberturas para a área externa do edifício, sombreadas por uma marquise vazada em concreto armado que atua como um brise ao longo da fachada. Apesar da presença de lavanderias comunitárias no 2º pavimento dos edifícios, mantiveram-se as áreas de serviço nas unidades, que podem ser adaptadas para uma despensa ou ampliação da cozinha.



Apto 2 quartos

- 01 Sala/Circulação 17,10 m<sup>2</sup>
- 02 Sacada 2,15 m<sup>2</sup>
- 03 Cozinha 4,44 m<sup>2</sup>
- 04 Área de serviço 1,90 m<sup>2</sup>
- 05 Dormitório 8,74 m<sup>2</sup>
- 06 Dormitório 8,65 m<sup>2</sup>
- 07 Banheiro 2,96 m<sup>2</sup>

Área útil 45,94 m<sup>2</sup>



Apto 3 quartos

- 01 Sala/Circulação 18,62 m<sup>2</sup>
- 02 Sacada 2,15 m<sup>2</sup>
- 03 Cozinha 4,44 m<sup>2</sup>
- 04 Área de serviço 1,90 m<sup>2</sup>
- 05 Dormitório 8,61 m<sup>2</sup>
- 06 Dormitório 8,65 m<sup>2</sup>
- 07 Banheiro social 3,58 m<sup>2</sup>
- 08 Suíte 9,81 m<sup>2</sup>
- 09 Banheiro 3,60 m<sup>2</sup>

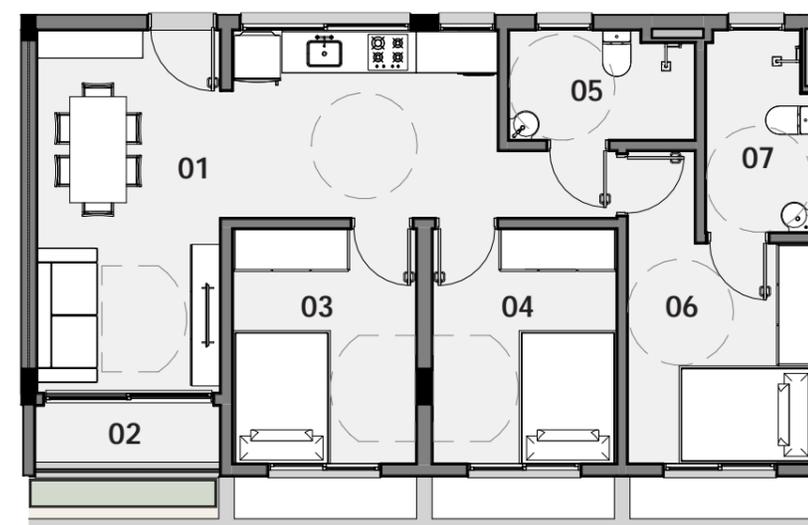
Área útil 61,36 m<sup>2</sup>



Apto 2 quartos adaptado

- 01 Cozinha/Sala/Circulação 24,20 m<sup>2</sup>
- 02 Sacada 2,15 m<sup>2</sup>
- 03 Dormitório 8,22 m<sup>2</sup>
- 04 Dormitório 8,15 m<sup>2</sup>
- 05 Banheiro 4,06 m<sup>2</sup>

Área útil 46,78 m<sup>2</sup>



Apto 3 quartos adaptado

- 01 Cozinha/Sala/Circulação 25,18 m<sup>2</sup>
- 02 Sacada 2,15 m<sup>2</sup>
- 03 Dormitório 8,61 m<sup>2</sup>
- 04 Dormitório 8,65 m<sup>2</sup>
- 05 Banheiro social 3,95 m<sup>2</sup>
- 06 Suíte 9,37 m<sup>2</sup>
- 07 Banheiro 4,15 m<sup>2</sup>

Área útil 62,06 m<sup>2</sup>

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2013.

DELIJAICOV, Alexandre. Ética no projeto de arquitetura. **Revista Constraste**, São Paulo, p. 58-65, 2014.

FLORIANÓPOLIS, Prefeitura Municipal. **Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Florianópolis - PMHIS**. Florianópolis, 2012.

SUGAI, Maria Inês; VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Segregação silenciosa**: investimentos públicos e distribuição sócio-espacial na área conurbada de Florianópolis. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

CAMPOS FILHOS, Cândido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou caos**. São Paulo: Studio Nobel, p. 45-70, 1992.

ABRAMO, Pedro. **A cidade COM-FUSA**: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *RBEUR* 9 (2), p. 25-54, 2007.

WAGNER, Flavia. **Apropriações**: o saber infantil sobre o espaço urbano da favela por meio do teatro. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Educação. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2004.

NUNES, Antônio C.; PADARATZ, Rejane; CABRAL, Thalyne N.D.. Configuração espacial, densidade construída e uso do solo - Um estudo na Comunidade Vila Aparecida, em Florianópolis/SC. **4a Conferência do PNUM**: Morfologia Urbana e os Desafios da Urbanidade, Brasília, p. 1-20, 2015.

VIGLIECCA, Héctor; RUBANO, Lisete Maria; RECAMÁN, Luiz. **O terceiro território**: habitação coletiva e cidade. São Paulo: Vigliecca & Associados, 2015.

VIGLIECCA & ASSOCIADOS. **Residencial Parque Novo Santo Amaro V / Vigliecca & Associados**. 2014. Archdaily Brasil. Disponível em: [https://www.archdaily.com.br/br/623191/residencial-parque-novo-santo-amaro-v-slash-vigliecca-and-associados?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com.br/br/623191/residencial-parque-novo-santo-amaro-v-slash-vigliecca-and-associados?ad_source=search&ad_medium=projects_tab). Acesso em: 10 out. 2022.

VIGLIECCA & ASSOCIADOS. **Parque Novo Santo Amaro V**. Disponível em: <http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/parque-novo-santo-amaro-v>. Acesso em: 10 out. 2022.

MMBB ARQUITETOS; H+F ARQUITETOS. **Conjunto Habitacional do Jardim Edite / MMBB Arquitetos + H+F Arquitetos**. 2019. Archdaily Brasil. Disponível em: [https://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos?ad_source=search&ad_medium=projects_tab). Acesso em: 20 set. 2022.

TRIPTYQUE. **Concurso Público Nacional de Arquitetura para Novas Tipologias de Habitação de Interesse Social Sustentáveis**. 2011. Vitruvius. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/11.126/3902?page=14>. Acesso em: 21 out. 2022.

CORREIO DO POVO. **Operação retira três casas em área de preservação ambiental na Vila Aparecida**. 2020. Disponível em: <https://www.correiosc.com.br/operacao-retira-tres-casas-em-area-de-preservacao-ambiental-na-vila-aparecida/>. Acesso em: 10 nov. 2022.

APUFSC. **Pão da Quebrada: conheça o trabalho feito por padaria comunitária da Vila Aparecida**. 2021. Disponível em: <https://www.apufsc.org.br/2021/06/22/pao-da-quebrada->

[conheca-o-trabalho-feito-por-padaria-comunitaria-da-vila-aparecida/#:~:text=A%20Padaria%20Comunit%C3%A1ria%20Dona%20Zez%C3%A9,e%20atua%C3%A7%C3%A3o%20na%20Vila%20Aparecida">conheca-o-trabalho-feito-por-padaria-comunitaria-da-vila-aparecida/#:~:text=A%20Padaria%20Comunit%C3%A1ria%20Dona%20Zez%C3%A9,e%20atua%C3%A7%C3%A3o%20na%20Vila%20Aparecida](#). Acesso em: 25 nov. 2022.

FLORIANÓPOLIS, Prefeitura Municipal. **Vila Aparecida passará por reurbanização**: Prefeito Cesar Souza Junior e secretário João Batista Nunes foram os mais requisitados pelos moradores. 2013. Disponível em: <http://www.pmf.sc.gov.br/noticias/index.php?pagina=notpagina-i=9113>. Acesso em: 6 nov. 2022.