

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COMO FORMA DE QUALIFICAÇÃO URBANA PARA A COMUNIDADE DA PRAIA - PALHOÇA SC

LUANA OLIVEIRA KRONBAUER

Trabalho de Conclusão de Curso submetido à Universidade do Sul de Santa Catarina, como requisito para a obtenção do Grau de Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo.
Orientadora: Arlis Buhl Peres

Florianópolis, 2018.

NNF

"É necessário encontrar o equilíbrio certo entre o controle da experiência espacial e uma liberdade para permitir que as coisas aconteçam."

Álvaro Siza

RESUMO

Este trabalho de conclusão de curso, tem o objetivo de desenvolver uma proposta para habitação de interesse social na Comunidade da Praia, situada no bairro Ponte do Imaruim - Palhoça SC. É apresentado um panorama sobre o surgimento das ocupações irregulares, o histórico das políticas habitacionais e também sobre a evolução tipológica das habitações de interesse social, além de referenciais projetuais que contribuíram para a elaboração da proposta de projeto. Através do diagnóstico foi possível extrair as informações e direcionamentos para o desenvolvimento da proposta, que, por meio das habitações sociais, busca melhorar a qualidade habitacional e conseqüentemente urbana da Comunidade.

Palavras-chave: Habitação de interesse social. Ponte do Imaruim. Qualificação urbana. Arquitetura e Urbanismo.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

LOCALIZAÇÃO	8
PROBLEMÁTICA	10
JUSTIFICATIVA	11
OBJETIVO GERAL	12
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
METODOLOGIA	14

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

PANORAMA DO SURGIMENTO DAS OCUPAÇÕES IRREGULARES	18
BREVE HISTÓRICO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS	20
EVOLUÇÃO TIPOLOGICA DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL	25
ESPAÇOS PÚBLICOS E QUALIDADE URBANA PARA COMUNIDADES	30

REFERENCIAIS PROJETUAIS

BAIRRO DA BOUÇA	34
QUINTA MONROY	38
ITI 68	42

DIAGNÓSTICO

HISTÓRICO	48
EVOLUÇÃO URBANA	50
MOBILIDADE	52
MORFOLOGIA URBANA	56
USO DO SOLO	60
PERMEABILIDADE DA QUADRA	61
CHEIOS E VAZIOS	62
ASPECTOS LEGAIS	63
ASPECTOS AMBIENTAIS E PAISAGEM	69

PARTIDO

PARTIDO ARQUITETÔNICO	72
VIABILIDADE	73
DIAGRAMA CONCEITUAL DA PROPOSTA	74
DIRETRIZES URBANAS	76
TIPOLOGIAS HABITACIONAIS	78
IMPLANTAÇÃO POR SETORES	80
VISTA GERAL DO CONJUNTO	81
IMPLANTAÇÃO SETOR 1	82
IMPLANTAÇÃO SETOR 2	84
IMPLANTAÇÃO SETOR 3	86
PROGRAMA DE NECESSIDADES DAS HABITAÇÕES	89
TIPOLOGIA 1	90
TIPOLOGIA 2	92
TIPOLOGIA 3	94

TIPOLOGIA 4	96
CONCEPÇÃO E ESTRUTURA	98
MATERIAIS	100
CONSIDERAÇÕES FINAIS	105
REFERÊNCIAS	106



Figura 01: Comunidade da Praia
Fonte: AUTORA, 2016

INTRODUÇÃO

A falta de planejamento urbano no Brasil é historicamente recorrente e suas consequências têm grande impacto na dinâmica urbana das cidades. Uma destas consequências são as ocupações irregulares, que ocasionam uma série de problemas urbanos, ambientais e sociais.

Tais ocupações ocorrem, em sua maioria, em áreas ambientalmente sensíveis. Assim como ocorreu na Comunidade da Praia, onde as ocupações foram construídas nas margens do rio Imauim e na orla do mar, gerando assim, uma série de problemas, como péssimas condições sanitárias, insegurança e a falta de espaços públicos de lazer qualificados.

Dentro deste contexto o trabalho de conclusão de curso se propõe, inicialmente, a abordar a importância de redensificar estas áreas de ocupações através de diretrizes urbanas e habitações de interesse social.

É imprescindível fazer um apanhado histórico sobre esse tema, além de analisar as tipologias e referenciais projetuais que possam contribuir com o desenvolvimento da proposta.

A proposta de projeto para a área tem por objetivo proporcionar qualificação habitacional para os moradores da Comunidade da Praia, sem interferir nas suas relações sociais, ou seja, com intervenções na própria área da comunidade, fazendo com que as famílias não sejam realocadas para outros locais, o que certamente interferiria em seu cotidiano e em suas relações sociais.

LOCALIZAÇÃO

A Comunidade da Praia está localizada às margens do Rio Imaruim, limite com o município de São José, na orla do bairro Ponte do Imaruim, município de Palhoça - SC.



PROBLEMÁTICA

Dentre os principais problemas urbanos enfrentados pelas cidades brasileiras são as ocupações irregulares, que acontecem, em sua maioria em áreas periféricas e/ou ambientalmente sensíveis. Isso ocorre em função destas áreas serem remanescentes de ocupação e controle do mercado imobiliário. Essas ocupações, além de prejudicarem o meio ambiente, geram riscos à população ali instalada. Tal situação advém, principalmente, pela falta de planejamento urbano das cidades.

O mesmo ocorreu na Comunidade da Praia, onde as ocupações, segundo moradores, surgiram na década de 1980, com a instalação de várias famílias vindas de outras cidades (a maioria de cidades do interior do estado) com promessa de moradia e emprego em uma empreiteira ganhadora da licitação para a construção da ponte do Rio Imaruim. Assim, as famílias foram instaladas em palafitas provisórias nas margens do rio. Posteriormente a construtora foi à falência, deixando as famílias sem emprego, mal instaladas e sem saneamento básico.

Na mesma década, o governo do estado diante da situação irregular das moradias, resolveu aterrar a orla da Comunidade da Praia para que fossem construídas moradias para as famílias do local. Porém, tais moradias nunca foram construídas e o aterro, ademais, retirou a fonte de renda de vários moradores que sobreviviam da extração de berbigão, agravando a situação da comunidade.

JUSTIFICATIVA

Diante do cenário constatado em visitas à Comunidade da Praia, ficou evidente a necessidade em suprir o déficit habitacional da área, caracterizado por ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis, precárias, improvisadas e com excessivo adensamento.

Segundo Maricato (2018), historicamente, as populações menos favorecidas ocupam as periferias das cidades, onde o direito à cidade é mais negligenciado, pois falta, na maior parte das vezes, infraestrutura e urbanização. As ocupações na Comunidade da Praia ocorreram pelo negligenciamento do governo com a situação das famílias, que diante da falta de oportunidades acabaram valendo-se da autoconstrução e da ocupação irregular do solo urbano.

A redensificação da área possibilitará a melhoria na integração da comunidade com a cidade formal, diminuindo a segregação e proporcionando uma qualificação habitacional e social para a comunidade como um todo.

OBJETIVO GERAL

Desenvolver projeto arquitetônico de habitação de interesse social para as famílias em situação irregular como forma de qualificação urbana na área da Comunidade da Praia na Ponte do Imaruim, Palhoça.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Reconhecer o tema, compreendendo o histórico das habitações sociais brasileiras e o contexto das ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis;
- Pesquisar referenciais projetuais e textuais inerentes a projetos de habitação social em áreas degradadas, de forma a contribuir com estratégias projetuais que poderão ser utilizadas no desenvolvimento da proposta;
- Diagnosticar a área, a fim de entender como se deu a dinâmica urbana de ocupação do local e compreender as necessidades dos residentes da Comunidade da Praia;
- Estabelecer diretrizes urbanas que possibilitem a redensificação e qualificação urbana da Comunidade da Praia;
- Elaborar uma proposta de partido arquitetônico e diretrizes urbanas que proporcione qualidade habitacional e recreativa para a comunidade;
- Desenvolver anteprojeto de habitação social para a Comunidade da Praia.

METODOLOGIA

FUNDAMENTAÇÃO E REFERENCIAIS

Para o reconhecimento do tema será analisado o histórico das habitações de interesse social no Brasil, as principais políticas habitacionais como os IAPs, BNH, MCMV, além do contexto das ocupações irregulares em áreas ambientalmente sensíveis. Os referenciais projetuais serão baseados na análise de exemplos de projetos com boas soluções, as quais poderão contribuir para o desenvolvimento da proposta. Ambos serão fundamentados através de pesquisas em referenciais textuais, como livros inerentes ao assunto, artigos, revistas especializadas, pesquisas em sites reconhecidos, entre outros.

DIAGNÓSTICO

O diagnóstico da área será realizado por meio da coleta de dados e análise dos mesmos. Estas, serão elaboradas sobre os dados levantados por pesquisas virtuais, como no site do IBGE, geoprocessamento do município, mapas, imagens

aéreas, legislações vigentes, a exemplo do plano diretor, código de obras, código florestal, além de visitas à Comunidade da Praia, para o reconhecimento do local, entrevistas e levantamento fotográfico.

DIRETRIZES E PROPOSTA

Respalhada por toda a fundamentação, referenciais e análises realizadas, serão definidas as estratégias e diretrizes projetuais inerentes ao desenvolvimento da proposta de projeto. As mesmas serão apresentadas por meio de textos, diagramas e desenhos.

ANTEPROJETO

O anteprojeto será desenvolvido no TCCII por meio de desenhos, textos e diagramas que proporcionem o total entendimento da proposta para habitação de interesse social na Comunidade da Praia.



Figura 04: Antiga ponte do Imaruim

Fonte: AUTORA, 2018



Figura 05: Menino pescando na ponte
Fonte: MAPIO, 2018

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação irá retratar um breve panorama sobre o contexto histórico das ocupações informais e das políticas públicas implementadas pelo estado na tentativa de solucionar o déficit habitacional no país. Será abordada, seguidamente, a evolução tipológica das habitações, com o propósito de compreender as premissas que envolvem um projeto de habitação social e a importância da qualificação do espaço urbano para as comunidades.

PANORAMA DO SURGIMENTO DAS OCUPAÇÕES IRREGULARES

A consequência da falta de planejamento urbano no Brasil, reflete-se no cotidiano das cidades, trazendo grandes impactos a toda a população, principalmente sobre as camadas mais humildes, que são as que acabam vivenciando os problemas causados pela falta de moradia, consequência do difícil acesso à terra urbanizada devido aos altos custos impostos pelo mercado imobiliário.

Para compreender como as ocupações irregulares tornaram-se tão recorrentes nas cidades Brasileiras é necessário entender o contexto em que ocorreu a construção do tecido urbano das cidades:

Após a Segunda Guerra Mundial, o Brasil experimentou um desenvolvimento industrial e financeiro da economia, aliado a uma dinâmica urbana, e crescimento populacional[...] É a partir desta época que o país começa e se estruturar e ocorre um crescimento demográfico significativo. (CAMARA 1997)

Estes avanços, geralmente impulsionados por investimentos do governo, foram responsáveis pelo impulso econômico e o crescimento das cidades. Estes investimentos demonstram as primeiras tentativas de rompimento com a sociedade tradicional e posteriormente são responsáveis pela diversificação das atividades econômicas, o início da verticalização e também da periferização da cidade, como consequência de tais investimentos e ações serem desenvolvidas sem nenhum tipo de planejamento por parte do governo.

Após a criação das políticas de desenvolvimento urbano a iniciativa privada torna-se indiretamente responsável pela construção do desenho urbano da cidade, através das reivindicações nas leis de zoneamento, causando o adensamento de áreas valorizadas e concentrando os investimentos nestas mesmas áreas. Promovendo, assim, ainda mais valorização do solo urbano e obrigando a população de renda baixa a ocupar as periferias das cidades, contribuindo para uma ocupação irracional e sem planejamento da cidade.



Figura 06: Margens do Rio Imaruim
Fonte: AUTORA, 2018

BREVE HISTÓRICO DAS POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS

As primeiras políticas habitacionais surgiram após os anos 1930, na era Vargas, quando o estado reconheceu que o mercado privado não atendia a demanda por moradia, principalmente da parcela de baixa renda da população. Segundo Ferreira (2005), a partir de 1930, o estado passou a intervir diretamente na promoção da industrialização, criando uma crescente migração rural - urbana. Tal dinâmica elevou o problema da provisão habitacional para a massa operária. Foi então, que pela primeira vez foram introduzidas políticas habitacionais públicas, anunciando que o estado assumiria tal função.

Com isso, foram criados os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAP's) que "iriam financiar a construção de 140 mil moradias, a maior parte das quais destinada ao aluguel". (MARICATO 1997, p.36), apesar de demonstrarem certa qualidade arquitetônica, a quantidade não foi suficiente para a demanda por habitação da época.

Vargas cria também, em 1942, a Lei do inquilinato, responsável por congelar o preço dos aluguéis. Isso causou uma desestimulação, por parte da iniciativa privada, nos investimentos em moradia para este fim, e, segundo Ferreira (2005, p.11) "apenas intensificou a segregação urbana [...] pois estimulou a propriedade privada do imóvel urbano no lugar do aluguel". Diante da situação, em 1946 criou-se a Fundação da Casa Popular, que financiou apenas 16.964 moradias. Como consequência da ineficiência das políticas, os loteamentos ilegais tornaram-se a forma predominante de moradia dos trabalhadores.

O loteamento irregular na periferia, ou a pura e simples ocupação ilegal de terras (ou mangues) e a autoconstrução da moradia tornaram-se as opções mais importantes para a provisão de moradia. (MARICATO, 1997, p.36)

Nos anos 1950, o Brasil teve por base a indústria de bens duráveis, com isso, as obras visando adequar o sistema viário ao automóvel foram prioridade do investimento público ao invés das políticas sociais. O ideário urbanístico moderno passou a ser incorporado

por intermédio das leis urbanísticas (plano diretor, zoneamento) enquanto a realidade era que grande parte da população ocupava o solo ilegalmente, construindo suas casas com seus próprios recursos técnicos e financeiros, originando uma urbanização a baixos salários e fazendo com que as ocupações irregulares crescessem rapidamente. (Ibid, 1997)

Em 1964, com o golpe de estado, houve um intenso estímulo na indústria da construção civil que provocou o crescimento da produção da habitação, principalmente após a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), que construiu, aproximadamente 4 milhões de moradias. Segundo Abiko e Orstein (2002), desde a extinção do BNH, a habitação persiste em ser um bem inatingível para grande parcela da população. Mesmo aqueles que conseguem ter acesso a habitação, os fazem, na maioria das vezes, em condições de enorme precariedade. Embora a ação do BNH fosse falha em muitos pontos, com a sua extinção, a moradia popular ficou órfã, passando por vários ministérios e

secretarias, sem que se conseguisse definir com clareza um padrão de política pública a ser implementado.

Diante da insatisfação popular, houveram mobilizações entorno da questão urbana que culminaram na instituição dos artigos 182 e 183 na Constituição Brasileira, que conforme Bolduki (2008), "regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental" e introduzem, segundo Ferreira (2005) "o princípio da chamada função social da propriedade urbana". Estes artigos foram regulamentados apenas em 2001 com a aprovação do Estatuto da Cidade, dando ao Poder Público instrumentos urbanísticos para realizar um maior controle sobre as dinâmicas urbanas. Rolnik (2001) destaca que o estatuto da cidade abrange, essencialmente, três inovações: um conjunto de novos instrumentos de natureza urbanística voltados para induzir as formas de uso e ocupação do solo, a participação popular no planejamento das

idades e a ampliação das possibilidades de regularização das posses urbanas, até hoje situadas na ambígua fronteira entre o legal e o ilegal.

Destacam-se dois instrumentos importantes do Estatuto da Cidade para a viabilidade do projeto na Comunidade da Praia. O primeiro deles trata sobre a regularização fundiária, essencial para a efetivação legal das urbanizações de favelas, e o segundo deles é a Operação Urbana que, segundo Rolnik (2001), são definições específicas para uma certa área da cidade que se quer transformar, prevendo uso e ocupação distintos das regras gerais que incidem sobre a cidade e que podem ser implantadas com a participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores privados.

Em outubro de 2003, foi realizada a primeira Conferência Nacional das Cidades, que reforçou a necessidade de aprovar um instrumento decisivo para aplicação de uma Política Habitacional para a população de baixa

renda, inexistente até aquele momento. (JUNIOR e UZZO, 2006).

A partir desta data, é possível observar uma movimentação em prol da construção de uma política habitacional mais estável. Em 2004 foi aprovada a Política Nacional de Habitação (PNH) que Trzcinski et al. (2017) ressalta como sendo o principal instrumento de orientação das estratégias e das ações a serem implementadas pelo Governo Federal e é imprescindível para a concepção de desenvolvimento urbano integrado, no qual a habitação não se restringe apenas a casa, pois incorpora o direito à infraestrutura, saneamento, mobilidade e transporte coletivo, equipamentos e serviços urbanos e sociais, buscando garantir direito à cidade.

Foi a partir de 2007 que novas mudanças ocorreram no que tange à forma de se implantar políticas habitacionais no Brasil. O governo passa a liberar recursos para o investimento habitacional por meio do Fundo

Nacional para Habitação de Interesse Social (FNHIS), lançando o Plano de Aceleração do Crescimento (PAC), destinado a promover o crescimento econômico com um ambicioso programa de investimento em infraestrutura (ARAGÃO, 2012, apud TRZCINSKI et al. 2017).

Com isso, cria-se em 2009 o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

A criação do Minha Casa Minha Vida, apesar de todas as suas deficiências, incorporou pela primeira vez os mais pobres às políticas de financiamento habitacional, ao ampliar de forma significativa os subsídios públicos, mobilizando para isso recursos do orçamento do governo federal. (ROLNIK, 2018).

Porém, o programa encontrou dificuldade em atender a parcela da população com a menor renda do programa, que correspondia à quase 90% do déficit habitacional. Consequência do avanço do crédito e do aumento da produção habitacional vivenciada na época. O preço dos imóveis e terrenos nas regiões metropolitanas disparou, causando grandes dificuldades para a produção de moradias em áreas bem localizadas. Essa situação resultou na



Figura 07: Conjunto MCMV
Fonte: MIRANTE, 2018

construção de habitações distantes dos centros urbanos, isoladas do contexto da cidade e de acesso aos serviços básicos como transporte eficiente, saúde, educação e infraestrutura, repetindo parte das posturas do período atuante do BNH.

Por se tratar de uma política econômica, este programa incorpora os interesses do setor de construção civil e do capital imobiliário, logo, torna-se um problema a efetivação da política habitacional tal como foi pensada. Assim, compreendemos que se por um lado este programa é significativo do ponto de vista da quantidade de unidades habitacionais que disponibiliza, por outro, não atende as necessidades da população se pensarmos a moradia não apenas como local de morar, mas também de viver. (PACHECO, ARAUJO, 2017, p.2)

Apesar do cenário atual, é possível encontrar projetos que fogem à regra, demonstrando que é possível, principalmente valendo-se de instrumentos como as operações urbanas, implementar projetos de qualidade. O conjunto habitacional do Jardim Edite (fig. 08) é parte de uma investida do poder público na busca de novas tipologias para a habitação econômica na cidade. Iniciativa que ainda é exceção e não regra nas políticas urbanas.



Figura 08: Jardim Edite
Fonte: KON, 2018.

EVOLUÇÃO TIPOLOGICA DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL

A cada dia acentua-se o problema da habitação no Brasil. O predomínio do fator econômico sobre o técnico impõe a miniaturização da moradia social. Os recursos disponíveis são utilizados no sentido de promover a construção do maior número de unidades. A necessidade por espaços internos adequados é praticamente desprezada, as moradias são construídas em prédios iguais, monótonos, sombrios, isolados dos grandes centros, à margem do mercado de trabalho formal, com problemas construtivos e acabam tornando-se lugares perniciosos à vida em sociedade e o crescimento das pessoas. (RIFRANO, 2006)

No final do século XIX e início do XX, após a aceleração do processo de urbanização das cidades e o adensamento dos centros urbanos, surgem os cortiços nas áreas centrais, além das primeiras favelas e as vilas operárias para abranger a camada mais pobre da população. Os cortiços eram caracterizados por terem área mínima e as instalações sanitárias eram coletivas e localizadas na área comum (fig. 09).

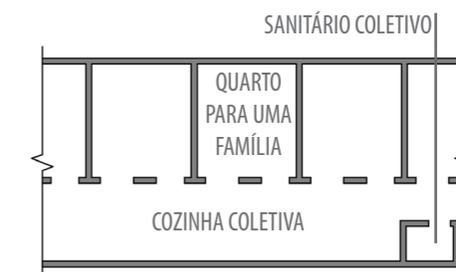


Figura 09: Planta Baixa de Cortiço
Fonte: GHab, 1999 - redesenho da autora

O estado então, de acordo com Peres (2000), realiza grandes investimentos em infraestrutura e serviços urbanos, como as renovações urbanas e a erradicação de cortiços, revalorizando as áreas centrais.

Desde 1853, o governo tentava estimular a construção de moradias higiênicas, mas somente no início do século XX foram construídas as Vilas Operárias (fig. 10). As vilas foram construídas pelas indústrias e construtoras com o objetivo de aluga-las para os seus operários.



Figura 10: Planta Baixa de Vila Operária
Fonte: GHab, 1999 - redesenho da autora

A valorização do solo urbano nas áreas centrais resultantes das medidas do Estado em investimentos e renovações urbanas contribuíram para a autoconstrução e levaram a ocupação dos subúrbios e a constituição das primeiras favelas.

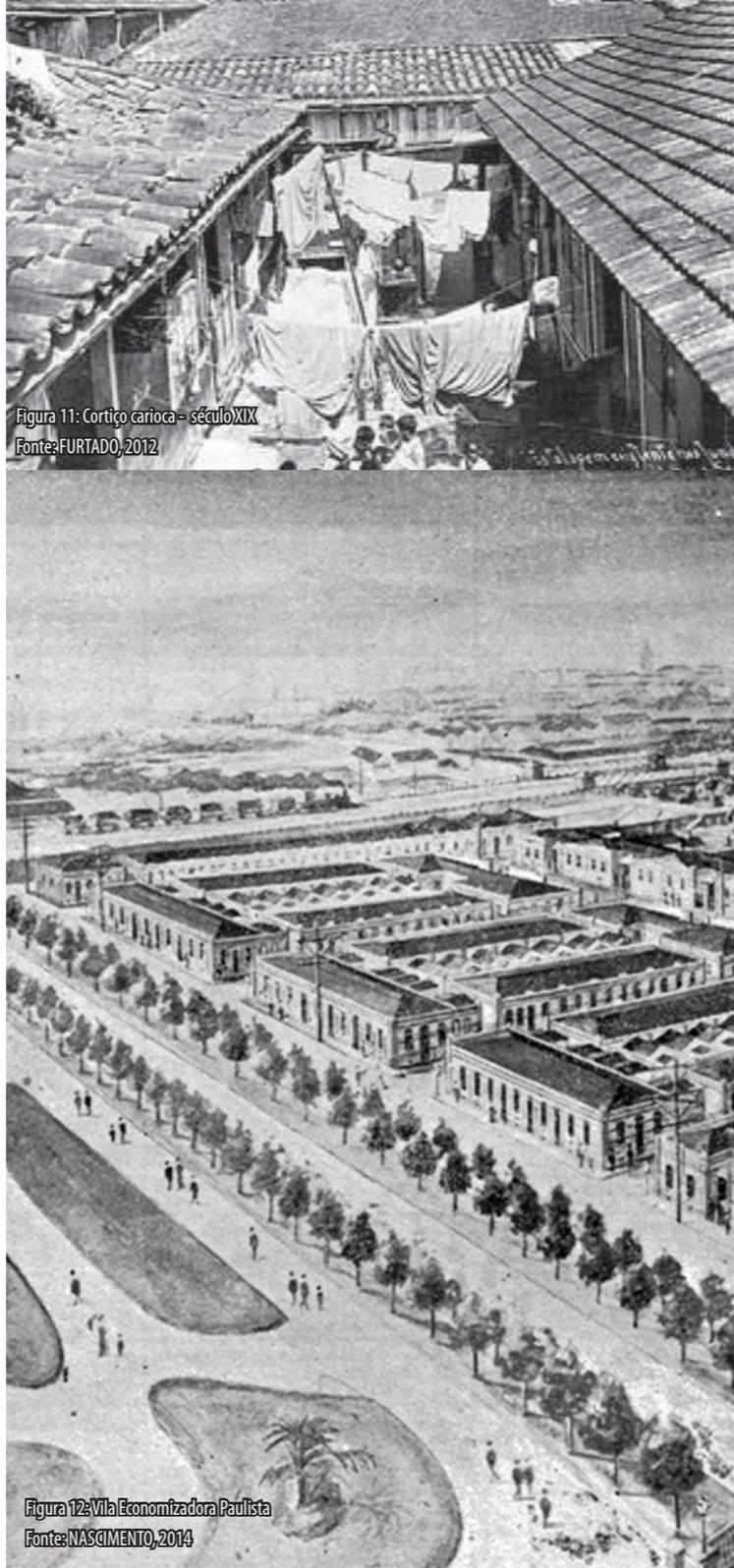


Figura 11: Cortiço carioca - século XIX
Fonte: FURTADO, 2012

Figura 12: Vila Economizadora Paulista
Fonte: NASCIMENTO, 2014

Até a década de 30, a atuação do governo restringia-se ao incentivo para a construção de moradias higiênicas e restrição dos cortiços. Após a criação dos IAP's, foram construídos conjuntos, financiadas moradias isoladas, e, posteriormente, foram construídos edifícios residenciais. (RIFRANO, 2006)

Os IAP's, geraram uma produção desigual, mas revelou inovações importantes nos projetos arquitetônicos e na implantação urbanística, contribuindo com a arquitetura brasileira e com a criação das políticas sociais. (FARIAS, 2014.)

A Vila Operária do Saco dos Limões em Florianópolis (fig. 13), foi o primeiro conjunto habitacional produzido pelo IAPI (Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários) em Florianópolis e foi inaugurado em 1942. As 100 unidades de casas eram geminadas, possuindo cada uma, dois quartos, sala, cozinha e banheiro, num total de 42m². Os respectivos lotes eram divididos em partes

iguais e eram delimitados por cercas vivas e de sarrafos. (SZÜCS et al, 2016).



Figura 13: Casa da Vila Operária no Saco dos Limões
Fonte: GHab, 1999 - redesenho da autora

Rifrano (2006) destaca que:

“O número de quartos aumentou favorecendo a privacidade e a hierarquia dos espaços internos se manteve: o quarto do casal e a sala mantiveram-se à frente, reproduzindo a moral burguesa; o banheiro incorporando-se ao corpo da casa [...] e a cozinha exígua, que se justificava pelo escasso mobiliário”. (RIFRANO, 2006, p.31)

Os IAP's contribuíram para a experimentação de vários tipos de empreendimentos, Bonduki (1998) expõe que, entre 1930 a 1940 construiu-se o primeiro conjunto residencial de grande magnitude no Brasil, denominado de Conjunto Residencial Realengo que possibilitou o teste de várias tipologias, como casas isoladas, geminadas e blocos de apartamentos. Esta experiência conduziu a optar-se, de maneira geral, por blocos laminares nos grandes centros urbanos e por casa geminadas nas cidades do interior.

Na imagem 15, é possível perceber a variação de tipologias construídas no Conjunto Realengo, sendo elas: casas isoladas, casa geminadas de duas a duas, casas em fileira, sobrados e blocos laminares de dois, três e quatro pavimentos.

A criação do BNH em 1964 visava diminuir o déficit habitacional e gerar novos empregos, com isso, segundo Rifreno (2006), buscou-se reduzir os custos da moradia para a população

que vinha empobrecendo. O BNH optou por rebaixar a qualidade da construção e o tamanho da unidade (fig.14), financiando moradias cada vez menores, mais precárias e distantes dos centros. Os espaços internos da habitação pouco evoluíram a ponto de que não eram desenhados os mobiliários que seriam utilizados nos ambientes, também receberam pouca atenção as diferenças culturais e os apelos de que as casas deveriam ser diferentes, de forma a quebrar a monotonia, para respeitar a individualidade e reconhecimento, que são características vitais de qualquer ser humano.



Figura 14: Conjunto César Araújo - BA 1970
Fonte: FOLZ,2014 - redesenho da autora

Na figura 16, é possível observar a tipologia adotada no Conjunto Dom Jaime Câmara, o maior conjunto habitacional do Rio de Janeiro, que conta com 7.200 unidades habitacionais e atualmente enfrenta inúmeros problemas sociais e de infraestrutura.

O que constatamos, na maioria dos projetos do BNH é que eles foram muito além de uma simplificação compositiva, ou eliminação dos elementos geométricos, levaram a sério o rigor, a racionalidade, tendendo a repetitividade e monotonia, refletindo em uma arquitetura empobrecida e um urbanismo pouco elaborado. (PERES, 2000, p.23)

Desde a falência do BNH as tipologias adotadas na construção de habitações de interesse social continuam apresentando praticamente o mesmo espaço interno e as mesmas tipologias construídas em locais inadequados. O atual programa habitacional MCMV para construção de novos conjuntos reproduz muito das características do BNH, onde o custo da construção prevalece em detrimento do tamanho e localização da habitação.



Figura 15: Conj. Residencial Realengo - RJ
Fonte: BONDUKI; KOURY, 2014



Figura 16: Conj. Dom Jaime Câmara - RJ
Fonte: DIAS, 2014

ESPAÇOS PÚBLICOS E QUALIDADE URBANA PARA COMUNIDADES

O estado brasileiro, após a insistência pelo discurso de remoção de favelas e projetos malsucedidos, começou a pensar na urbanização de favelas. Segundo Maricato (2003) essa mudança se consolidou nos anos 1980, quando houve a percepção de que era mais viável economicamente realizar a urbanização das favelas do que remover seus moradores.

A urbanização implica, no mínimo, iluminação, água tratada, esgoto, drenagem, coleta de lixo, circulação viária e de pedestres e eliminação dos riscos de vida. (Ibid., 2003, p.83)

Outro motivo que impulsiona a urbanização de assentamentos informais é a vontade dos moradores, que muitas vezes preferem permanecer onde estão por conveniência de localização, oferta de trabalho, rede de amigos e familiares, entre outros. (Ibid., 2003).

Isto é, existe, na maioria das vezes, um senso de comunidade formado no local, porém, é a falta de qualidade das moradias, dos espaços públicos e da falta de oferta de equipamentos

que provocam a inabilidade habitacional.

Segundo Maricato (1997), a dificuldade que as comunidades enfrentam para ter acesso aos serviços de infraestrutura urbana como transporte, saneamento, drenagem, acesso aos serviços de saúde, educação e cultura, soma-se a menores oportunidades de emprego, maior exposição à violência, além da discriminação e difícil acesso à justiça oficial, ou seja, a exclusão é um todo social, econômica, ambiental, jurídica e cultural.

Por este motivo é imprescindível tratar da questão urbana nos assentamentos informais. Neste contexto Gehl (2013, p.2017) esclarece:

É precisamente naquelas áreas habitacionais de alta densidade populacional e poucos recursos econômicos que o espaço ao ar livre tem um impacto muito grande nas condições de vida. Onde possível, inúmeras atividades comunitárias são realizadas do lado de fora das moradias, nas ruas, praças ou em outro logradouro público.

Para Jacobs (2001), muitos bairros já possuem pontos de concentração humana ignorados que anseiam por parques ou praças. Neste contexto, Grosbaum (2012) ressalta que, os espaços coletivos bem apropriados pelos usuários, encontram-se inseridos na estrutura urbana como em vias estruturais, em frente a uma escola, um bar, ou seja, relacionando-se com os demais elementos do conjunto urbano.

Este cenário é constatado na Comunidade da Praia, onde, em vários pontos diferentes existem apropriações dos espaços públicos apesar de serem totalmente improvisados e precários conforme exposto na figura 17. Isso demonstra a necessidade de criação de novos espaços e consolidação dos existentes.

Os parques e praças de bairro ou espaços similares são comumente considerados uma dívida conferida à população carente das cidades. (JACOBS, 2011, p.97).



Figura 17: Espaço Público na Comunidade da Praia
Fonte: AUTORA, 2016



Figura 18: Espaço público na comunidade.
Fonte: AUTORA, 2016

REFERENCIAIS PROJETUAIS

De forma a contribuir com estratégias projetuais que poderão ser utilizadas no desenvolvimento da proposta, serão analisados alguns projetos de habitação social a fim de compreender as experiências que tenham melhorado a qualidade urbana do local e a habitabilidade de seus moradores.

BAIRRO DA BOUÇA

Arquiteto: Álvaro Siza

Local: Porto - Portugal

Número de unidades: 126

Área: 12.900m²

Projeto: 1973

Construção: 2006

O projeto foi idealizado diante de condicionantes relevantes para o contexto em que foi inserido. Algumas destas condicionantes foram o custo e tempo de execução, a localização próxima das antigas habitações dos beneficiários, o modelo que deveria ser de habitação coletiva para possibilitar a continuidade no modo de

vida dos moradores, além de que o processo deveria ser participativo.

A tipologia laminar foi executada em quatro fileiras paralelas de quatro andares composta por unidades duplex sobrepostas geminadas. A disposição das lâminas formam os pátios internos do conjunto.

O volume linear dos blocos é interrompido no último andar pelos terraços. Atualmente moradores têm fechado estes terraços em uma busca do aumento de espaço interior. (SOBETCHI, 2014)

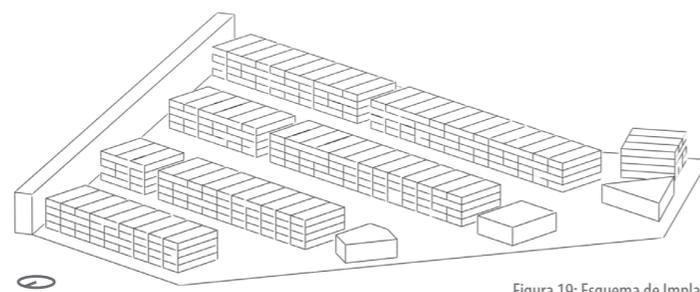


Figura 19: Esquema de Implantação - Bairro da Bouça
Fonte: Autora

O terreno localizado ao lado de uma linha férrea, fundamenta a preocupação com o ruído nas moradias, por este motivo um robusto paredão foi construído na porção voltada ao norte para proteção acústica.



Figura 20: Bairro da Bouça - linha férrea
Fonte: LOLA, 2014



Figura 21: Bairro da Bouça
Fonte: LOLA, 2014

Cada sobrado contém três dormitórios, sala e cozinha. Os andares foram distribuídos de forma a ficarem com os pavimentos de estar e serviço contíguos e os andares de dormitórios nas extremidades, promovendo, desta forma, maior conforto acústico e privacidade para os ambientes de descanso. O acesso à moradia térrea acontece no primeiro pavimento, e o acesso à superior acontece pelo segundo pavimento, através da escada externa, proporcionando assim acesso independente para cada uma. (Ibid, 2014)

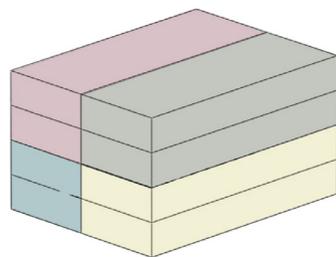


Figura 22: Área privativa das habitações - Bairro da Bouça
Fonte: Autora

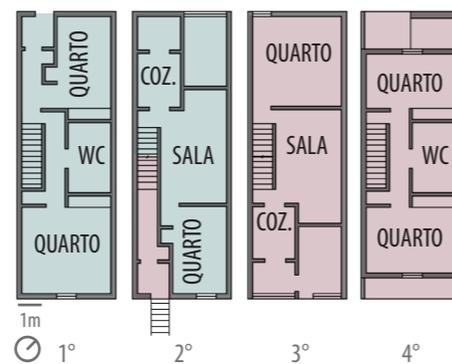


Figura 23: Plantas - Bairro da Bouça
Fonte: VICTOR, 2014 - representação da autora.

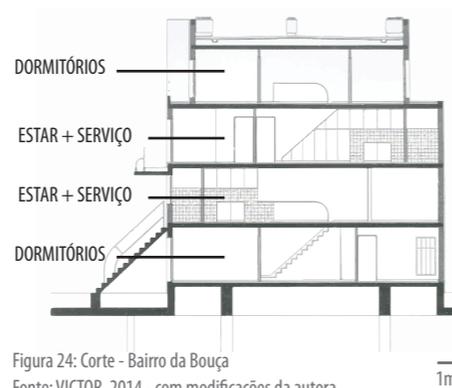


Figura 24: Corte - Bairro da Bouça
Fonte: VICTOR, 2014 - com modificações da autora.



Figura 25: Bairro da Bouça
Fonte: LOLA, 2014

QUINTA MONROY

Arquiteto: Alejandro Aravena, ELEMENTAL

Local: Tarapacá, Chile

Número de unidades: 100

Área: 5.000m²

Projeto: 2003

Com a limitação do orçamento disponível por unidade, escolheu-se desenvolver uma tipologia que permitisse alcançar uma alta densidade, possibilitando assim, a compra de um terreno bem localizado, imerso na rede de oportunidades que a cidade oferecia (trabalho, saúde, educação, transporte). Dado o valor pago pelo terreno, os recursos disponíveis para

a construção das habitações ficou limitado, sendo assim, foram construídas unidades de 30m², porém deixou-se espaço para que as famílias pudessem expandir sua moradia conforme suas necessidades. (DELAQUA, 2012).

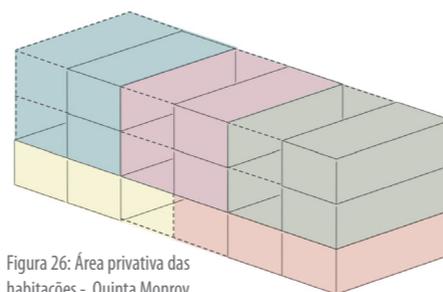


Figura 26: Área privativa das habitações - Quinta Monroy
Fonte: Autora

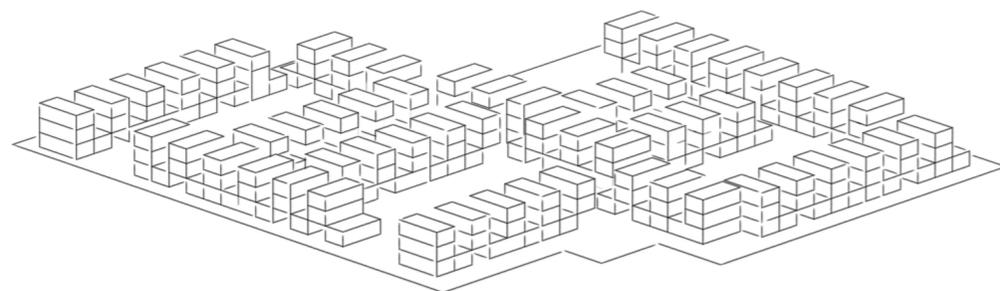


Figura 27: Esquema de Implantação - Quinta Monroy
Fonte: Autora

Se para resolver a equação pensássemos em uma casa por lote, ainda que utilizássemos os pequenos lotes do padrão da habitação social, conseguiríamos alocar somente 30 famílias no terreno. Isto porque, com a tipologia de casas separadas, o uso do solo é extremamente ineficiente; a tendência, portanto, é buscar terrenos que custem pouco. (Ibid, 2012).

A orientação técnica perante as ampliações e a participação das pessoas neste processo, fez com que houvesse a personalização e individualização das unidades, contribuindo com a transformação de uma simples solução habitacional em uma casa, situação contrastante com as soluções adotadas pelos últimos programas habitacionais brasileiros. Outra preocupação foi quanto as relações sociais existentes:

Ao reagrupar as 100 famílias em quatro grupos menores, de 20 famílias cada um, conseguimos uma escala urbana suficientemente pequena para permitir aos vizinhos colocarem-se de acordo, porém, não tão pequena que eliminasse as redes sociais existente. (DELAQUA, 2012.)



Figura 28: Quinta Monroy
Fonte: DELAQUA, 2012

As unidades são divididas entre as moradias térreas de um pavimento e as moradias superiores de dois pavimentos.

Na habitação térrea não há dormitório delimitado, porém deixou-se espaço para a construção de dois dormitórios sob a laje já construída.

Nas moradias superiores, no primeiro pavimento estão a área de cozinha, sala e o espaço para ampliação lateral, já no pavimento superior encontra-se o banheiro, o dormitório e o espaço de ampliação, sendo possível, desta maneira, chegar ao número de 4 dormitórios em uma unidade.

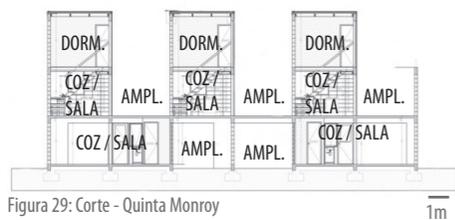


Figura 29: Corte - Quinta Monroy
Fonte: DELAQUA, 2012 - com modificações da autora

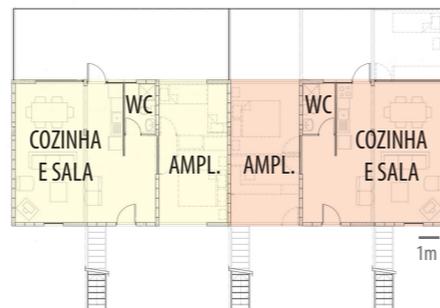


Figura 30: Planta nível 1 - Quinta Monroy
Fonte: DELAQUA, 2012 - com modificações da autora

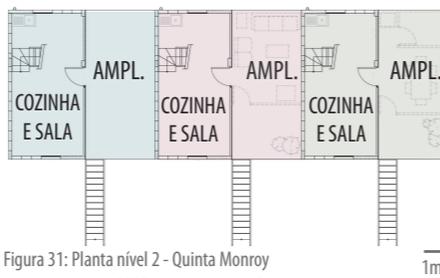


Figura 31: Planta nível 2 - Quinta Monroy
Fonte: DELAQUA, 2012 - com modificações da autora

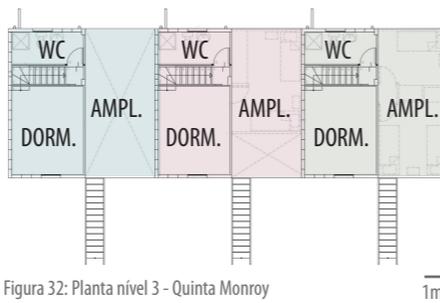


Figura 32: Planta nível 3 - Quinta Monroy
Fonte: DELAQUA, 2012 - com modificações da autora



Figura 33: Quinta Monroy com ampliação dos moradores
Fonte: IQUIQUE, 2005

ITI 68

Arquiteto: René Caro, C Arquitectos

Local: Cidade do México, México

Número de unidades: 18

Área: 1185 m²

Projeto: 2012

O projeto de habitação social está inserido entre dois corredores de intensa urbanização na cidade, onde encontra-se oferta ampla de transporte, equipamentos e serviços e um

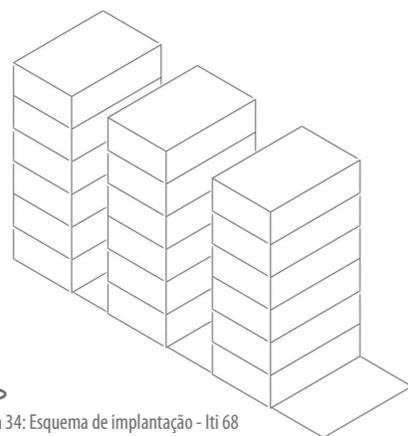


Figura 34: Esquema de implantação - Iti 68
Fonte: Autora

número significativo de vazios urbanos, ideais para a implantação de habitação com média ou alta densidade.

Existem dois tipos de habitação, com 45m² e 52m² quadrados, ambas com dois dormitórios, com exceção de uma habitação que dispõe de apenas 1 dormitório para possibilitar o acesso ao subsolo.

As unidades são dispostas em três volumes de seis pavimentos com pátios entre sim para iluminação e ventilação das unidades. (CARQUITECTOS, 2013)

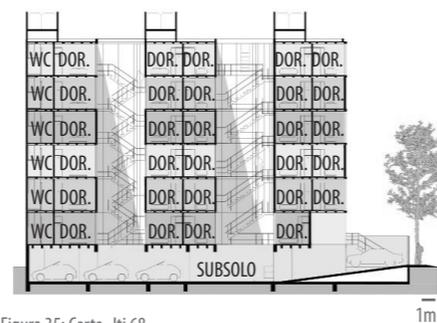


Figura 35: Corte - Iti 68
Fonte: CARQUITECTOS, 2013 - com modificações da autora



Figura 36: Planta térreo - Iti 68
Fonte: CARQUITECTOS, 2013

Figura 37: Planta tipo - Iti 68
Fonte: CARQUITECTOS, 2013

O resultado formal do edifício é consequência da racionalização da estrutura e de suas vedações.

A estrutura esbelta fica evidente na fachada, onde é possível observar a separação entre os pavimentos através da laje. As vedações são divididas entre panos opacos e envidraçados, dispostos assimetricamente entre os pavimentos, com o objetivo de desviar olhares entre as unidades além da personalização dos volumes.



Figura 38: Iti - 68
Fonte: CARQUITECTOS, 2013



Figura 39: Iti - 68
Fonte: CARQUITECTOS, 2013

Os referenciais contribuíram para o desenvolvimento da proposta de partido arquitetônico com diversas estratégias que vão desde a concepção geral da proposta até soluções de projeto. Alguns exemplos são a localização dos terrenos, que devem estar próximas as antigas habitações, estratégias tipológicas como casas sobrepostas, geminadas ou de edificação vertical, estratégias de acesso às residências sobrepostas, diferentes disposições de planta, de forma a atender de melhor maneira as necessidades de diferentes famílias, além de soluções estruturais e arquitetônicas.



Figura 40: Rancho de pescador da comunidade
Fonte: AUTORA, 2018

DIAGNÓSTICO

No diagnóstico serão levantadas as questões urbanas, físicas, sociais e legais a fim de entender o processo de ocupação, a dinâmica cotidiana e urbana de ocupação do local, compreendendo as necessidades dos residentes da Comunidade da Praia.

HISTÓRICO

O rio Imaruim tem grande importância para a origem da cidade de Palhoça, pois a consolidação do município ocorreu em suas margens. O historiador Lopes (1926, apud NIEDZIELUK, 2012) menciona que quando as primeiras famílias chegaram à região, a passagem do rio era realizada pela parte mais rasa. A população recorreu diante do problema e em 1836 a primeira ponte foi construída. Em 1845, a ponte foi reconstruída para passagem do imperador Dom Pedro II, que visitou a região em direção à Caldas do Cubatão, a mesma foi destruída por enchentes e em 1857 deu-se a construção da ponte de alvenaria.

A arquitetura da ponte de estilo colonial português, também é o cartão postal do bairro a que se deu o nome [...]. Dos 16 arcos, apenas alguns permanecem em pé e atualmente, pertencem ao município de São José. O restante desmoronou com a maior enchente ocorrida em Palhoça. (NIEDZIELUK, 2012)

Na década de 1960 estavam sendo abertos os loteamentos na região, havia muitas roças, criavam-se cavalos e a maior área era mangue. A vinda de várias famílias para trabalhar na construção da nova ponte aumentou a quantidade de ocupações na área. Nos anos 1980 o governo estadual promoveu o aterro da orla para que fossem construídas moradias para as famílias do local, as moradias nunca foram construídas e o aterro foi doado para a criação da Associação local. Na década de 1990 após uma grande enchente, houve a dragagem do rio para seu desassoreamento e a areia retirada formou o pátio no qual atualmente encontra-se a associação esportiva. Em seguida, desenvolveu-se ainda a vila dos pescadores, onde foram construídos 31 boxes geminados para guardar os barcos e auxiliarem na criação do berbigão e ostras, porém com a poluição e o assoreamento do mar a pesca foi escasseando, e desta forma os pescadores precisaram buscar outros meios de ganho. (NIEDZIELUK, 2012)



Figura 41: Ponte do Imaruim - 1927
Fonte: NOTÍCIAS, 2017.

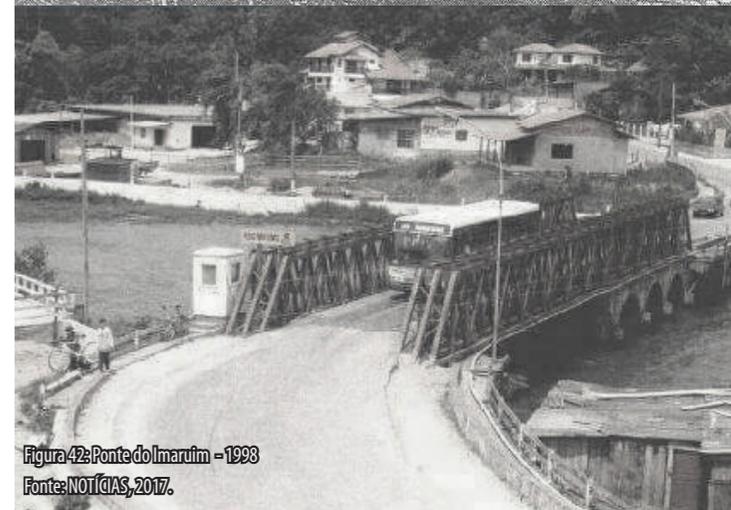


Figura 42: Ponte do Imaruim - 1993
Fonte: NOTÍCIAS, 2017.

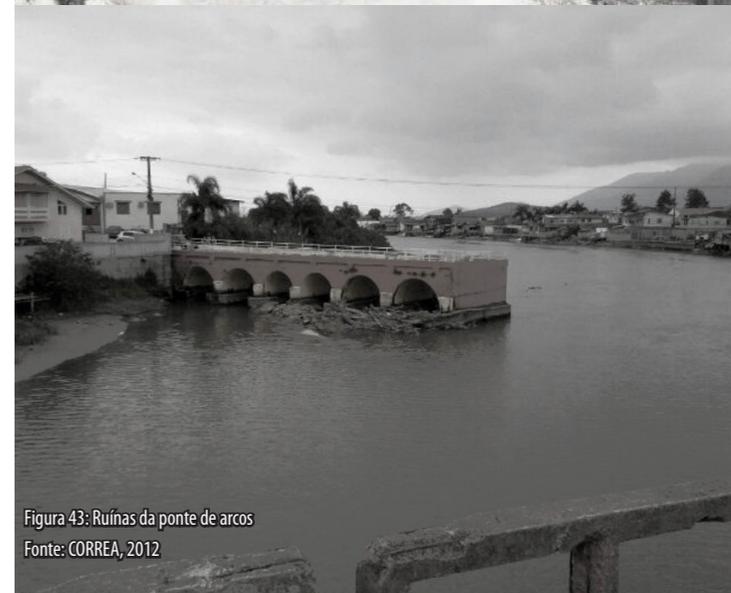
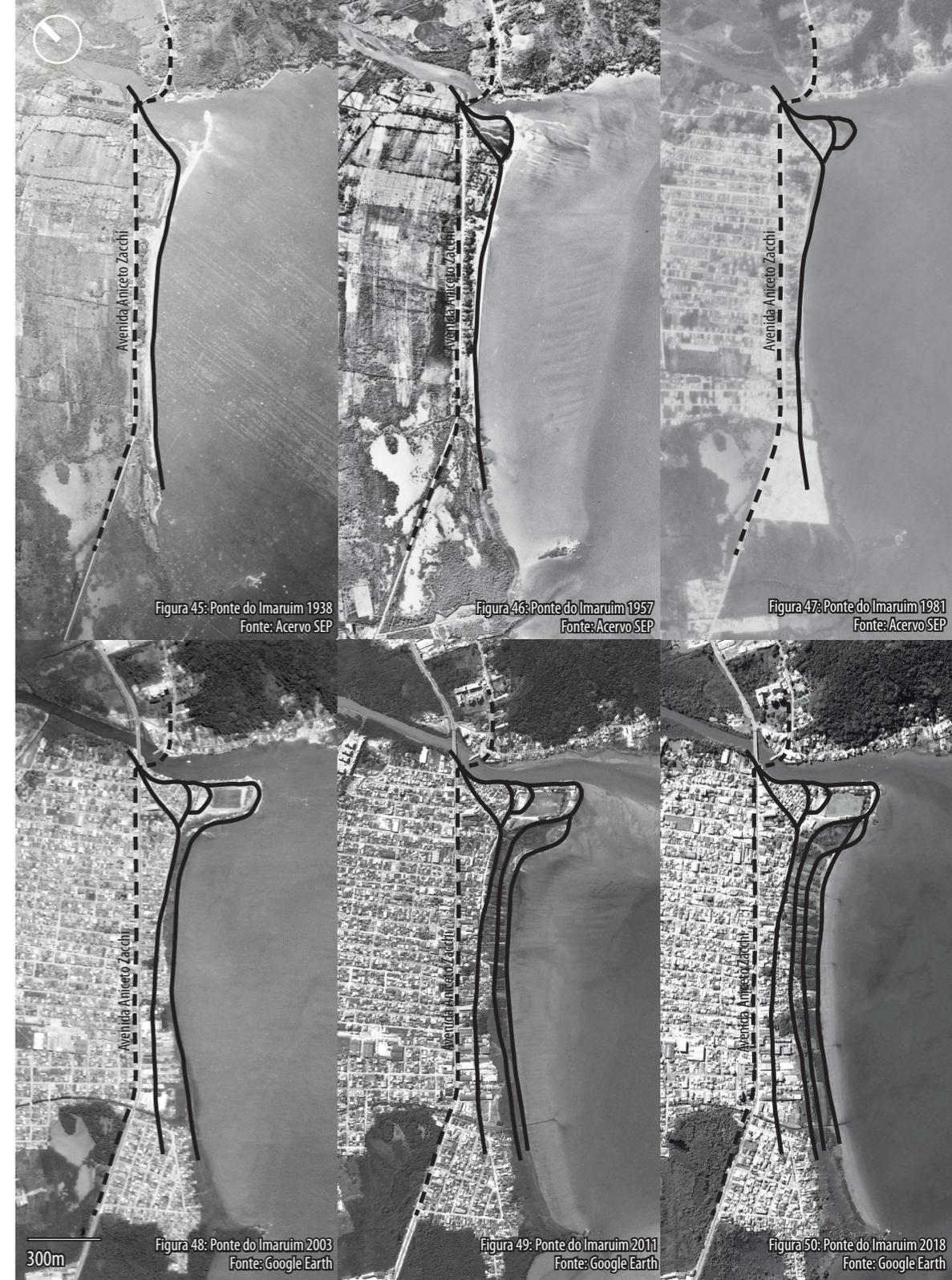
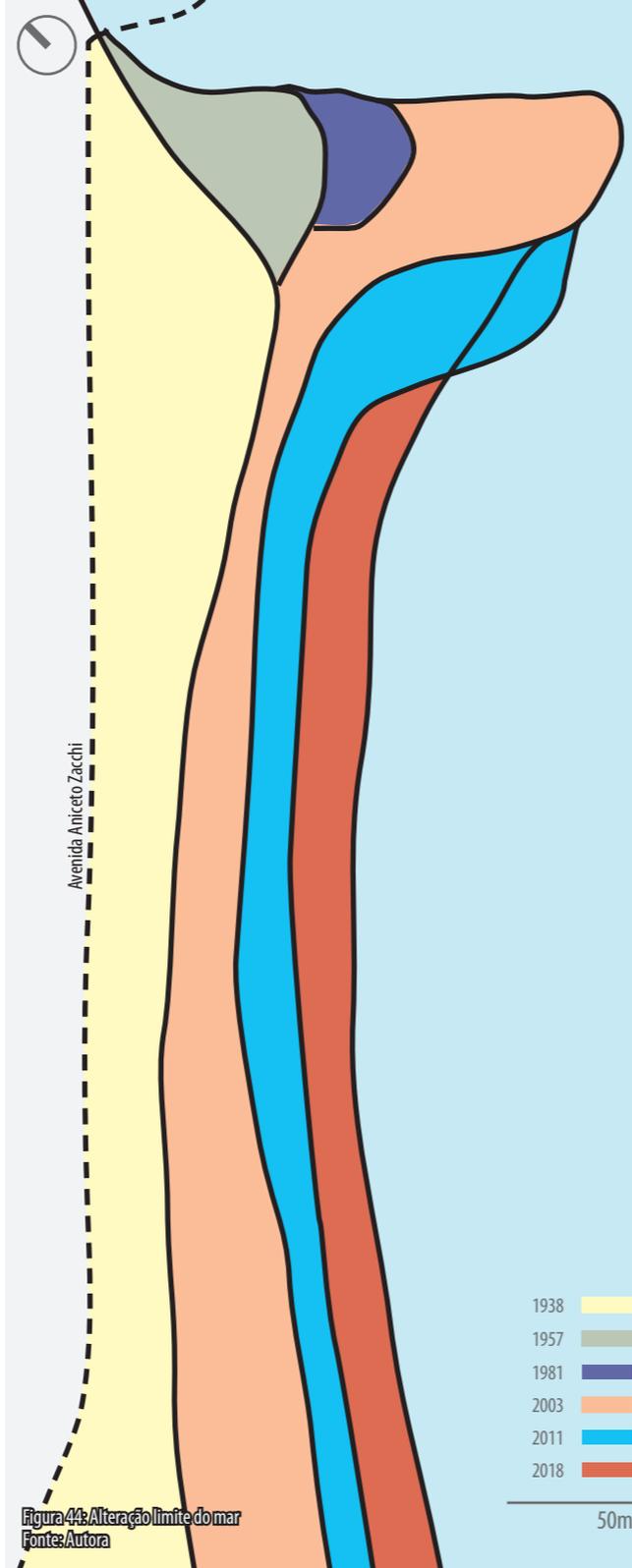


Figura 43: Ruínas da ponte de arcos
Fonte: CORREA, 2012

EVOLUÇÃO URBANA

Comparando as imagens de satélite (Fig. 45 a 50) é possível perceber que houve uma primeira ocupação nos anos 1960 pela abertura dos loteamentos. Desde então a comunidade se consolidou e teve pouca expansão em termos de áreas loteadas. O que mais se destaca é a mudança no limite do mar causado pelo aterro executado na década de 1980 e 1990 e do assoreamento que, nos últimos anos, tem avançado sobre o mar, resultado da negligência com a situação constatada na região, onde as valas de esgoto depositam diariamente matéria orgânica na orla da comunidade da praia, na figura 44 é possível identificar a mudança ocorrida ao longo dos anos.



MOBILIDADE

A região conta com intenso fluxo de veículos, incluindo de transporte público, por ser uma importante ligação entre os centros das cidades de São José e Palhoça.

A oferta de ônibus é frequente na Avenida Aniceto Zacchi, além disso a comunidade se encontra próxima a estação Palhoça a uma distância que pode ser percorrida a pé. A comunidade situa-se também próxima à BR101 que representa uma importante via responsável pelo deslocamento pendular entre as cidades de Palhoça, São José e Florianópolis.

As únicas conexões da área entre os dois lados da BR101 são realizadas por dois viadutos distantes 1,7km e sem a presença de passarelas para pedestres entre si e causam grandes deslocamentos, além de fragmentar o tecido urbano e causar congestionamentos cotidianos nestes viadutos.

As deficiências na mobilidade da região são resultantes do processo de ocupação

ilegal, configurado por suas vias irregulares, miolos de quadra sem acessibilidade, falta de continuação e conexão da malha urbana, vielas e servidões estreitas e sem passeios, além da falta de acessibilidade como um todo na região.



Figura 51: Av. Aniceto Zacchi
Fonte: AUTORA, 2018



Figura 52: Mobilidade
Fonte: Autora

O maior problema identificado na região, diz respeito aos miolos de quadra, onde as ruelas constituem-se como o único acesso às moradias construídas nestes locais. Estas vias muitas vezes, possuem menos de um metro e meio de largura, conforme pode ser observado na figura 54, e impossibilitam a chegada de veículo até as moradias e dificultam o acesso de serviços às residências, como atendimento médico de emergência, coleta de lixo, entre outros. Muitas vias não possuem conexões, configurando-se como ruas sem saída, o que não permite a continuidade da malha urbana e causa deslocamentos desnecessários.

Apesar de ser uma área plana, onde a utilização de bicicletas pode ser amplamente explorada, não há presença de ciclovias ou ciclo faixas gerando riscos para os ciclistas, pois se trata de uma área com intenso fluxo de veículos. Os passeios são praticamente inexistentes na comunidade e quando presentes não apresentam qualidade ou acessibilidade.



MORFOLOGIA URBANA

A comunidade da Praia possui 1626 moradores e uma densidade de 5069,76 hab./km² (IBGE, 2010), densidade esta, que é aproximada da média municipal. Porém, na comunidade são identificados alguns pontos de adensamento construtivo. Essa ocupação contrasta diretamente com a grande área inutilizada (fig. 63) resultante do assoreamento do mar. Há também a falta de espaços públicos de qualidade, os quais são praticamente inexistentes na área. Apesar da falta de espaços públicos, o bairro possui vitalidade urbana, isso ocorre, principalmente, pela grande movimentação da Avenida Aniceto Zacchi. Por essa ser uma das principais ligações entre os centros de São José e Palhoça. Esta avenida, caracteriza-se como um eixo comercial do bairro e nela encontram-se escolas públicas e particulares, bancos, faculdades, posto de saúde, posto policial, supermercado e todos os tipos de comércio e serviços, conferindo assim, autonomia ao bairro e dispensando grandes deslocamentos para atender as necessidades diárias de seus habitantes.

Em contrapartida com a falta de espaços públicos planejados, é explícito na comunidade, alguns pontos de apropriação urbana por parte dos moradores. Estas apropriações são caracterizadas como espaços improvisados e precários, entretanto eles são utilizados pela comunidade, principalmente nos finais de semana onde é comum encontrar pessoas na rua, desfrutando destes espaços e também da via pública. Além disso é notório o afincamento da comunidade no desejo de melhorar o local. Existem várias associações que trabalham em prol da comunidade e contribuem com o desenvolvimento do local. A boa relação entre os moradores eleva a autoestima e demonstra a necessidade da qualificação destes espaços, nas figuras 65 a 73 é possível verificar os pontos de apropriação espontâneas apurados na Comunidade da Praia.



Figura 63: Espaço inutilizado na Comunidade
Fonte: AUTORA, 2016



Figura 64: Equipamentos e apropriações
Fonte: Autora

100m



Figura 65: A - apropriações
Fonte: AUTORA, 2018



Figura 66: B - apropriações
Fonte: Google



Figura 67: C - apropriações
Fonte: AUTORA, 2018



Figura 68: D - apropriações
Fonte: AUTORA, 2018



Figura 69: E - apropriações
Fonte: AUTORA, 2016

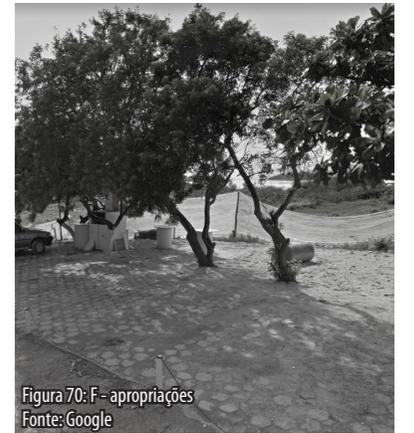


Figura 70: F - apropriações
Fonte: Google



Figura 71: G - apropriações
Fonte: AUTORA, 2016



Figura 72: H - apropriações
Fonte: Google

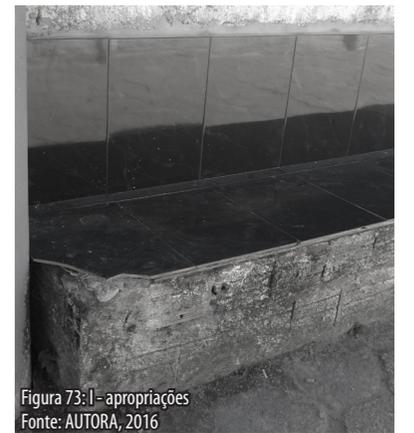
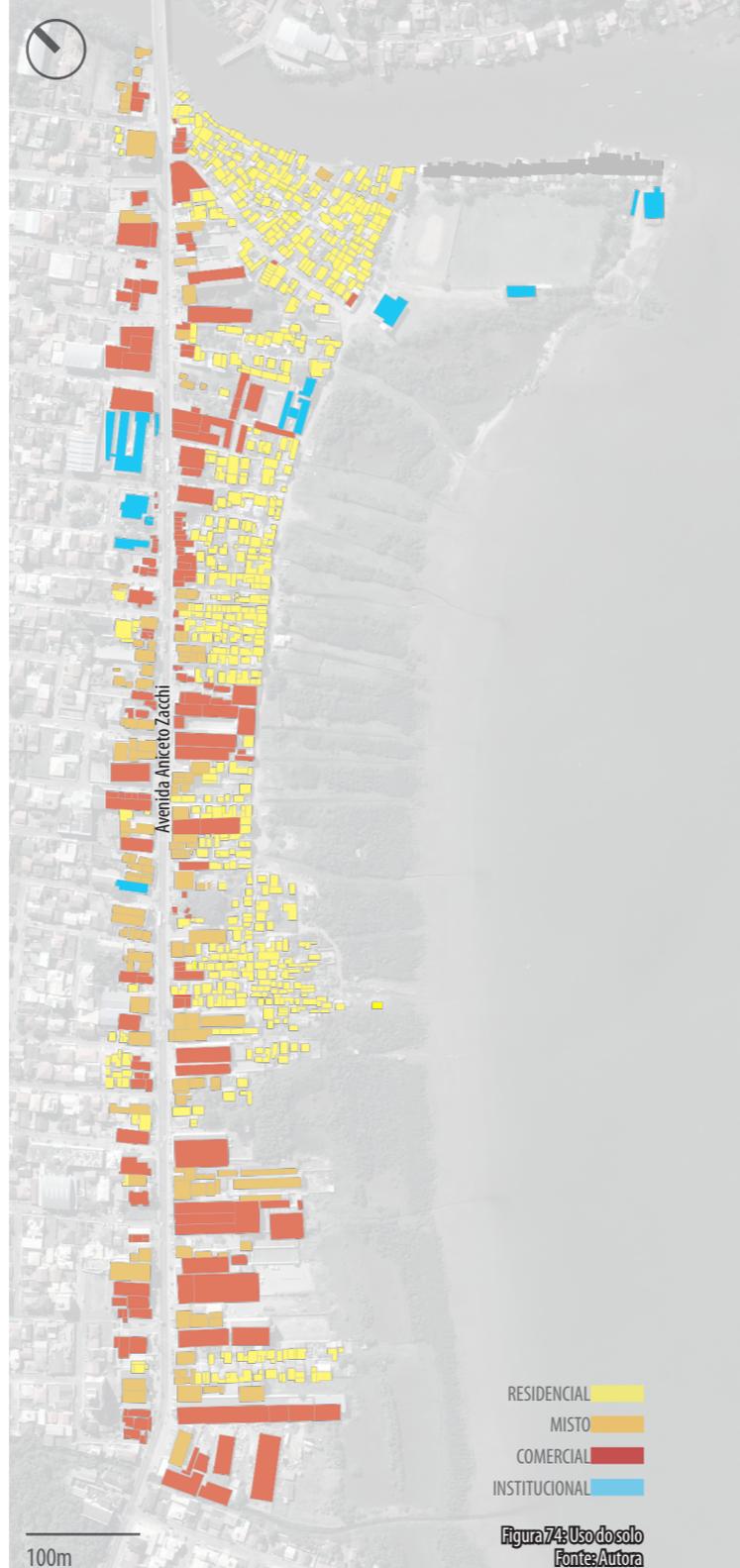


Figura 73: I - apropriações
Fonte: AUTORA, 2016

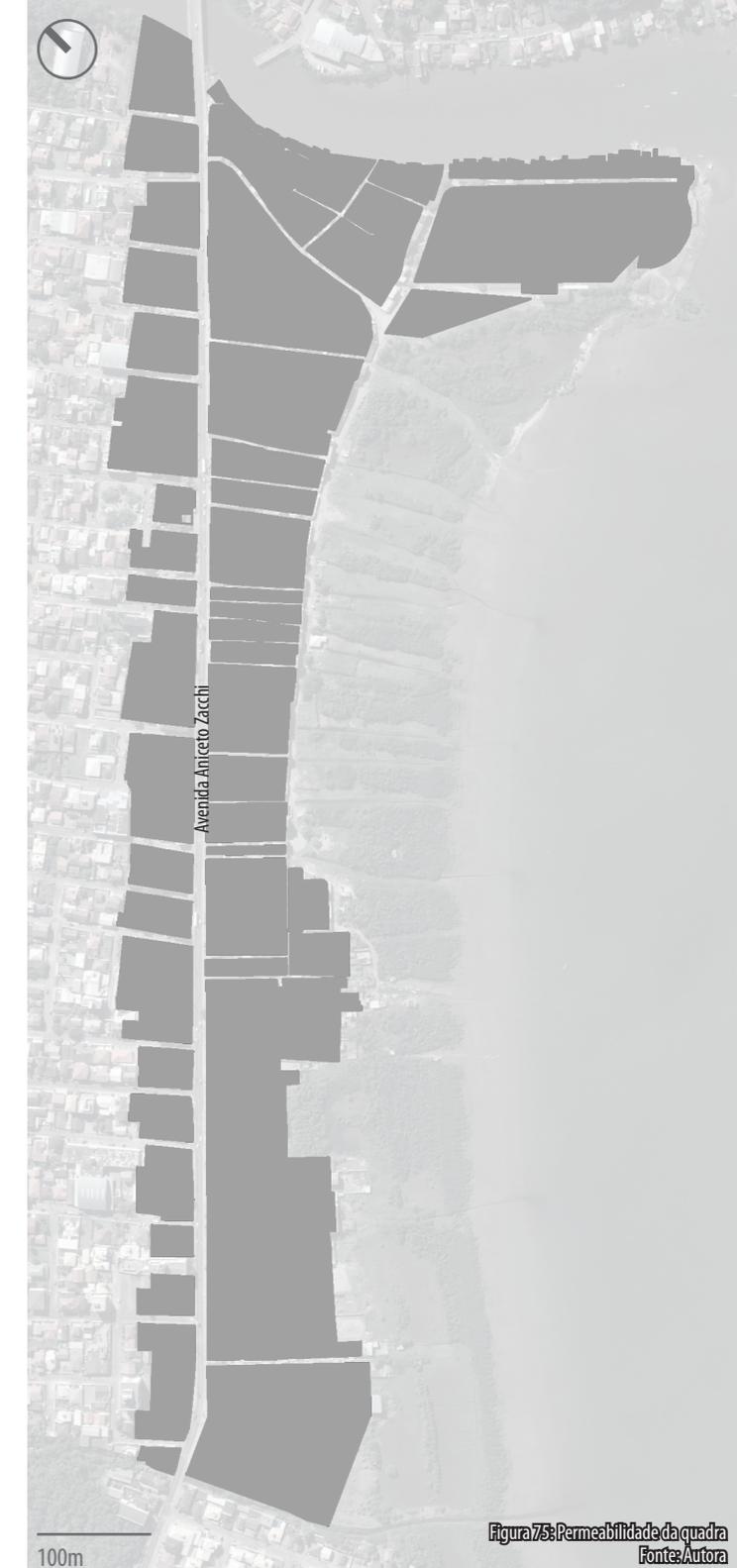
USO DO SOLO

A área de estudo possui, de modo geral, a utilização do solo mista. A Avenida Aniceto Zacchi é responsável por esta configuração, sendo uma via de característica urbana e intenso fluxo de veículos e de pessoas. Em sua extensão são encontrados todos os tipos de comércios e serviços e é muito comum a utilização do uso misto nas edificações confrontantes com a avenida. A tipologia destas edificações, em sua maioria, é caracterizada pelo uso do térreo voltado ao comércio e os demais destinados à moradia. As edificações de uso exclusivo comercial constituem-se em grandes comércios, como grandes lojas, supermercados, entre outros, os quais necessitam de uma grande área construída. Com isso identificou-se que as edificações de menor porte e que estão afastadas da avenida em direção à praia, configuram-se, em sua maioria, por ocupações irregulares, tanto do ponto de vista legal quanto do desenho urbano, onde há uma falta de padronização na distribuição das moradias e lotes, o que reflete as diferenças sociais e demonstra a falta de planejamento urbano do local.



PERMEABILIDADE DA QUADRA

Observando a figura 75 é perceptível a diferença entre o traçado das ruas na porção loteada e entre a área da comunidade da praia. Neste as ruas são extremamente estreitas e há uma latente falta de conexão da orla com a Av. Aniceto Zacchi. Segundo Maricato (1999), o que difere a favela dos loteamentos ilegais é o contrato de compra e venda que garante algum direito ao morador do loteamento, chamado de loteamento clandestino. Algumas das variantes que caracterizam um loteamento ilegal estão relacionadas ao não cumprimento das normas urbanísticas como as diretrizes de ocupação do solo, dimensão dos lotes, arruamento e destinação de áreas públicas e institucionais. É exatamente a situação constatada na comunidade da praia, onde os moradores possuem somente o contrato de compra e venda do terreno, porém o traçado urbano deixa evidente a falta de conexões, permeabilidade nas quadras e acessibilidade. Muitas ruas não permitem o acesso de veículos por sua dimensão estreita, e as que permitem não possuem passeio para pedestres. Predomina nos miolos de quadra o acesso exclusivo peatonal para as residências.



CHEIOS E VAZIOS

A ocupação informal fica evidente no mapa de cheios e vazios, e caracteriza-se pelo adensamento de edificações de pequeno porte e pela proximidade entre as moradias, muitas destas que em alguns casos, não apresentam área externa privativa, possuem várias construções por lote ou ocupam todo o espaço do mesmo. Esta ocupação, desenhada pela autoconstrução, contribui para a falta de ventilação, iluminação e condições sanitárias adequadas às moradias. Não são identificadas as definições dos lotes e quadras em algumas porções da comunidade da praia, de maneira oposta a ocupação formal do bairro, que possui quadras e lotes definidos. Esta diferença na articulação do espaço urbano evidencia a desigualdade econômica e social entre a comunidade e o restante do bairro. A ocupação da Av. Aniceto Zacchi e a falta de conexões com a orla fazem com que a comunidade seja desconhecida pela população flutuante e negligenciada por não estar em evidência no cenário urbano, ainda que possua grande potencial paisagístico e urbano, caracterizado pela grande área de assoreamento com potencial de espaço público de lazer.



Figura 76: Cheios e Vazios
Fonte: Autora

ASPECTOS LEGAIS

CÓDIGO FLORESTAL

A intervenção em Área de Preservação Permanente poderá ser autorizada, excepcionalmente, em locais onde a função ecológica do manguezal esteja comprometida, para execução de obras habitacionais e de urbanização, inseridas em projetos de regularização fundiária de interesse social, em áreas urbanas consolidadas ocupadas por população de baixa renda, sendo permitida a implantação de infraestrutura pública destinada a esportes, lazer e atividades educacionais e culturais ao ar livre em áreas consolidadas. (BRASIL, 2012)

PLANO DIRETOR

Áreas de Marinha

Devido ao assoreamento do mar, existe uma grande área disponível na comunidade da praia. O plano diretor de Palhoça prevê que os terrenos de marinha devem ser de uso

comum do povo, e que "os acrescidos terrenos de marinha, formados por ascensão natural ou artificial, serão destinados à implantação de áreas de uso público"(PALHOÇA, 1993) e constituem área "non edificandi".

O plano aborda a questão do acesso de pedestres à orla marítima, onde tais acessos não podem ultrapassar uma distância de 125 metros além de que, por não constituir característica de praia, na área pode ser designada uma faixa de 15,00 metros do terreno de marinha para a circulação exclusiva de pedestres em via panorâmica. (Ibid, 1993)

Estacionamentos

Considerando a construção de moradias de interesse social, deve ser considerado 1 vaga para cada moradia. Em conjuntos multifamiliares além das vagas de moradores, deve ser considerado 1 vaga de visitante para cada 25 unidades habitacionais. Terrenos com testada inferior a 8m não necessitam de vagas de estacionamento. (PALHOÇA, 1993)

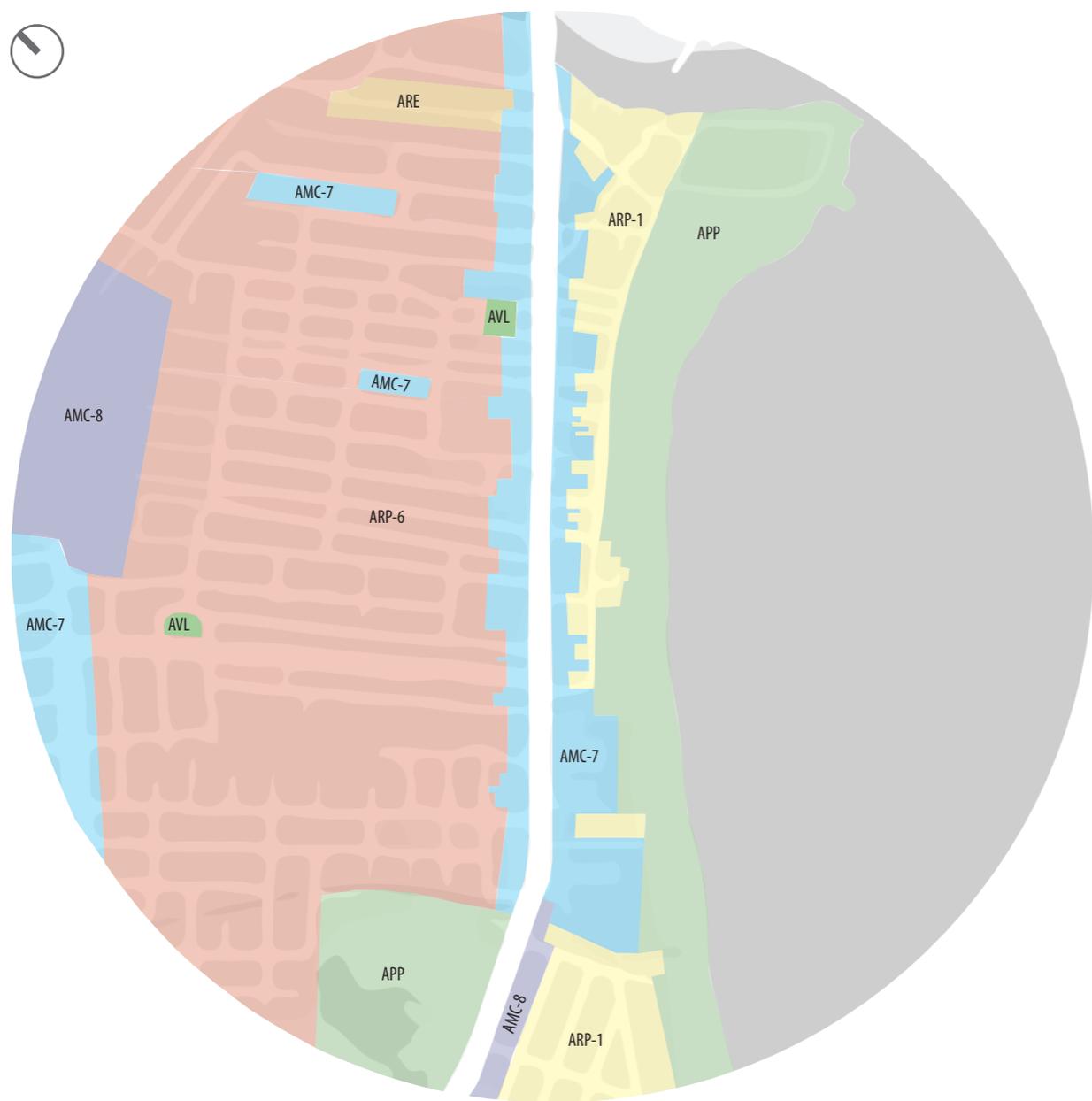


Figura 77: Zoneamento
 Fonte: PALHOÇA, 2016 - redesenho da autora

100m

Zoneamento e gabarito

A ponte do Imaruim possui zoneamento predominantemente residencial com exceção da avenida que possui caráter de área central. Mesmo nas áreas com previsão de uso residencial, o gabarito permitido é de 4 pavimentos, conferindo um possível adensamento de todo o bairro. A previsão de densificação deve criar uma nova dinâmica urbana e o aumento no gabarito da avenida pode agravar a segregação da comunidade da praia em relação ao restante do bairro, caracterizando-a ainda mais como fundos da avenida.

Transferência do direito de construir

Os proprietários dos imóveis com restrições impostas pelo plano diretor como abertura ou alargamento viário, implantação de equipamentos urbanos e comunitário e imóveis destinados a preservação do patrimônio, poderão receber a transferência de índice e acrescer 3 pavimentos, ter sua área construída aumentada em até 50% do seu índice de aproveitamento, desde que o acréscimo da taxa de ocupação não exceda a 1/3 da taxa original, respeitando os demais limites de ocupação. (PALHOÇA, 1993)

LEGENDA	LOTE	TESTADA	GABARITO	IA	TO
■ AVL - Área verde de lazer	-	-	-	-	-
■ APP - Área de preservação permanente	-	-	-	-	-
■ ARE - Área residencial exclusiva	360	12	2	1	50
■ ARP-1 - Área residencial predominante	360	12	4	2	50
■ ARP-6 - Área residencial predominante	300	12	4	2	50
■ AMC-7 - Área mista central	360	12	12	5,2	50
■ AMC-8 - Área mista central	1500	35	25	8	60

A avenida Aniceto Zacchi, classificada como área mista central prevê a possibilidade de construção para 12 pavimentos e as demais áreas residências de 4 pavimentos. Além disso para AM7, é permitida a construção de 12 pavimentos em terrenos de apenas 360m², demonstrando a falta de planejamento da distribuição do zoneamento urbano.

É visível a influência tendenciosa de grandes proprietários de terra na definição dos índices urbanísticos. Há presença de quadras isoladas com zoneamento diferenciado, garantindo maior poder construtivo à lotes específicos.



Figura 78: Situação atual
Fonte: Autora

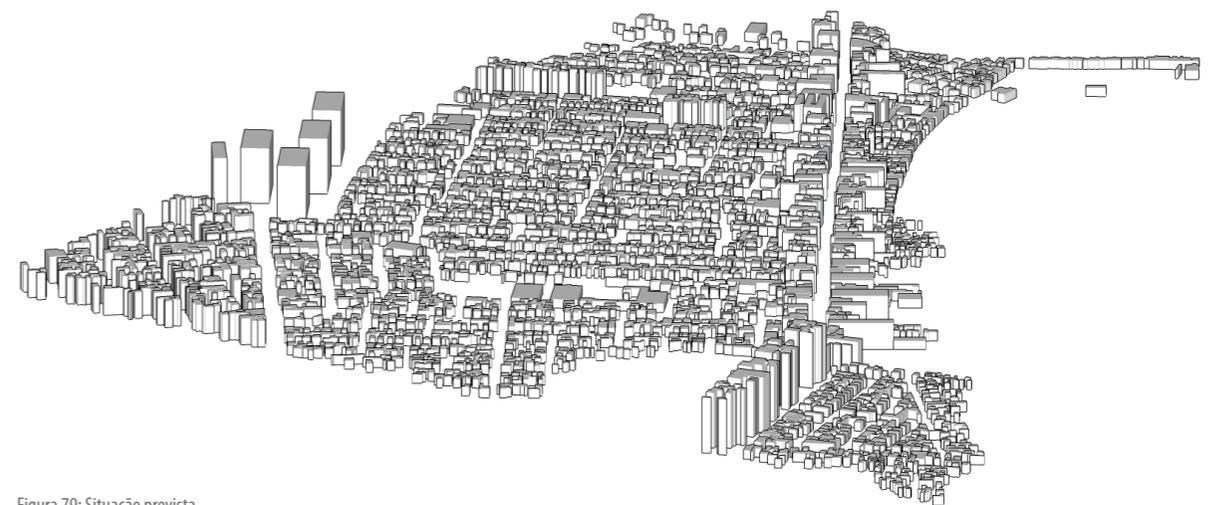


Figura 79: Situação prevista
Fonte: Autora



Figura 80: Análise climática
Fonte: Autora

100m

ASPECTOS AMBIENTAIS E PAISAGEM

A área densamente urbanizada é carente de massas vegetais e recebe grande insolação por constituir-se em uma extensão plana. As ruas praticamente não possuem arborização, o que causa a elevação das temperaturas da região em dias de grande insolação. A influência de ventilação na região é promovida, principalmente pelos ventos nordeste e norte, sendo estes os mais frequentes na região. O vento sul, caracterizado por ser um vento frio e úmido, apesar de não tão frequente, acaba sendo o mais incômodo no local quando de sua ocorrência, pois alcança grande velocidade no mar e acaba atingindo as edificações sem nenhum tipo de bloqueio. Algumas estratégias como o plantio de massa vegetal na área do assoreamento podem minimizar os inconvenientes causado por este vento.

O potencial visual da região é caracterizado por uma ampla vista da Baía de Palhoça com o sul da Ilha de Florianópolis ao fundo. Possui grande potencial recreativo e contemplativo que pode ser explorado com a sua qualificação enquanto espaço público de lazer.



Figura 81: Paisagem Comunidade da Praia
Fonte: AUTORA, 2016



Figura 82: Vista da proposta
Fonte: AUTORA, 2018

Posteriormente ao estudo teórico sobre o tema e o diagnóstico da área, foi possível compreender o contexto e a dinâmica urbana da área, contribuindo assim, para o desenvolvimento de uma proposta capaz de atender a demanda habitacional sem interferir drasticamente em suas relações cotidianas e sociais.

PARTIDO ARQUITETÔNICO

A Comunidade da Praia carece de um olhar atento aos problemas enfrentados cotidianamente por seus moradores, além das questões de urbanização da área, uma das necessidades mais urgentes é com a questão da moradia. Muitas famílias convivem diariamente com a falta de condições dignas de habitação por falta de recursos e oportunidades, demonstrando a falta de planejamento urbano e descaso do governo.

Este projeto busca melhorar a qualidade urbana do local através da construção de habitações de interesse social, partindo da relocação estratégica de edificações, será possível atender as demandas de melhoria habitacional dos moradores, além de resolver problemas como a falta de conexões e permeabilidade da malha urbana e a falta de acesso dos moradores de todo o bairro com espaços públicos de lazer.

VIABILIDADE

Para garantir a viabilidade da proposta, tanto legal quanto econômica, a primeira medida é transformar a área no zoneamento, demarcando-a como ZEIS (zona especial de interesse social), que, através de padrões urbanísticos próprios e adequados a realidade local possibilitem legalmente a melhoria das condições urbanísticas.

O Plano Diretor de São Paulo apresenta uma série de medidas que podem ser implantadas no município de Palhoça:

PLANO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

Definição de diretrizes para o Plano, que deverá prever a análise do déficit habitacional, da disponibilidade de terra, custos e fontes de financiamento, além de programas e critérios para produção, reabilitação de unidades habitacionais, regularização e urbanização de assentamentos precários.

COTA DE SOLIDARIEDADE

Criação da Cota de Solidariedade, que destina o equivalente a 10% da área computável de novos empreendimentos de grande porte para a produção de Habitação de Interesse Social.

VERBA DE PROJETOS URBANOS PARA HABITAÇÃO SOCIAL

Destinação mínima de 25% dos recursos arrecadados em Operações Urbanas Consorciadas para aquisição de terra bem localizada e subsídios aos programas de produção habitacional.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Ampliação dos instrumentos de regularização fundiária de forma a garantir o pleno acesso à cidade para as comunidades que vivem em loteamentos irregulares e favelas.

(SÃO PAULO, 2014)

DIAGRAMA CONCEITUAL DA PROPOSTA

Uma das demandas identificadas no diagnóstico, além da demanda habitacional, é a falta de permeabilidade da malha urbana para o acesso à orla. As vias, em sua maioria, são estreitas e em algumas delas é impossível a passagem de veículos. Além disso, a falta de qualidade da orla como espaço público e a configuração da Avenida Aniceto Zacchi acabam "escondendo" este espaço, o qual, possui um excelente potencial visual e recreativo para o bairro como um todo, que é carente de espaços livres para lazer.

Para isso foram definidas algumas desapropriações para abertura de vias, as quais poderão garantir o acesso à orla e a melhoria da permeabilidade urbana, além de garantir um adequado acesso a muitas das moradias que serão mantidas. Foram definidos os principais fluxos de pedestres para o acesso a orla, onde é proposta a criação de uma via panorâmica peatonal na extensão de toda à orla, além da destinação da área de assoreamento do mar como espaço público de lazer.

As principais diretrizes estabelecidas para a área são:

-  MELHORIA NA QUALIDADE HABITACIONAL
-  CONECTIVIDADE DO TECIDO URBANO
-  VITALIDADE URBANA

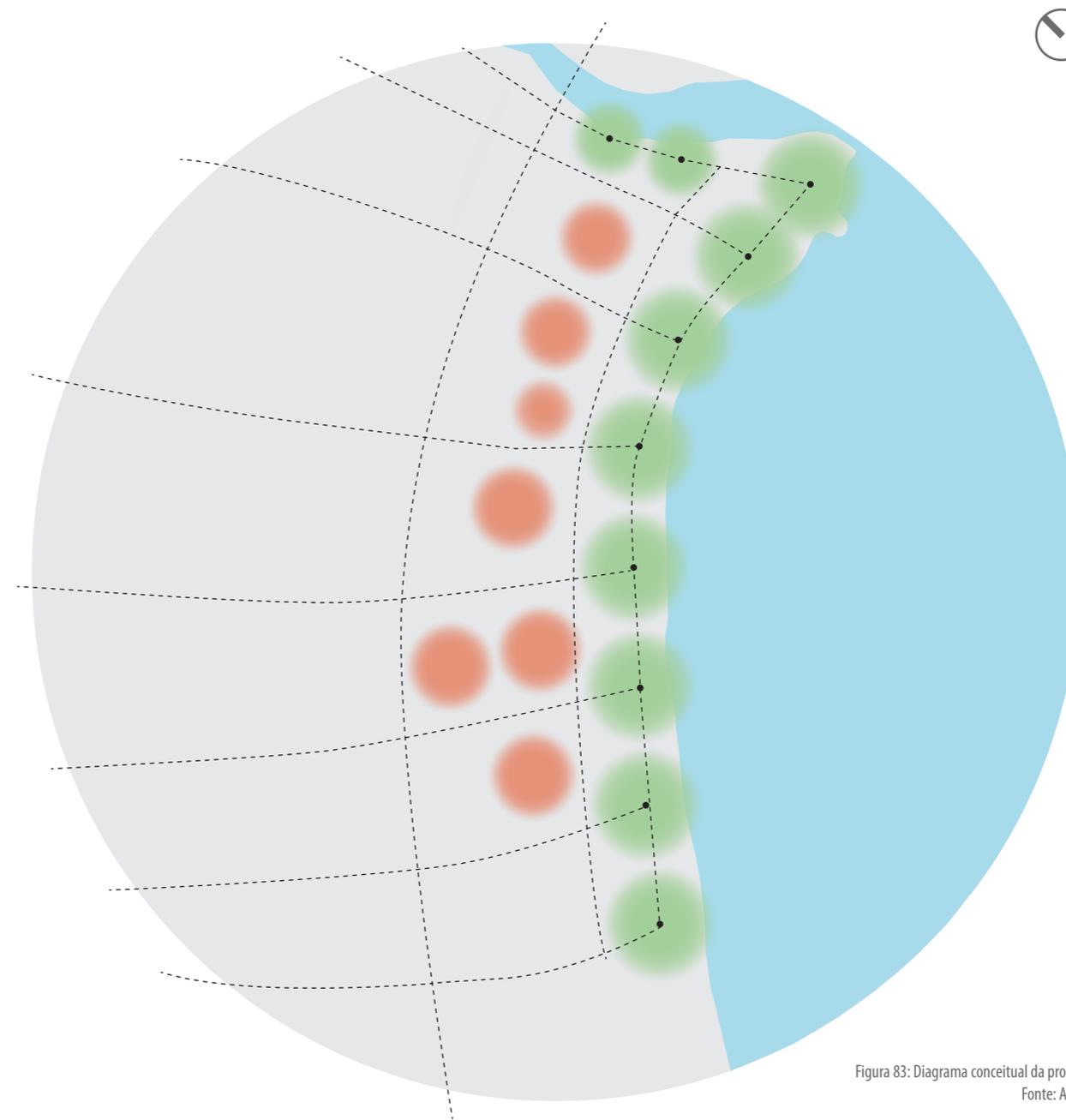


Figura 83: Diagrama conceitual da proposta
Fonte: Autora

DIRETRIZES URBANAS

CONNECTIVIDADE DO TECIDO URBANO

-Abertura de vias em locais que permitirão a continuidade da malha viária e acessibilidade;

-Alargamento de vias essencialmente estreitas com objetivo de melhorar o acesso às residências existentes;

-Urbanização da Avenida Claudio Osmar da Silva e sua continuidade até o final da área com conexão à Avenida Aniceto Zacchi.

VITALIDADE URBANA

-Transformar em espaço público de lazer a margem do Rio Imaruim e a área de assoreamento do mar;

- Criação de uma via panorâmica peatonal na orla da Comunidade da Praia;

-Pavimentação das vias em geral, instalação de mobiliário urbano e iluminação na área como um todo.

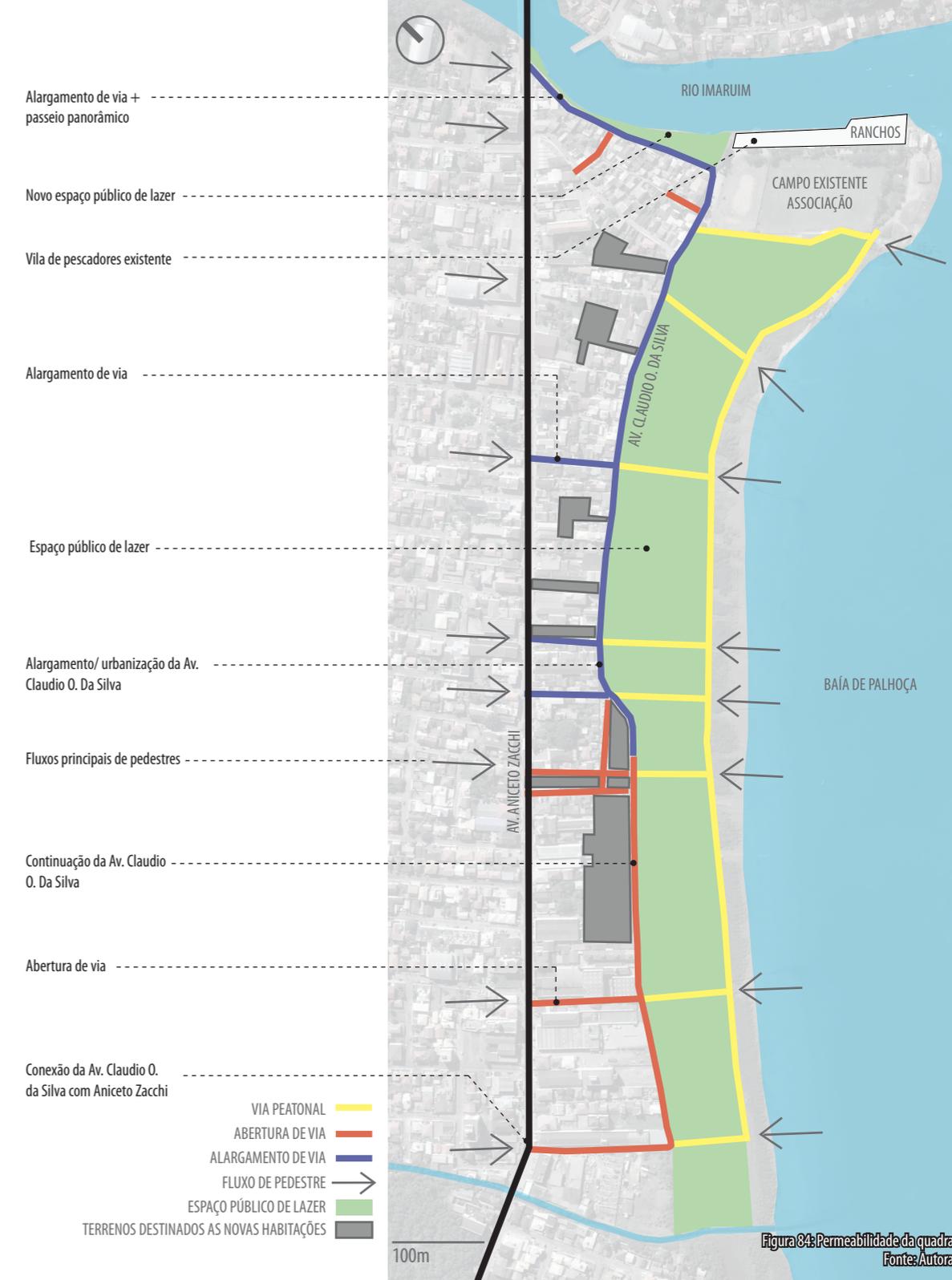
MELHORIA NA QUALIDADE HABITACIONAL

-Realocação de residências em áreas ambientalmente sensíveis, áreas de conexões da malha urbana e aglomerados onde há falta de salubridade e acesso para as moradias, para novas habitações nas proximidades de suas moradias originais;

-Melhoria e qualificação das habitações existentes de forma a garantir salubridade e a integridade física das construções;

-Construção dos novos edifícios habitacionais;

-Regularização fundiária, de modo a garantir o direito à moradia das habitações existentes a serem mantidas.



TIPOLOGIAS HABITACIONAIS

Para atender o número de moradias diante dos terrenos disponíveis, da densidade necessária para a locação das famílias e para proporcionar diversificação e qualidade habitacional, foram desenvolvidas 4 tipologias diferentes. Estas tipologias poderão ser utilizadas em diferentes terrenos com pequenas adaptações afim de atender a melhor orientação solar possível para os dormitórios.

Dentre as tipologias, foram desenvolvidas unidades de 1, 2 ou 3 dormitórios, distribuídas em edificações de 2, 4 e 8 pavimentos.

No total foram retiradas 165 residências e foram previstas 198. Porém as tipologias poderão ser utilizadas posteriormente para provisão habitacional conforme a melhor adaptação para os terrenos disponíveis.

TIPOLOGIA 1
Casas sobrepostas de 2 e 3 dormitórios

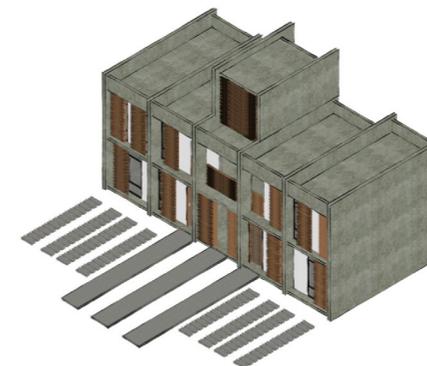


Figura 85: Tipologia 1

TIPOLOGIA 2
Casas sobrepostas de 1 dormitório

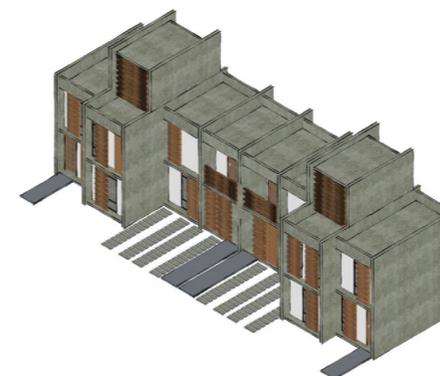


Figura 87: Tipologia 2

TIPOLOGIA 3
Edificação de 4 pavimentos com apartamentos de 2 dormitórios



Figura 86: Tipologia 3

TIPOLOGIA 4
Edificação de 8 pavimentos com apartamentos de 2 dormitórios

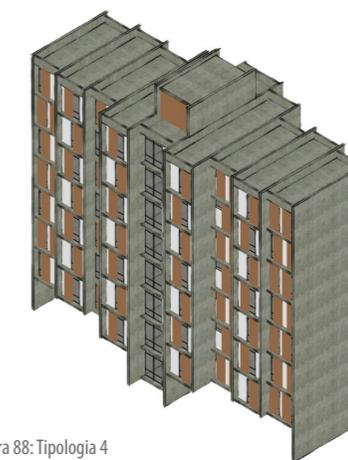


Figura 88: Tipologia 4

IMPLANTAÇÃO POR SETORES

Com base no diagnóstico, foram apontadas as residências a serem retiradas / desapropriadas, embasadas no seu local de inserção ou nas condições de salubridade para moradia. Foram elencadas as residências da margem do rio Imaruim por ser uma área ambientalmente sensível, algumas residências construídas em pontos importantes para a continuidade da malha viária urbana e as residências situadas em aglomerados construtivos com falta de acessibilidade, qualidade na ventilação, iluminação e saneamento.

A área foi dividida em 03 setores e as relocações acontecem dentro de seus respectivos setores, com o objetivo de melhorar a habitabilidade das famílias, sem interferir em suas dinâmicas cotidianas e em suas relações sociais. Optou-se, além disso, a utilização de diferentes tipologias, proporcionando um melhor aproveitamento dos terrenos, um melhor atendimento às demandas de cada família, além de criar um senso de identidade e pertencimento dos moradores com as novas habitações.



Figura 89: Residências a serem retiradas
Fonte: Autora

VISTA GERAL DO CONJUNTO

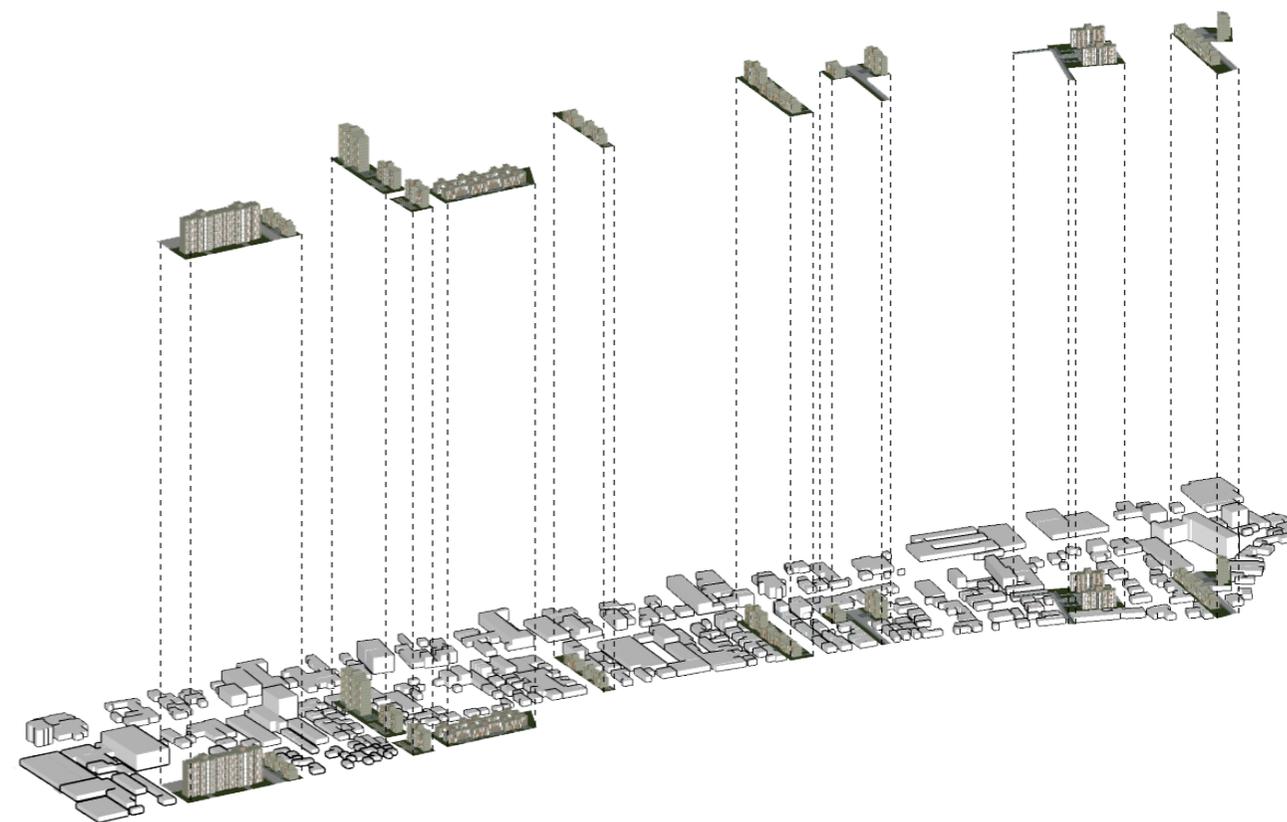


Figura 90: Vista geral do conjunto edificado

IMPLANTAÇÃO SETOR 1

No setor 1 foram retiradas e ou desapropriadas 34 residências, estas unidades foram distribuídas em dois terrenos distintos.

As residências da margem do rio Imaruim foram retiradas para criação de um espaço livre de lazer e de recuperação ambiental.



Figura 91: Implantação setor 1 - existente 100m



Figura 92: Implantação setor 1 - proposta 100m

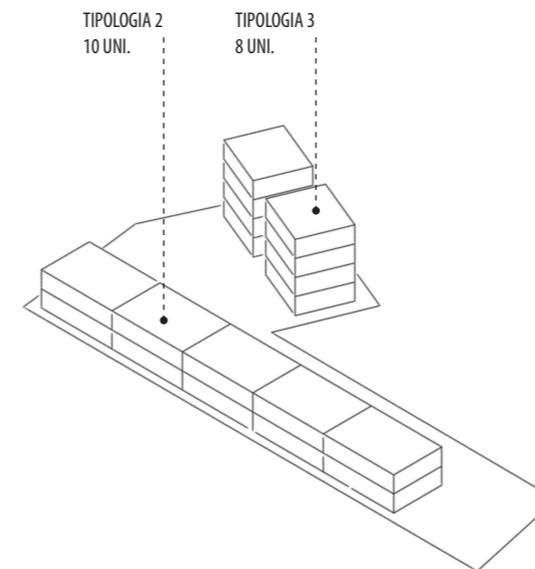


Figura 93: Diagrama terreno 1



Figura 94: Isometria terreno 1

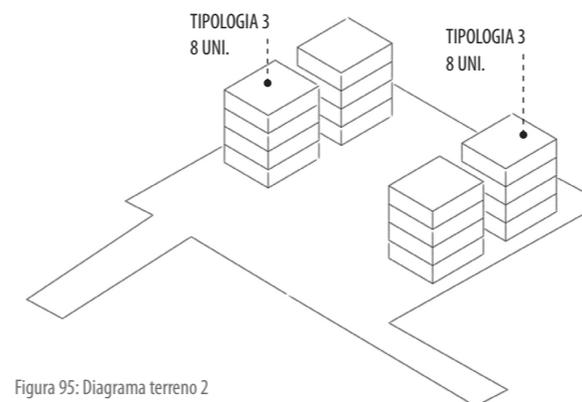


Figura 95: Diagrama terreno 2



Figura 96: Isometria terreno 2

IMPLANTAÇÃO SETOR 2

No setor 2 foram retiradas e ou desapropriadas 30 residências, que foram distribuídas em dois terrenos.



Figura 97: Implantação setor 2 - existente

20m



Figura 98: Implantação setor 2 - proposta

20m

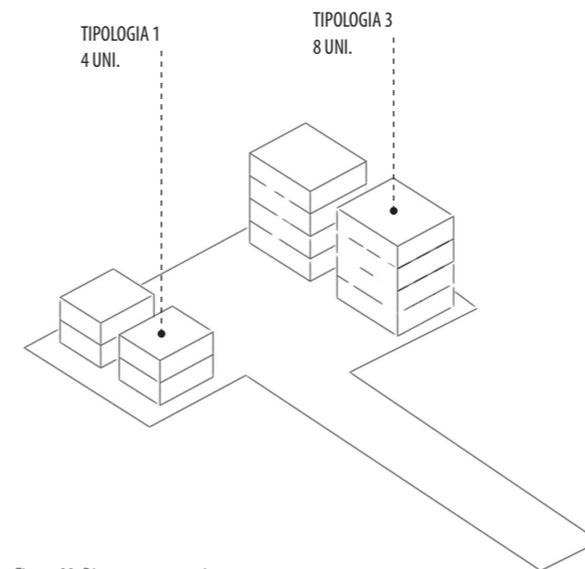


Figura 99: Diagrama terreno 1

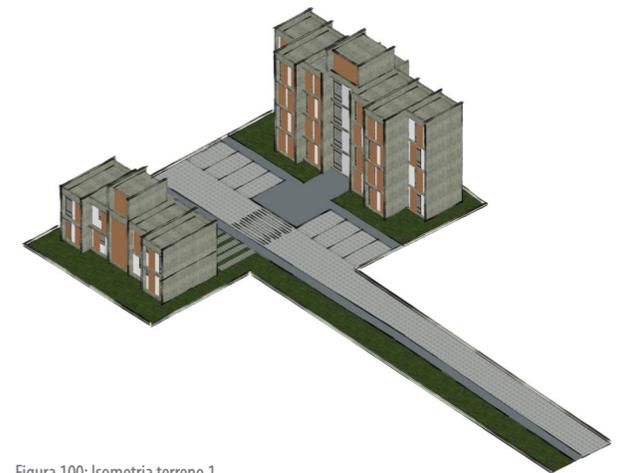


Figura 100: Isometria terreno 1

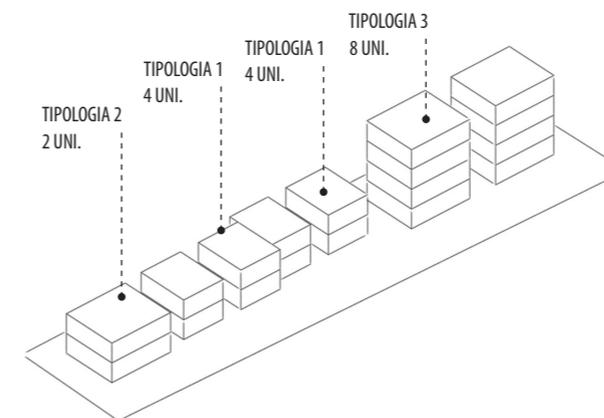


Figura 101: Diagrama terreno 2



Figura 102: Isometria terreno 2

IMPLANTAÇÃO SETOR 3

No setor 3 foram retiradas e ou desapropriadas 101 residências. Foram projetadas 134 habitações em diferentes tipologias e terrenos.



Figura 103: Implantação setor 3 - existente

20m

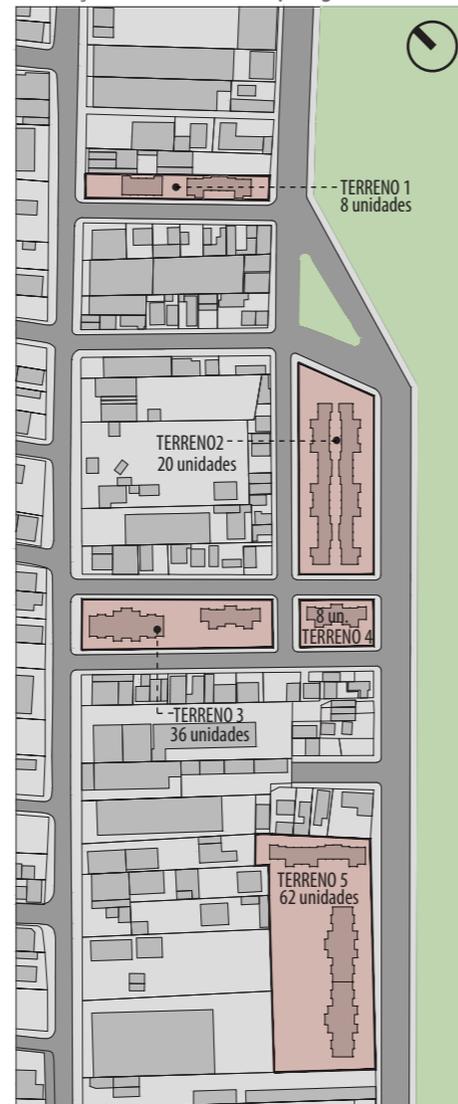


Figura 104: Implantação setor 3 - proposta

20m

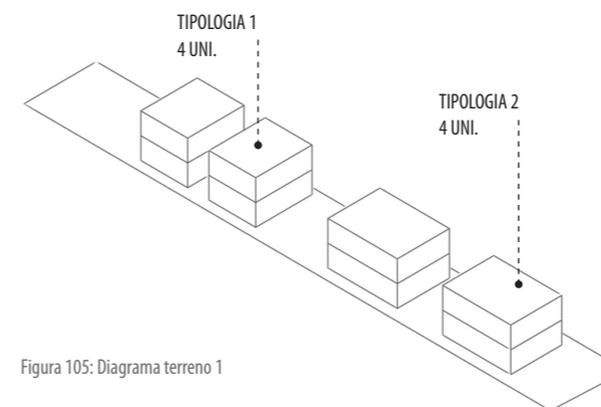


Figura 105: Diagrama terreno 1

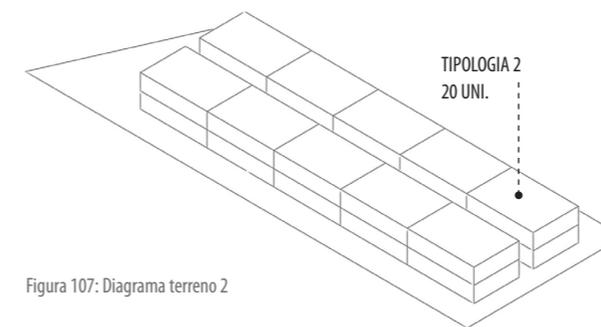


Figura 107: Diagrama terreno 2

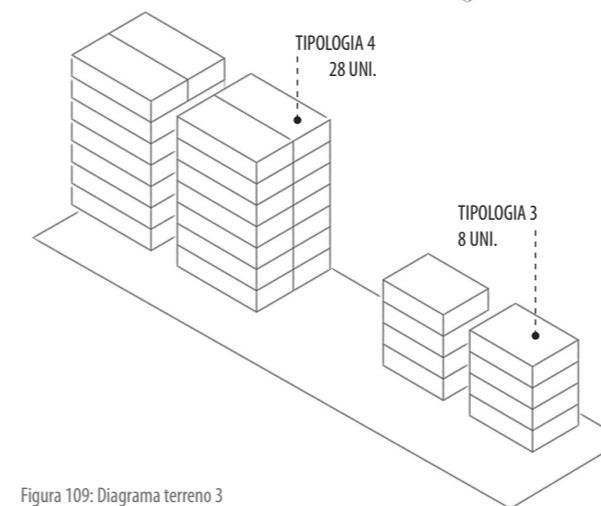


Figura 109: Diagrama terreno 3



Figura 106: Isometria terreno 1



Figura 108: Isometria terreno 2



Figura 110: Isometria terreno 3

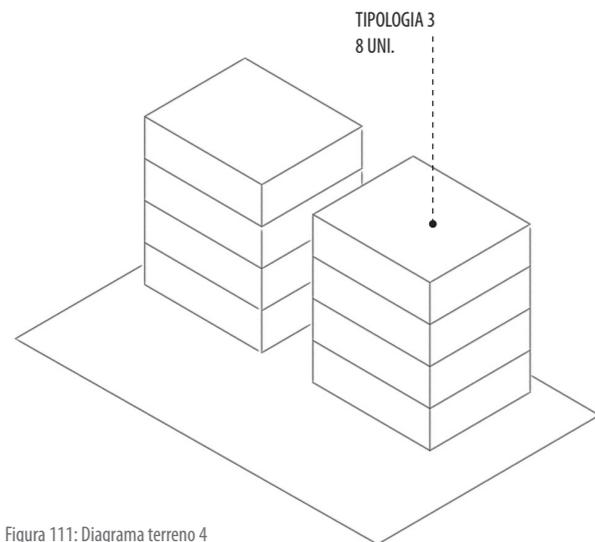


Figura 111: Diagrama terreno 4



Figura 112: Isometria terreno 4

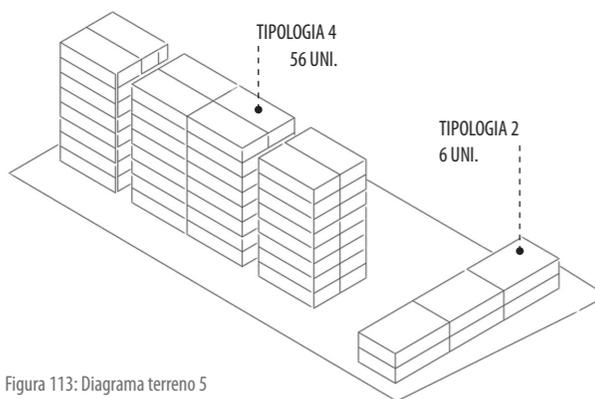


Figura 113: Diagrama terreno 5



Figura 114: Isometria terreno 5

PROGRAMA DE NECESSIDADES DAS HABITAÇÕES

As residências propostas possuem:

Dormitório (1, 2 ou 3)
Sala
Cozinha
Área de serviço
Banheiro

O programa de necessidades segue as recomendações institucionais e legais adotadas pelo município de Palhoça para habitações de interesse social.

ÁREA PRIVATIVA MÁXIMA

Nº DORMITÓRIOS	ÁREA
1 dormitório	40,00m ²
2 dormitórios	60,00m ²
3 dormitórios	70,00m ²

Fonte: Palhoça, 1993, p. 16.

DIMENSÕES MÍNIMAS

AMBIENTE	ÁREA	DIM.
Dormitório 1	10,00m ²	2,40m
Dormitório 2	8,00m ²	2,40m
Dormitório 3	6,00m ²	2,40m
Sala p/ 1 dormitório	9,00m ²	2,40m
Sala p/ 2 dormitórios	10,00m ²	2,40m
Sala p/ 3 dormitórios	12,00m ²	2,40m
Cozinha	4,50m ²	1,50m
Área de serviço	2,40m ²	1,20m
Banheiro	3,00m ²	1,20m

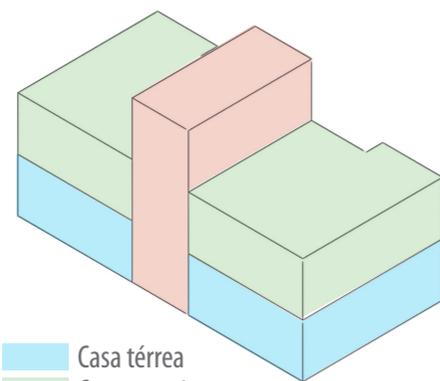
Fonte: Palhoça, 1993, p. 17, 56.

TIPOLOGIA 1

CASAS SOBREPOSTAS DE 1 DORMITÓRIO

Esta tipologia consiste em casas sobrepostas de 1 dormitório, contabilizando, essencialmente, 4 residências por unidade. Podem ser geminadas duas a duas ou geminadas continuamente dependendo da configuração do terreno.

O acesso das casas térreas acontece diretamente pela rua, enquanto o acesso das casas superiores ocorre pelo módulo central da unidade através de uma escada compartilhada entre as duas unidades.



■ Casa térrea
■ Casa superior
■ Circulação vertical

Figura 115: Diagrama

CASA TÉRREA

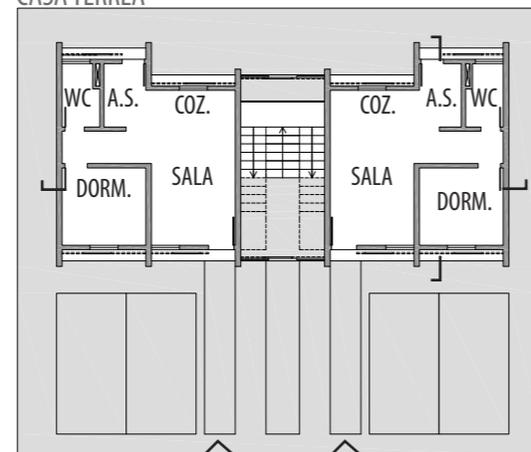


Figura 116: Planta baixa térrea

1m

APARTAMENTO SUPERIOR

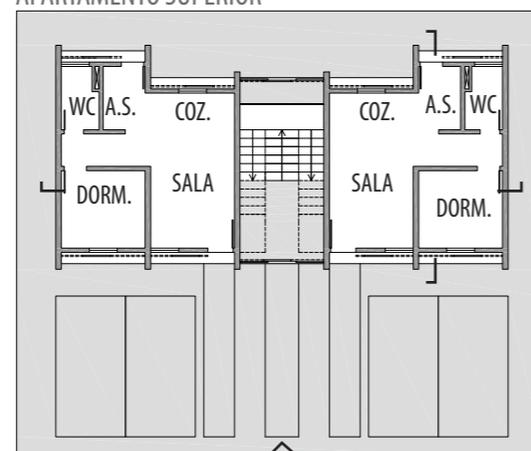


Figura 117: Planta baixa superior

1m

CORTE ESQUEMÁTICO - TRANSVERSAL

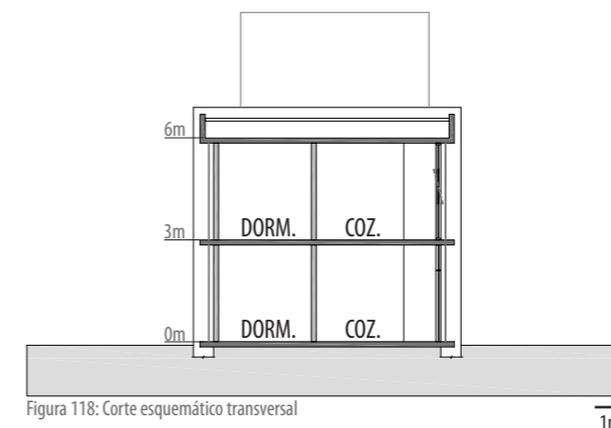


Figura 118: Corte esquemático transversal

1m

CORTE ESQUEMÁTICO - LONGITUDINAL

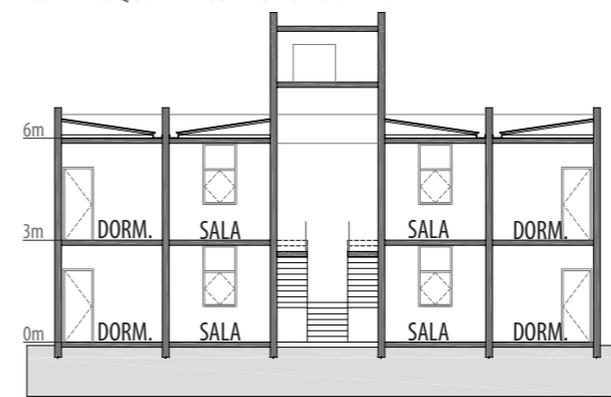


Figura 119: Corte esquemático longitudinal

1m

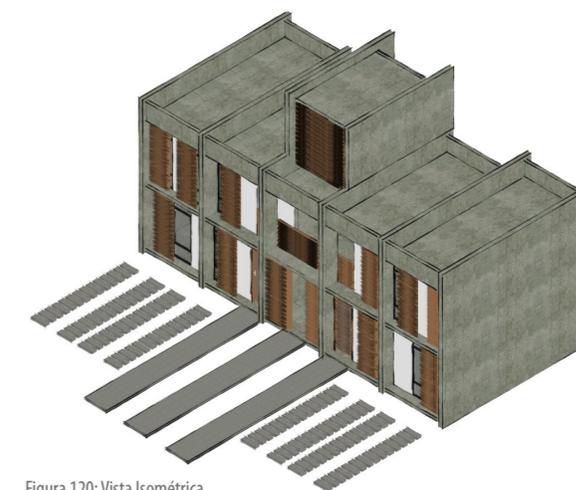


Figura 120: Vista Isométrica



Figura 121: Fachada

TIPOLOGIA 2

CASAS SOBREPOSTAS DE 2 E 3 DORMITÓRIO

Esta tipologia é composta por casas sobrepostas de 2 e 3 dormitórios. Cada unidade possui acesso a um terraço privativo. Podem ser geminadas duas a duas ou continuamente dependendo da demanda do terreno.

A casa térrea possui 2 dormitórios e a superior possui 3 dormitórios. A área de serviço da casa superior fica localizada no módulo térreo, onde acontece o acesso da mesma através da escada privativa.

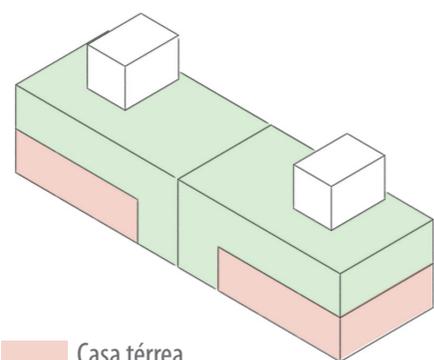


Figura 122: Diagrama
 Casa térrea
 Casa superior

CASAS TÉRREAS

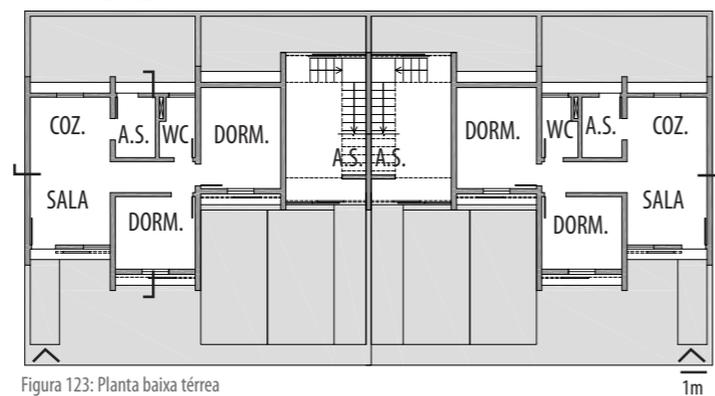


Figura 123: Planta baixa térrea

CASAS SUPERIORES

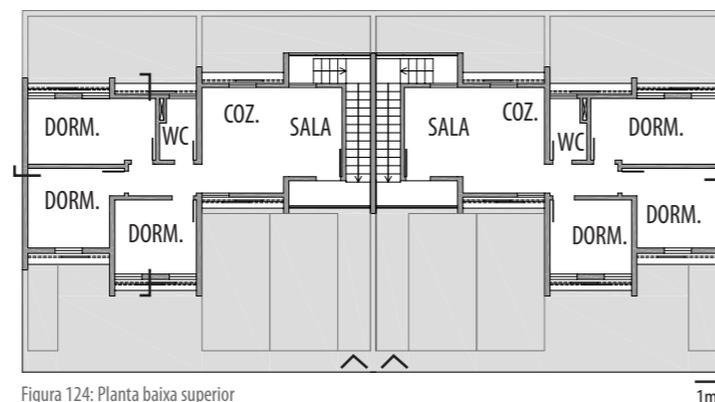


Figura 124: Planta baixa superior

CORTE ESQUEMÁTICO - TRANSVERSAL

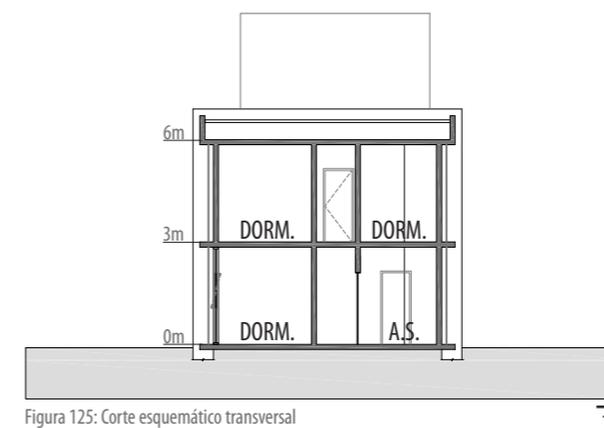


Figura 125: Corte esquemático transversal

CORTE ESQUEMÁTICO - LONGITUDINAL



Figura 126: Corte esquemático longitudinal

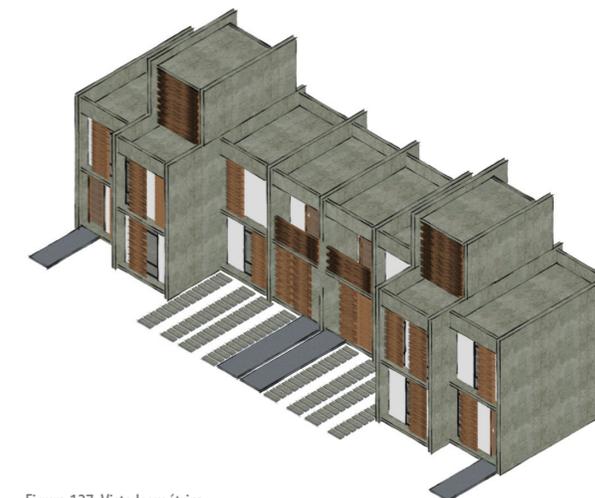


Figura 127: Vista Isométrica

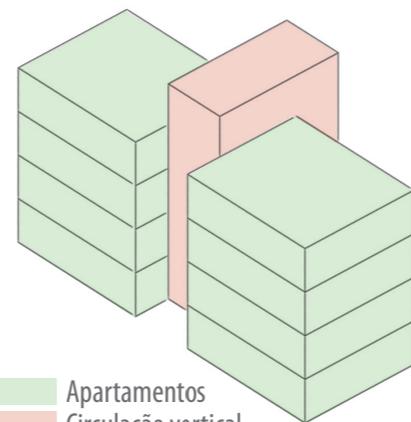


Figura 128: Fachada

TIPOLOGIA 3

EDIFICAÇÃO DE 4 PAVIMENTOS

Nesta tipologia de 4 pavimentos, cada andar possui 2 apartamentos de 2 dormitórios. A entrada do prédio pode ser invertida para se adaptar ao terreno, favorecendo a localização dos dormitórios para a melhor orientação solar.



■ Apartamentos
■ Circulação vertical

Figura 129: Diagrama

PAVIMENTO TIPO

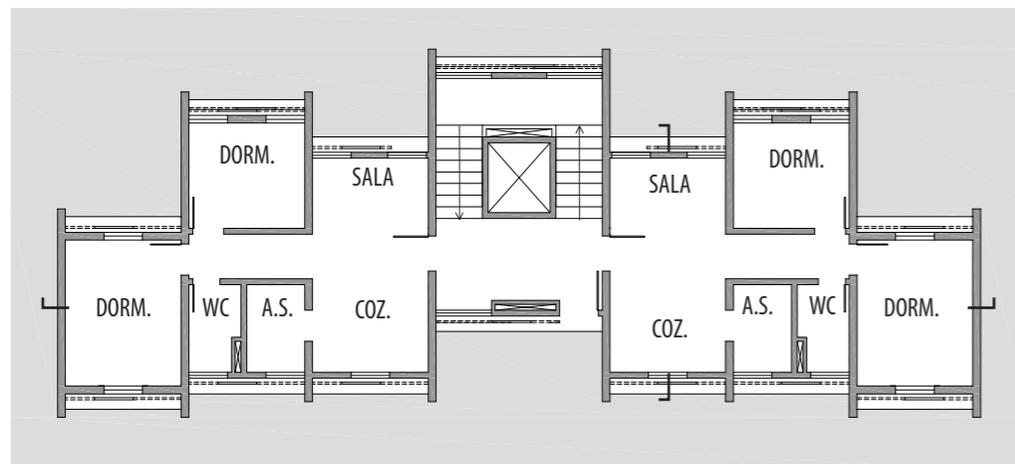


Figura 130: Planta baixa

1m

CORTE ESQUEMÁTICO - TRANSVERSAL

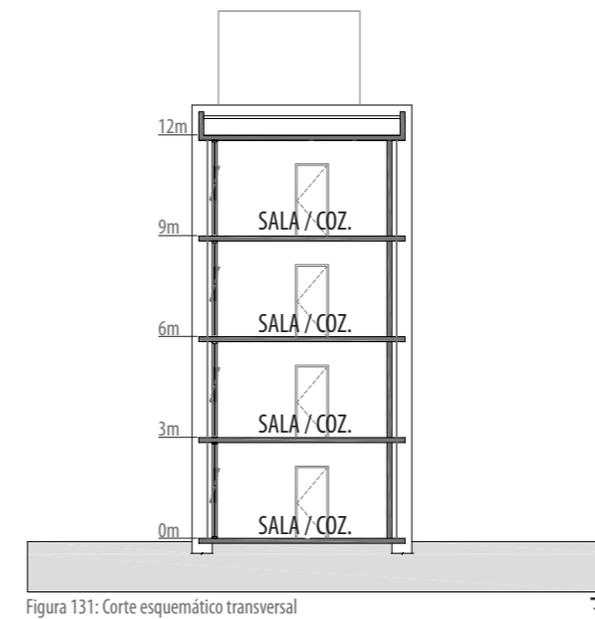


Figura 131: Corte esquemático transversal

1m

CORTE ESQUEMÁTICO - LONGITUDINAL

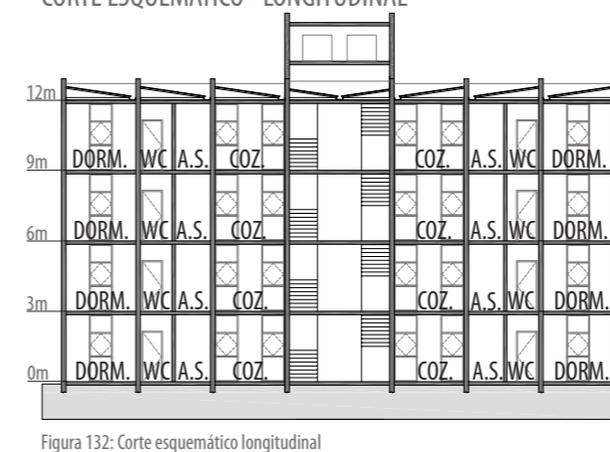


Figura 132: Corte esquemático longitudinal

1m

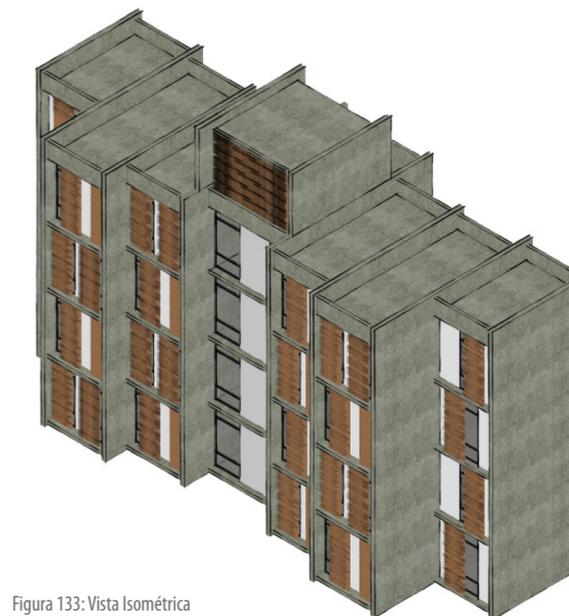


Figura 133: Vista Isométrica

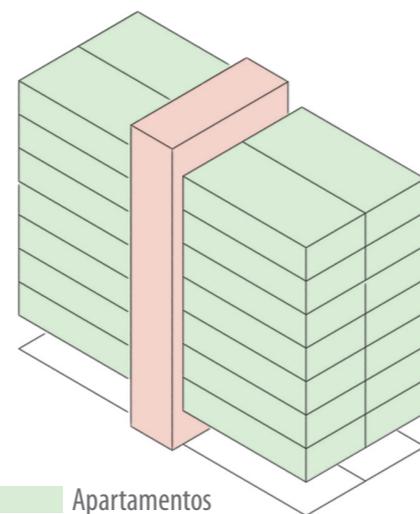


Figura 134: Fachada

TIPOLOGIA 4

EDIFICAÇÃO DE 8 PAVIMENTOS

Nesta tipologia, de 8 pavimentos, cada andar possui 2 apartamentos de 2 dormitórios. A entrada do prédio pode ser invertida para se adaptar ao terreno, favorecendo a localização dos dormitórios para a melhor orientação solar. Pode ser utilizada com o térreo em pilotis nos terrenos pequenos, de forma a garantir o posicionamento das vagas de estacionamento.



■ Apartamentos
■ Circulação vertical

Figura 135: Diagrama

PAVIMENTO TIPO

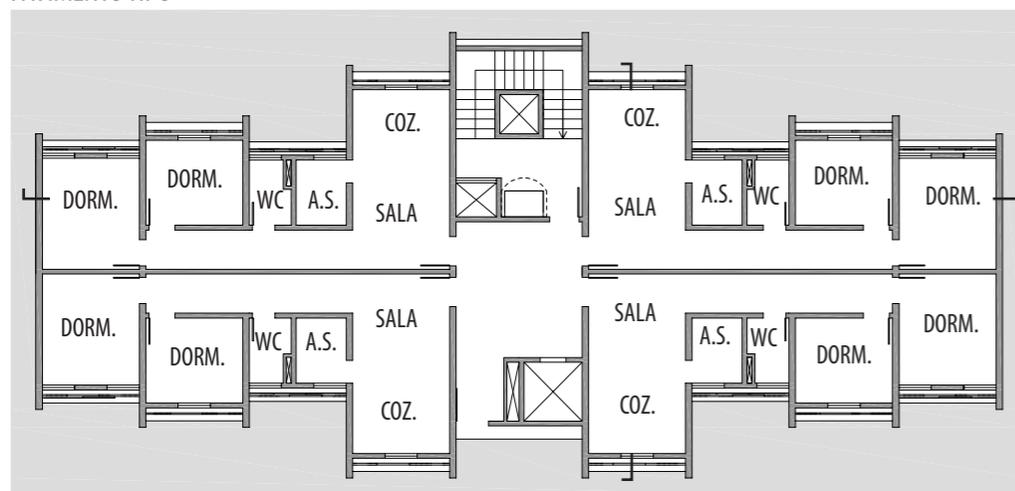


Figura 136: Planta baixa pavimento tipo

1m

CORTE ESQUEMÁTICO - TRANSVERSAL

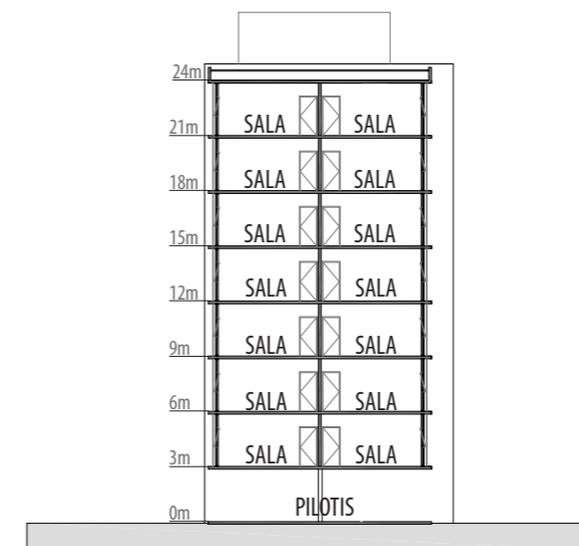


Figura 137: Corte esquemático transversal

1m

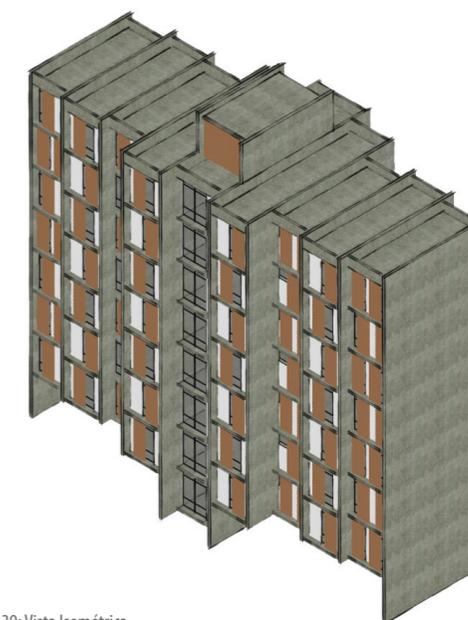


Figura 139: Vista Isométrica

CORTE ESQUEMÁTICO - LONGITUDINAL

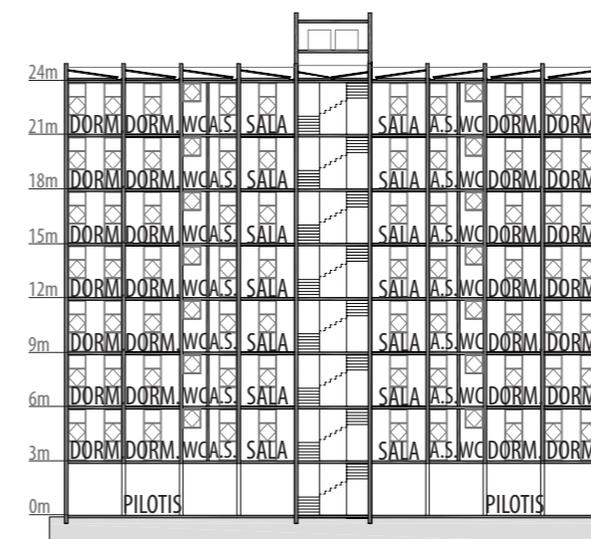


Figura 138: Corte esquemático longitudinal

1m

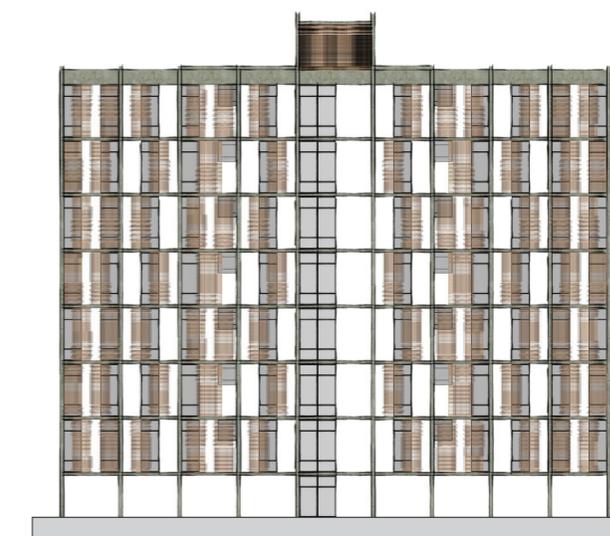


Figura 140: Fachada

CONCEPÇÃO E ESTRUTURA

Buscando a padronização e racionalização da construção, principalmente por tratar-se um número elevado de unidades, optou-se pela modulação de eixos estruturais distribuídos de 3 em 3 metros, garantindo um pequeno vão para a armação da laje, dispensando assim as vigas transversais e diminuindo o custo da mesma. Para garantir o travamento e a estabilidade dos eixos estruturais, serão construídas vigas baldrame e superiores nas bordas do piso e cobertura. As vigas da cobertura foram invertidas, para atuarem também como platibanda.

As lajes serão armadas apenas no sentido do vão de 3 metros. As alvenarias construídas sobre a laje contarão com um reforço de armadura na laje, dispensando as vigas para paredes. Desta maneira as esquadrias serão instaladas de piso à teto, dispensando também a utilização de vergas e contravergas. As lajes foram alongadas 40cm do alinhamento das alvenarias externas, disponibilizando proteção às aberturas e possibilitando a instalação dos brises móveis que garantem maior conforto térmico para as unidades.

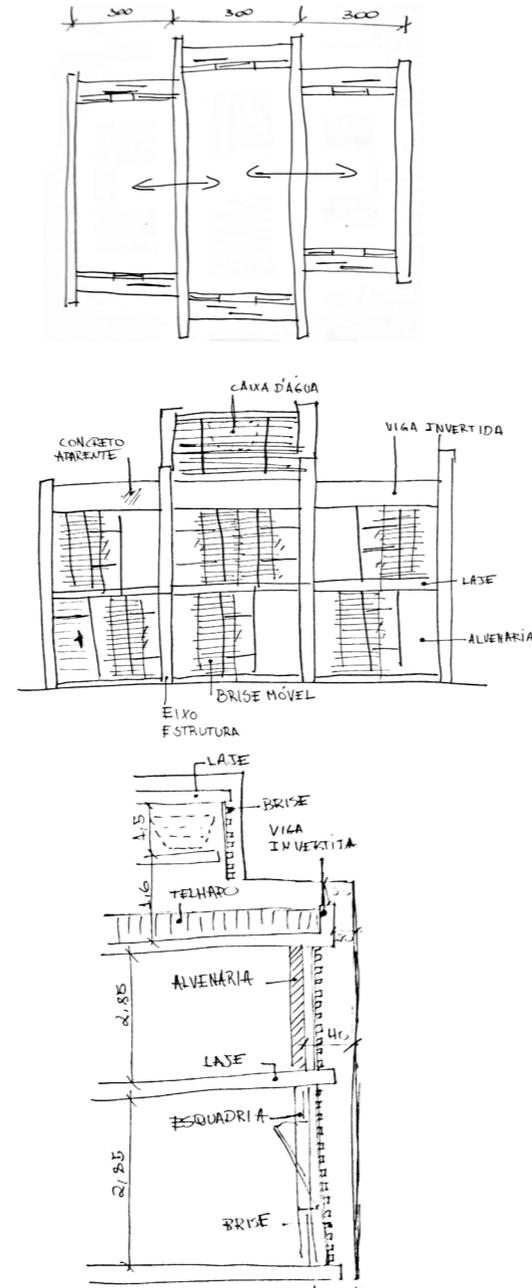


Figura 141: Croquis de concepção



Figura 142: Módulo estrutural

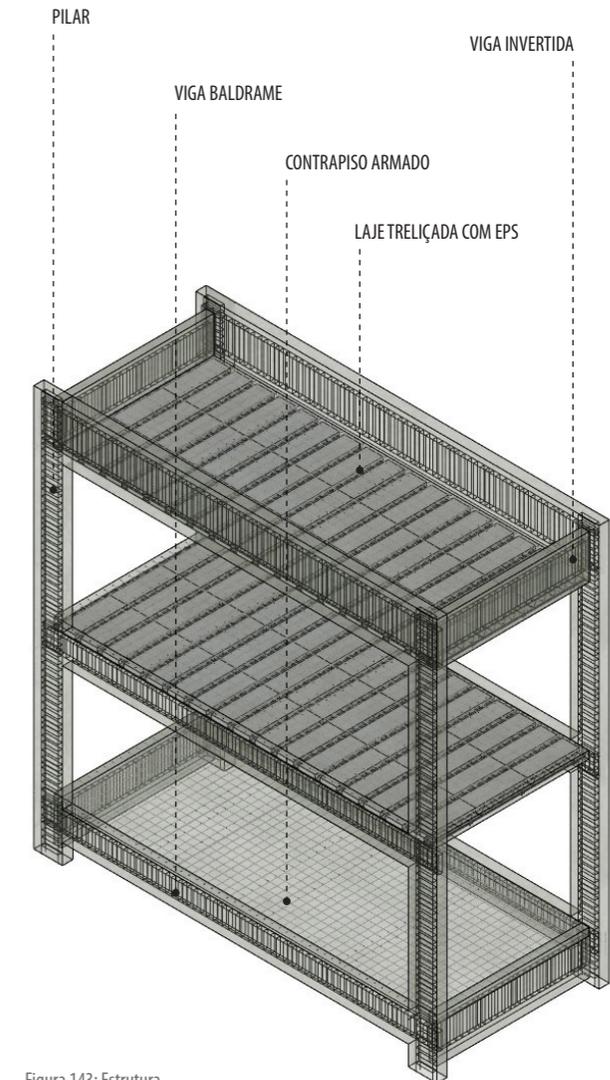


Figura 143: Estrutura

MATERIAIS

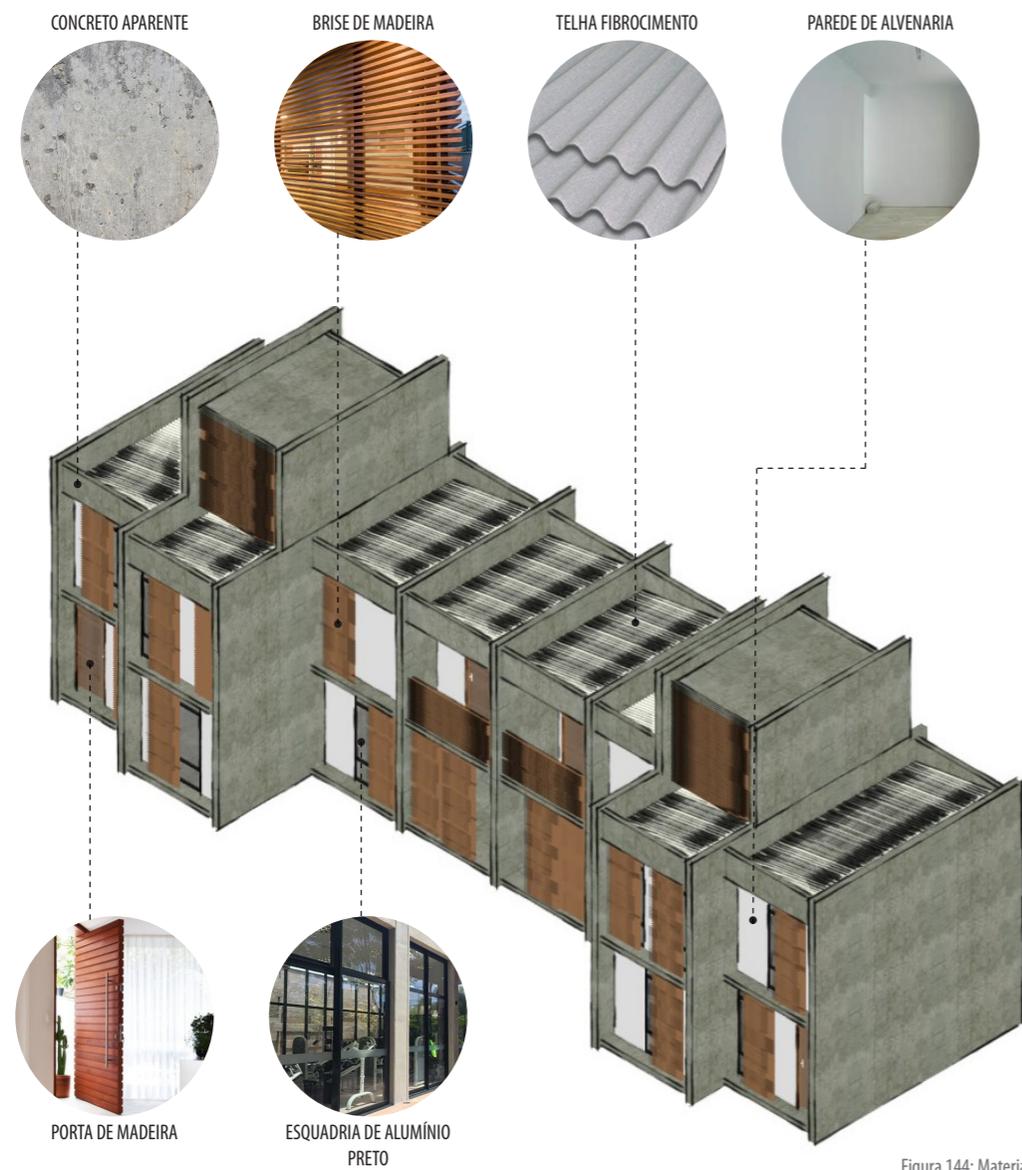




Figura 146: Perspectiva tipologia 2
Fonte: AUTORA

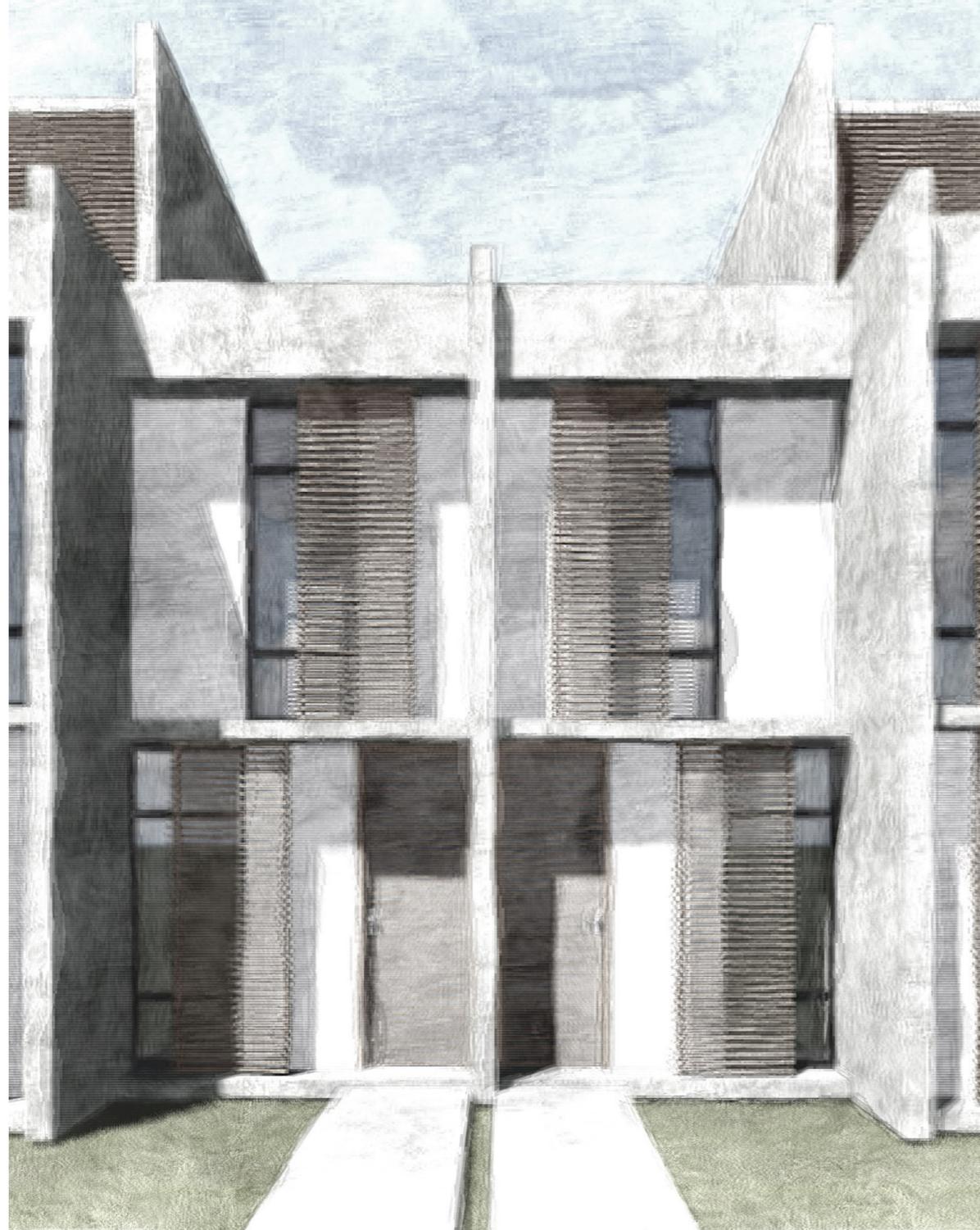


Figura 147: Habitação proposta
Fonte: AUTORA

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A retirada desmedida de ocupações com relocações para as periferias da cidade, rompendo com o cotidiano das famílias e negando-lhes o direito à cidade, não pode, de alguma forma, ser a primeira opção para solucionar o problema das ocupações nas cidades Brasileiras. É exequível e acessível trabalhar com a qualificação urbana destas áreas, que na maioria das vezes encontram-se consolidadas. Ações pontuais e bem planejadas são capazes de garantir, muito além de qualidade habitacional, qualidade de vida em todos os aspectos para as pessoas, sem romper com as relações constituídas da comunidade.

Na Comunidade da Praia a redensificação através de diferentes tipologias será realizada respeitando as conformações sociais existentes, proporcionando desta forma, qualidade habitacional e por consequência urbana para a comunidade.

No TCC II a proposta será continuada com o aperfeiçoamento geral do projeto das habitações de interesse social.

REFERÊNCIAS

ABIKO, ALEX; ORNSTEIN, SHEILA. **Inserção urbana e avaliação pós-ocupação (apo) da habitação de interesse social**. São Paulo: Antac, 2002. 373 p.

BONDUKI, Nabil Goerges. **Habitat: práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades Brasileiras**. São Paulo: Estúdio Nobel, 2008. 267 p.

BONDUKI, Nabil; KOURY, Ana Paula. **Os pioneiros da habitação social**. 2014. Disponível em: <<https://bit.ly/2MWiP8G>>. Acesso em: 13 set. 2018.

BRASIL. LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012. **Código Florestal Brasileiro**. Disponível em: <<https://bit.ly/1iKaEfK>>. Acesso: 25 nov. 2018.

CARQUITECTOS. **ITI 68 / C Arquitectos**. 2013. Disponível em: <<https://bit.ly/2JY2U53>>. Acesso: 13 nov. 2018.

COHAB SC. **Déficit habitacional em santa catarina**. Disponível em: <<https://bit.ly/2wVvWRu>>. Acesso em: 19 ago. 2018.

CONAMA, Resolução Nº369, DE 28 DE MARÇO DE 2006. **Áreas protegidas – Áreas de Preservação Permanente**. Disponível em: <<https://bit.ly/2SxdF2e>>. Acesso em: 13 nov. 2018.

CORREA, Lucio. **Ponte do Imaruim**. 2011. Disponível em: <<https://bit.ly/2xdiZyH>>. Acesso em: 16 set. 2018.

DELAQUA, Victor. **Quinta monroy / elementar**. 2012. Disponível em: <<https://bit.ly/2QbDEea>>. Acesso em: 19 ago. 2018.

DIAS, Cleber. **Samba e futebol no subúrbio carioca**. 2014. Disponível em: <<https://bit.ly/2QgnCzG>>. Acesso em: 13 set. 2018.

ERMÍNIA MARICATO. **O direito à cidade depende da democratização do uso e da ocupação do solo**. Disponível em: <<https://bit.ly/2MfdIGy>>. Acesso em: 23 ago. 2018.

FARIAS, Erika. Os conjuntos habitacionais dos IAP's. 2014. Disponível em: <<https://bit.ly/2AY2tF0>> Acesso: 11 nov. 2018.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil**. Anais do Simpósio “Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização”, Bauru - SP. 2005.

FOLZ, Rosana Rita. **Habitações Econômicas Paulistas: análise dos projetos das unidades dos atuais programas habitacionais**. 2014. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 32p. Disponível em: <<https://bit.ly/2MdapEz>>. Acesso em: 15 set, 2018.

FURTADO. **A relação entre a vila e a urbanização brasileira**. 2012. Disponível em: <<https://bit.ly/2CA9M8t>>. Acesso em: 13 set, 2018.

GEHL, JAN. **Cidade para pessoas**. 2 ed. São Paulo: Perspectiva, 2013. 263 p.

GHAB. **Recomendações e alternativas para novos projetos de habitação popular a partir da avaliação das interações entre usuários e moradia**. Florianópolis: UFSC/FINEP, 1999.

HORA DE SANTA CATARINA. **Mais de 100 mil pessoas aguardam por moradia na grande Florianópolis**. Disponível em: <<https://bit.ly/2oSctIQ>>. Acesso em: 19 ago. 2018

IBGE. **Sinopse por setores**. Disponível em: <<https://bit.ly/2wj9Fqq>>. Acesso em: 20 ago. 2018.

IMIRANTE. Fraudes do Minha Casa Minha Vida são investigadas em Imperatriz. 2018. Disponível em: <<https://bit.ly/2QxAqS0>> Acesso: 11 nov. 2018.

IQUIQUE. **Vamos ver o que acontece**. 2005. Disponível em: <<https://bit.ly/2PW9eiE>>. Acesso em: 12 nov. 2018.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3 ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011. 296 p.

JUNIOR, Nelson Saule, UZZO, Karina. **A trajetória da Luta pela reforma urbana no Brasil, in: Observatório Internacional do Direito à Cidade (OIDC) - Retratos sobre a atuação da**

sociedade civil pelo direito à cidade: diálogo entre Brasil e França. São Paulo, Instituto Polis; Paris, AITEC, 2006. Disponível em: <<http://https://bit.ly/2AYohAo>>. Acesso em: 20 set. 2018.

LEITE, Luiz Carlos Rifrano. **Avaliação de projetos habitacionais: determinando a funcionalidade da moradia social**. São Paulo: Ensino, 2006. 161 p.

LOLA, Run. **Bairro da Bouça**. 2014. Disponível em: <<https://runlo-lastudio.com/archive/bairrobouca>>. Acesso em: 11 nov. 2018. NARRATIVA DE VIAGEM. **Urbanização e verticalização em Florianópolis-SC (1930-1970)**. Disponível em: <<https://bit.ly/2wU3vPZ>>. Acesso em: 28 jun. 2018*.

NASCIMENTO, DOUGLAS. **Casas e Comércio - Avenida do Estado, 1918**. Disponível em: <<https://bit.ly/2wTbZ9I>>. Acesso em: 13 set. 2018.

NIEDZIELUK, LUZINETE CARPIN. **Ponte do Imaruim: Resgate Histórico**. 1 ed. Florianópolis: Dioesc, 2012. 112 p.

NOTÍCIAS, Palhoça. **A ponte que o imperador não passou**. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2D05wzj>>. Acesso: 16 set. 2018.

MAPIO. **Guri pescando na ponte do rio imaruim**. 2018. Disponível em: <<https://mapio.net/pic/p-54647127/>>. Acesso em: 19 ago. 2018

MARICATO, ERMÍNIA. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: CAS-TRIOTA, Leonardo Barci (Org.). **Urbanização brasileira: redescobertas**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2003. 303 p. 78 - 91.

MARICATO, ERMÍNIA. **Habitação e cidade**. 5 ed. São Paulo: Atual, 1999. 79 p.

PACHECO, Daiane Da Silva; ARAÚJO, Débora Magalhães. **PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: uma análise crítica de suas tendências e resultados de estudos e produções teóricas sobre o Programa**. Jornada Internacional Políticas Públicas, Maranhão, v. 1, n. 1, p. 1-12, atrás. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2Ql6R6B>>. Acesso em: 12 set. 2018

PALHOÇA, Prefeitura de. **Mapa do Zoneamento Consolidado**. 2016. Disponível em:<<https://bit.ly/2NgpCp4>>. Acesso: 02 out. 2018.

*Artigo de versão adaptada do Trabalho de Conclusão de Curso em Geografia do autor intitulado “O marco da verticalização em Florianópolis”, defendido por Maurício Ruiz Câmara em 1997 junto ao Departamento de Geociências da UFSC.

PALHOÇA, Prefeitura de. **Código de Obras**. 1993. Disponível em:<<https://bit.ly/2zPa72u>>. Acesso: 02 out. 2018.

PALMA, Crsitóbal. **Quinta Monroy - Elemental**. 2016. Disponível em: <<https://bit.ly/2Ql3DcC>>. Acesso: 12 out. 2018.

PERES, Arlis Buhl. **Tipologias Habitacionais: reflexões metodológicas**. 2000. Dissertação de mestrado em Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo.

RAQUEL ROLNIK. **Estatuto da Cidade - instrumento para as cidades que sonham crescer com justiça e beleza**. 2001. Disponível em: <<https://bit.ly/2PZnB6d>>. Acesso em: 10 nov. 2018.

RAQUEL ROLNIK. **Mudanças no fgts e no minha casa minha vida: e os mais pobres?**. 2018. Disponível em: <<http://raquel-rolnik.wordpress.com/tag/minha-casa-minha-vida/>>. Acesso em: 07 set. 2018.

RIFRANO, LUIZ. **Avaliação de projetos habitacionais: Determinando a funcionalidade da moradia social**. 1 ed. São Paulo: Ensino Profissional, 2006. 161 p.

SÃO PAULO. Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**.

SECRETARIA DO ESTADO DO PLANEJAMENTO. Cartografia. Disponível em: <<https://bit.ly/2wUpQfZ>>. Acesso em: 20 ago. 2018.

SZÜCS, Carolina Palermo; TRIVELLA, Luciana Monte Alegre; SOUZA, Marina Ester Fialho De. **Preservando o patrimônio da vila operária do saco dos limões**. Do.do,mo.mo, Cidade, v. 5, n. 5, fev. 2016.

SOBETCHI , Victor. **Bairro da bouça, álvaro siza vieira, porto, pt**. 2014. Disponível em: <<https://bit.ly/2p5T8Et>>. Acesso em: 11 set. 2018.

TRZCINSKI, C. et al. **Habitação de Interesse Social e a Implementação dos Instrumentos de Planejamento e Gestão na Região Oeste de Santa Catarina**. 2017. Disponível em: <<https://bit.ly/2qHIX9M>>. Acesso: 10 nov. 2018.