

Autorização concedida a Biblioteca Central da Universidade de Brasília pela Professora Maria do Carmo Lima Bezerra, em 14 de fevereiro de 2020, para disponibilizar a obra, gratuitamente, para fins acadêmicos e não comerciais (leitura, impressão e/ou download) a partir desta data. A obra continua protegida por Direito Autoral e/ou por outras leis aplicáveis. Qualquer uso da obra que não o autorizado sob esta licença ou pela legislação autoral é proibido.

#### REFERÊNCIA

PINHEIRO, Julyana Sangaleti; BEZERRA, Maria do Carmo Lima, MARTINS, Gisele Chalub. Elementos configuracionais facilitadores de processos de dinamismo e deterioração urbana: estudo das áreas centrais do Plano Piloto de Brasília. In: CONGRESSO LUSO-BRASILEIRO PARA O PLANEAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL, 8., 2018. Coimbra, Portugal. **Atas** [...]. Coimbra, Portugal: Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Coimbra, 2018. Disponível em: <https://www.dec.uc.pt/pluris2018/Paper954.pdf>. Acesso em: 21 fev. 2020.



## **Elementos configuracionais facilitadores de processos de dinamismo e deterioração urbana: Estudo das áreas Centrais do Plano Piloto de Brasília**

**Julyana Sangaleti Pinheiro**

Universidade de Brasília

*ju.sangaleti@gmail.com*

**Maria do Carmo de Lima Bezerra**

Univeridade de Brasilia

*mdclbezerra@gmail.com*

**Giselle Chalub Martins**

Universidade de Brasilia

*giselle.martins@gmail.com*



## **ELEMENTOS CONFIGURACIONAIS FACILITADORES DE PROCESSOS DE DINAMISMO E DETERIORAÇÃO URBANA: ESTUDO DAS ÁREAS CENTRAIS DO PLANO PILOTO DE BRASÍLIA**

**J. S. Pinheiro, M. C.L. Bezerra, G. C. Martins**

### **RESUMO**

As políticas urbanas vêm, em diferentes contextos, priorizando projetos de intervenção urbana em áreas de reconhecida condição de deterioração. Entretanto, ações realizadas após o processo já instalado requerem volumosos investimentos públicos e trazem risco de gentrificação. Diante dessa problemática, a pesquisa visou identificar aspectos relativos à configuração urbana que demonstrem potencial de instalação de processos deterioração urbana, antevendo os aspectos que devem sofrer intervenções de modo a promovê-las em bases sustentáveis. Como método foi construído um quadro analítico, fundado em ampla base bibliográfica, relacionando elementos configuracionais às condições de dinamismo e deterioração urbana para posterior validação em estudo empírico. Como resultado se obteve um conjunto de aspectos que pode tanto sinalizar que uma área está em processo de deterioração, quanto identificar o que os projetos de intervenção devem priorizar para dotá-la de dinamismo. Contribui para balizar decisões projetuais para uma atuação mais assertiva em relação à promoção do dinamismo urbano.

**Palavras-Chave: Deterioração Urbana, Dinamismo Urbano, Políticas Preventivas.**

### **INTRODUÇÃO**

O consenso sobre a necessidade de promover a sustentabilidade das cidades remete, dentre outros temas, à discussão das diferentes formas de reaproveitamento dos espaços urbanos já consolidados, reciclando áreas deterioradas e reinserindo-as na dinâmica urbana. As políticas urbanas têm dedicado crescente atenção a elaboração de projetos de intervenção urbana em áreas consideradas deterioradas, com problemas socioeconômicos e ambientais instalados. A questão colocada pela pesquisa diz respeito à importância de diagnosticar de forma antecipada os processos que possam ocorrer em determinadas áreas da cidade de modo a caracterizá-los em diferentes estágios de enfraquecimento da dinâmica urbana, orientando políticas urbanas para intervenções preventivas. O objetivo da pesquisa é, pois, identificar atributos espaciais que caracterizam as áreas deterioradas ou dinâmicas e associá-los às normas urbanísticas e às decisões de projeto urbano de modo que se possa subsidiar o monitoramento do espaço urbano e a elaboração de intervenções urbanas.

A reciclagem urbana funciona por meio de intervenções que buscam recolocar áreas na dinâmica socioeconômica da cidade, ou seja, reabilitar espaços que foram abandonadas, por se tornarem obsoletos gerando migração e desvalorização do local. Nesse sentido, em vez de se continuar expandindo as cidades horizontalmente, pode-se reaproveitar esses espaços, que muitas vezes já são atendidos por infraestrutura básica e transporte coletivo.

Essa abordagem põe em prática a ideia de sustentabilidade urbana, ao mesmo tempo em que reinsere espaços degradados a dinâmica urbana.

## **1.DEFINIÇÕES DE DINAMISMO E DETERIORAÇÃO URBANA**

Na maioria dos casos, não se pode julgar uma área categoricamente como totalmente dinâmica ou totalmente deteriorada. É preciso, primeiro, compreender causas e efeitos das dinâmicas em curso no espaço e estabelecer graus de possibilidade de ocorrência de deterioração de modo a orientar possíveis intervenções. Tradicionalmente, a deterioração ou não de uma área é verificada por uma análise quantitativa de pessoas que trafegam na área sem observância de sua distribuição temporal e/ou valoração da terá sem verificar como as atividades são desempenhadas. Entretanto, a deterioração e/ou dinamismo, também, pode ser analisada a partir da qualidade da estrutura espacial. Ambas as análises são complementares e dependem uma da outra para a melhor compreensão e diagnóstico do local.

### **1.1 Aspectos do espaço urbano que caracterizam dinamismo:**

Segundo Jacobs (2011), uma rua próspera é aquela em que o pedestre se sente seguro de estar e se movimentar. No entanto, a autora coloca que nem só pela presença e condições de mobilidade do pedestre se define o dinamismo/deterioração e deve-se ter em conta três características definidoras básicas: (a) separação clara entre o que é público e o que é privado; (b) existência dos “olhos da rua”, ou seja, as fachadas não podem ser cegas ou muradas; (c) estímulo ao constante fluxo de pedestres pela rua o que esta associado a quantidade e qualidade das atividades do local.

Onde não há diversidade, há monotonia, por isso Jacobs (2011) condena a setorização que associa ao fenômeno que denomina de “desvitalização”. Para a autora deve haver diversidade de usos e ocupações organizadas em quatro condições dependentes ente si: (a) um bairro deve atender a mais de uma função principal, de preferência mais de duas, de modo a garantir presença de pessoas em horários diferentes e que estejam no lugar por motivos diferentes; (b) a maioria das quadras deve ser curta, ou seja, as ruas e as oportunidades de virar esquinas devem ser frequentes; (c) o bairro, deve ter uma combinação de edifícios com idade e estados de conservação variados, e incluir boa porcentagem de prédios antigos, possibilitando pequenos e grandes negócios voltados a diferentes públicos; e (d) deve haver densidade suficientemente alta de pessoas voltadas a diferentes usos com especial ênfase no propósito de moradia.

A definição de Gehl (2010) para a cidade viva, que tem aderência aos princípios do dinamismo aqui estudados, é a de espaços que estimulem a passagem e a permanência de pessoas, trazendo a sensação de segurança e acolhimento. Para o autor, a qualidade do espaço para o pedestre refere-se tanto a um bom estado de conservação da superfície do solo, quanto à escala adotada. Assim, quando perdida a escala do homem, o ambiente se torna menos convidativo e, conseqüentemente, menos utilizado. De forma geral, para o autor, um espaço urbano qualificado, dinâmico, depende de variáveis como a iluminação, a escolha e disposição do mobiliário, a facilidade de compreensão do espaço – que não deve ter muitas quebras na lógica ou barreiras–, a qualidade da superfície do solo e a qualidade visual do percurso. Define uma lógica de produção do espaço urbano na sequencia a ser priorizada pelo projeto: pessoas – espaços livres – edifícios e não o contrário. Destaca que a dinâmica não ocorre por quantidade de pessoas num espaço e sim pela qualidade vivenciada pelas pessoas que é fruto da diversidade de atividades e foco no pedestre.

O autor estabelece ainda uma conexão da velocidade do tráfego viário com cidades mais dinâmicas ou deterioradas. Afirma que, onde há tráfego mais lento, há mais vida, já que as pessoas trafegando a pé acabam fazendo mais paradas, aproveitando para comprar algo ou descansar. Enquanto em locais com o tráfego mais rápido, há menos convites à permanência.

Para Saboya (2016), a vitalidade urbana pode ser entendida como: “a alta intensidade, frequência e riqueza de apropriação do espaço público, bem como a interação deste com as atividades que acontecem dentro das edificações.” Destaca que do ponto de vista dos arranjos espaciais quatro condições são básicas para o desenvolvimento da vitalidade em áreas públicas: (a) densidade de usos e pessoas; (b) acessibilidade; (c) características da relação edificação e espaço público e, por fim, (d) a permeabilidade visual.

Já Saboya, Netto e Vargas (2015) correlacionam outros aspectos morfológicos à vitalidade urbana e destaca a introversão dos edifícios como um fator prejudicial que se instalou motivado pelo medo da violência urbana, mas que acaba por retroalimentá-la. Os autores listam um conjunto de características, que seriam os parâmetros geradores de vitalidade urbana: (a) formas arquitetônicas mais contínuas no quarteirão; (b) edifícios mais próximos às ruas; (c) menores distâncias a serem percorridas; (d) maior densidade de atrativos e presença de atividades; e (e) a maximização da superfície de contato da edificação com a rua – fachada térrea.

Já para Ben Rogers (2017), o espaço urbano efetivamente possui um papel produtividade urbana e destaca dez princípios a serem observados em relação ao ordenamento dos espaços públicos: (a) aprender com a arquitetura histórica do local; (b) valorizar os edifícios históricos e os preservar; (c) praticar um planejamento urbano onde as ruas e quarteirões “olhem para eles mesmas”; (d) manter os espaços públicos realmente públicos; (d) construir mantendo a escala humana; (e) planejar e projetar para gerar atividades externas por meio da diversidade de usos e da densidade urbana; (f) planejar e projetar para abraçar os pequenos empreendedores; (g) usar, quando possível, os princípios de vias compartilhadas; (h) tratar os espaços públicos verdes; (i) e, por fim, engajar o público na discussão dos projetos urbanos de espaços públicos.

Os autores estudados, em especial, Gehl e Jacobs, corroboram que o que atrai pessoas são pessoas. Cabe, entretanto, destacar que não se pode resolver o problema da deterioração e do abandono de uma área por meio, apenas, de melhorias dos espaços públicos. Deve existir equilíbrio entre qualidade dos espaços e atividades econômicas e o tema ganha destaque no estudo do que seja a deterioração urbana.

A pesquisa sobre o entendimento de deterioração do espaço urbano, por sua vez, também, destaca que as causas estão associadas a diferentes razões, sendo o mais comum uma sinergia de fatores. Sobre o tema se destaca um foco patrimonial ou outro socioambiental a depender se o fator prevalente se deve as condições das edificações, que estão com danos em suas estruturas ou, as situações de violência urbana e atividades ilícitas que passaram a ocorrer na área.

Da mesma forma que no dinamismo existem atributos morfológicos que caracterizam o processo em discussão.

Segundo Vargas (2006), os processos de deterioração em áreas centrais urbanas são compostos por causas e efeitos que se confundem e podem ter origens internas ou externas. A pesquisadora categoriza como causas de origem interna: o congestionamento de atividades – que geram saturação do espaço em vários aspectos – e o espaço físico que não acompanha o passar do tempo e as novas tecnologias; e como causas de origem externa: a

concorrência com outras áreas da cidade consideradas mais promissoras economicamente, o que leva ao êxodo de atividades, abandono das edificações, apropriação indevida dos espaços públicos e ocupação considerada inadequada, ou usos ilegais.

Além disso, Vargas e Castilho (2006) listam paradoxos contemporâneos e mitos que influenciam a deterioração dos espaços urbanos. Como paradoxos, são elencados: transporte público de massa x automóvel; estacionamentos x espaços livres urbanos; pedestrianização x mudança de fluxos viários. Já, como mitos, colocam: intervenções urbanas sem gentrificação; modelos de intervenção de sucesso devem prevê o calçadão como solução; melhorias dos espaços públicos trazem necessariamente consumidores e usuários e o congestionamento veicular é indicativo de deterioração.

Para Andersen (2003) os fatores associados à deterioração podem ser sintetizados como: (a) normas de uso e ocupação ultrapassadas; (b) fragmentação social; (c) insegurança resultado de participação e coesão social reduzidas; (d) serviços privados e públicos deteriorados ou reduzidos; (e) estigma interno e auto estima reduzida entre os moradores; (f) estigma externo em relação a área levando a dificuldades para os moradores encontrarem empregos, contratar seguros, obter crédito resultando em isolamento social.

Os estudos de Jacobs (2011) tratam os processos de deterioração e dinamismo em uma relação de causa e efeito próxima e antagônica, como se fossem forças exatamente opostas, ou seja, as características e parâmetros que, quando presentes, geram dinamismo são exatamente as que, quando faltam, geram processos de deterioração.

Simões Júnior (1994) analisa deterioração de áreas centrais e, a partir de um estudo realizado em São Paulo, destaca os seguintes aspectos como causas do processo de deterioração: criação de novas centralidades na cidade; estrutura fundiária complexa; inadequação do padrão das edificações; dificuldades na acessibilidade e poluição ambiental.

Os atributos relacionados à gestão urbana e a gestão de investimentos, apesar de terem sido recorrentemente citados, serão desconsiderados daqui para frente, pois fogem do foco de abordagem desse trabalho. A partir da revisão bibliográfica procedida se organizou as características recorrentes de atributos físicos associados aos processos de deterioração e dinamismo bem como se definiu formas de sua aferição visando a construção de um método de análise das condições dos espaços urbanos.

**Tabela 1: Recorrência de atributos relacionados ao dinamismo e deterioração urbana**

Atributos mais recorrentes:		Forma de aferição:	Recorrência:
DINAMISMO	Diversidade de Usos – Uso misto;	% de cada tipo de uso e atividade;	4
	Fachadas térreas ativas;	Quantidade de aberturas se abrindo para o exterior;	4
	Quadras curtas;	Comprimento das quadras (m);	3
	Testadas de lote estreitas;	Largura dos lotes (m);	3
	Densidade média;	Densidade média;	4
	Conforto ambiental;	% de áreas sombreadas ou com tratamento paisagístico;	3
	Acessibilidade interna;	Quantidade de barreiras nos caminhos dos pedestres;	4
	Baixa velocidade do tráfego;	Velocidade carros compatível com pedestres	3
DETERIORAÇÃO	Normas de uso e ocupação ultrapassadas;	Período entre revisões;	2
	Edifícios obsoletos ou tecnologicamente “atrasados”;	% de edifícios com tecnologias atuais; (internet, antenas, elevadores, garagens etc.)	2
	Apropriação indevida dos espaços públicos;	% área ocupada com mercado informal;	
	Padronização de edifícios;	Existência de normas que padronizem a arquitetura;	2

Fonte: autoras

## 2. ELEMENTOS CONFIGURACIONAIS E NORMATIVOS QUE CARACTERIZAM ESPAÇOS URBANOS DINÂMICOS E DETERIORADOS

Segundo Panerai (2014), o tecido urbano é constituído pela superposição de três conjuntos de elementos: (i) a rede de vias; (ii) os parcelamentos fundiários; e (iii) as edificações. Para destrinchar como deve ser feita a análise do tecido urbano acerca de condições de dinamização ou deterioração, foram estabelecidas definições e diretrizes de como se observar tais elementos. Na busca de fundamentação para essa observação, recorreu-se aos estudos de Kohlsdorf e Kohlsdorf (2017) onde na análise funcional por eles proposta para o espaço urbano deve se observar o desempenho ergonômico de modo a garantir a operacionalidade de áreas urbanas, ou seja, a adequação e eficiência entre espaços e atividades.

Desta análise funcional, depreende-se como aspecto complementar para entendimento dos elementos formadores do tecido urbano a classificação de atividades, que até então não tinha recebido atenção dos demais pesquisadores estudados. Assim, ganha relevância no estudo da deterioração e dinamismo aspectos intervenientes na formação do espaço urbano como aqueles associados aos parâmetros de uso e ocupação do solo urbano, definidos no Plano Diretor Urbano e suas legislações complementares.

O passo seguinte na construção dessa análise foi agrupar o que cabe no âmbito do planejamento e do desenho urbano. Diante dos atributos identificados como favoráveis à deterioração ou dinamismo, pode-se identificar quais são de natureza normativa ou projetual.

**Atributos decorrentes de natureza normativa/planejamento:** são resultados da configuração urbana, diretamente relacionados às permissões de uso e ocupação do solo, dos potenciais construtivos e taxas de ocupação dos lotes e dos espaços públicos.

**Atributos de natureza projetual/desenho urbano:** são resultados da configuração urbana decorrentes de normas/parâmetros, geralmente expressos em porcentagens, necessidades mínimas ou possibilidades máximas, mas onde cabe ao projeto dosar e encontrar as dimensões e necessidades básicas de cada espaço ou área urbana de acordo com a gama de usos e possibilidades de ocupação que ali ocorrerão.

### 2.1 Elementos configuracionais e parâmetros de análise dos atributos de deterioração e dinamismo urbano.

A identificação dos atributos recorrentes das condições de dinamismo e deterioração ainda carece da definição de elementos configuracionais a serem analisados, bem como os parâmetros geradores de tais atributos. Essa definição torna-se fundamental para a avaliação do grau de dinamismo ou deterioração das áreas urbanas.

Mais uma vez se recorreu à bibliografia específica na busca de definir de forma objetiva os parâmetros que podem revelar os processos estudados e caracterizados pelos atributos identificados. Assim, foram avaliados os atributos e seus respectivos parâmetros de acordo com o grupo de elementos constitutivos do tecido urbano os quais pertencem, sendo organizados em quatro grupos, a saber: (a) uso e ocupação, (b) parcelamentos, (c) edifícios e (d) rede de vias e espaços públicos:

**a.1) Normas de uso e ocupação ultrapassadas:** as normas devem ser revistas e ajustadas à dinâmica socioeconômica de acordo com capacidade de suporte das infraestruturas instaladas nos setores urbanos. Essas revisões devem ocorrer, pelo menos, nos intervalos

de tempo definidos pelas normas de política urbana, que no Brasil abrange um período máximo de dez anos.

**a.2) Diversidade de Usos:** de acordo com Yeang (2013), inserir o uso habitacional na mistura de usos é essencial, já que a vitalidade e viabilidade do espaço urbano podem ser perdidas onde ele não é permitido. Para Blanco (2017) o índice ideal para que se garanta a diversidade de usos é a colocação do mínimo de 30% de áreas em que seja permitido/incentivado o uso misto.

**a.3) Densidade:** segundo Yeang (2013), benefícios relacionados a maiores densidades podem ser vistos nos aspectos social, econômico, ambiental e de mobilidade urbana. Maiores densidades fazem com que haja uma maior proximidade social, ajudam a desenvolver a economia local, aumentam a eficiência energética, diminuem o uso de recursos naturais, reduz a manutenção de espaços públicos. O autor indica um quadro com várias situações e suas densidades ideais considerando-se o uso que é permitido. Dentro das situações colocadas pelo autor, optou-se por utilizar como parâmetro que alcançaria os atributos definidos pelos autores estudados na primeira etapa da pesquisa valores entre 200 a 450 hab/ha.

**b.1) Quadras curtas:** a dimensão de uma quadra deve levar em consideração o conforto de locomoção para o pedestre. Segundo Gondim (2010), o raio de alcance do pedestre não ultrapassa 1 km ou 1,5 km. Prinz (1980) afirma que para o deslocamento de pessoas na cidade, deve-se considerar idade, gênero e aptidão física do indivíduo, por essa razão, os percursos não devem ser superiores a 500m. Yeang (2013) define para áreas centrais, quadras com largura entre de 60 e 80m, mas com profundidade entre 120 e 200m. Assim, adotou-se como parâmetro para o estudo a dimensão para quadras entre 60 e 200m.

**b.2) Testadas dos lotes estreitas:** quanto menores as testadas mais empreendimentos existirão por quadra o que possibilitará a inserção de empreendimentos menores com possibilidade de atrair públicos diferentes. Para Gehl (2010) o limite máximo das testadas de lotes deve ser de 5m e segundo Yeang (2013) edifícios que possuem de 5 a 7m de testada geram espaços urbanos mais diversos. Como a intenção do trabalho é obter parâmetros que condigam com a possibilidade de fomentar espaços mais dinâmicos, se utilizará como larguras máximas dos lotes um intervalo de 5 a 10m.

**c.1) Fachadas Ativas:** como visto os espaços públicos mais qualificados são aqueles que possuem fachadas ativas – pontos de atividade se abrindo para a rua. Portas ou janelas frequentes, com poucas paredes cegas, e testadas de lote estreitas criam ritmo vertical, articulação entre a fachada e o espaço público com projeções, e permeabilidade visual entre os usos do térreo e o espaço público. Na ausência de um parâmetro identificado na bibliografia foi adotado abertura a cada 5m, que seria o mínimo da largura da testada da fachada.

**c.2) Padronização de edifícios e edifícios tecnologicamente obsoletos:** neste item irão se observar as possíveis necessidades de repetição de padrões e a porcentagem de edifícios na área urbana que não receberam tratamento de melhorias ou qualificações tecnológicas pelo mesmo período de revisão das normas urbanísticas, ou seja, a cada 10 anos.

**d.1) Apropriação indevida de espaços públicos:** os autores consultados se referem nesse caso a apropriação de espaços públicos em processo de abandono ou obsolescência por atividades ilegais ou irregulares. Tal temática envolve variáveis afetas a vários campos disciplinares - escopo de ação não exclusivo do urbanismo - portanto, optou-se por observar os padrões de ocupações irregulares para comércios, como ambulantes, quiosques e bancas.



**d.2) Conforto Ambiental:** se refere a qualidade dos espaços públicos no que tange aos pedestres. São amenidades climáticas decorrentes da presença de arborização, zonas sombreadas que funcionem como barreiras para a poluição sonora, visual e do ar diminuição das ilhas de calor. O parâmetro deverá ser observado nos locais, levando em consideração o percentual de sombreamento dos setores e quanto dessas áreas está protegendo os caminhos dos pedestres de fato.

**d.3) Acessibilidade:** trata se da consideração da condição de acesso dos pedestre dentro de uma área, sua possibilidade de se deslocar com segurança e conforto. A forma de aferição se dará pela existência de caminhos livres de barreiras ou interferências.

**d.4) Redução da velocidade do tráfego:** Gondim (2010) afirma que, quanto mais largas as vias, maior a velocidade que o automóvel será estimulado a desenvolver, e quanto maior a velocidade permitida, maiores devem ser as distâncias entre faixas. Estipula, então, larguras mínimas e máximas o que levou a se definir como parâmetro de uma área dinâmica vias locais com largura entre 2,70 e 3,00m.

A partir dessas definições foi elaborado o quadro analítico a ser utilizado para a averiguação e diagnóstico das áreas urbanas. Trata-se de um quadro geral que para aplicação a áreas específicas deve ter em conta as normas urbanísticas locais.

**Tabela 2: Quadro analítico para dinamismo e deterioração urbana**

Elementos	Atributos recorrentes	Parâmetros urbanísticos
Uso e Ocupação do solo	Normas de uso e ocupação ultrapassadas;	Passível de revisão a cada 05 anos;
	Diversidade de Usos;	Incentivo de usos mistos em pelo menos 30% das áreas;
	Densidade média;	Entre 200 e 450 hab/ha
Parcelamentos	Quadras curtas;	Entre 60m e 200m;
	Testadas de lote estreitas;	De 5m a 10m de largura;
Edificações	Fachadas térreas ativas;	Ao menos 01 abertura a cada 5m;
	Padronização de edifícios;	Intervenções e melhorias a cada 10 anos;
	Edifícios obsoletos	Intervenções e melhorias a cada 10 anos;
Rede de vias e espaços	Apropriação de espaços públicos;	Sem apropriações irregulares do espaço público;
	Conforto térmico – Tratamento paisagístico;	Percentual de caminhos e áreas de permanência sombreadas e grau de manutenção dos escapos ajardinados;
	Acessibilidade;	Caminhos livres ou com priorização dos pedestres e ciclistas.
	Diminuição da velocidade do tráfego;	Largura da via entre 2,70m e 3,00m.

Fonte: autoras

### **3. ANÁLISE DE FRAÇÕES URBANAS DO DISTRITO FEDERAL: CARACTERIZAÇÃO DE SEU POTENCIAL DE DETERIORAÇÃO E DINAMISMO**

Diante do conjunto de informações identificadas na base teórica consultada fez-se necessário um estudo empírico para verificar a pertinência de utilização do quadro analítico elaborado para avaliar o potencial de dinamismo e deterioração de um determinado espaço urbano.

#### **3.1 Definição das áreas de estudo e procedimentos de avaliação das áreas**

Tendo em conta que muitas referências estudadas se relacionavam a áreas urbanas centrais foram escolhidos, em Brasília-DF, os Setores Comerciais Sul e Norte que mais se

assemelham as áreas centrais. São áreas com características urbanísticas diferentes entre si em termos de configuração, tipologia, período em que foram implantados e que possuem percepção de grau de deterioração/dinamização, também, diferentes no senso comum dos moradores da cidade.

A avaliação dos dois setores obedeceu a dois procedimentos, a saber:

(i) Análise normativa dos setores para obter os dados sobre os atributos e analisá-los frente aos parâmetros definidos<sup>1</sup>.

(ii) Visitas de campo para observação dos atributos não passíveis de definição de parâmetros decorrentes de normas, mas sim, da apropriação dos espaços pela população. Avaliação dos atributos nesse caso decorre do projeto urbano implantado. Nessa fase, fizeram-se importante o apoio de imagens de satélite, as informações do Geoportal<sup>2</sup>, bem como, o registro fotográfico.

**Tabela 3: Resultados de Análise do Setor Comercial Sul**

Atributos recorrentes	Parâmetros urbanísticos definidos:	Parâmetros encontrados:SCS	Atende	Atende parcialmente	Não atende
Normas de uso e ocupação ultrapassadas	Revisão em até 10 anos, passível em 5	Sem revisão há 50 anos			X
Diversidade de Usos	uso misto em pelo menos 30% das áreas	Sem uso misto;			X
Densidade média	200 e 450 hab./ha	Sem uso habitacional			X
Quadras curtas	Entre 60m e 200m	Dimensões entre 32,40 e 213m		X	
Testadas de lotes estreitas	Entre 5m e 10m	Testadas entre 4m e 66,59m		X	
Fachadas térreas	Ao menos uma abertura a cada 5m	Aberturas a cada 5,75m e 20,70m		X	
Padronização de edifícios	Intervenções e melhorias a cada 10 anos	Variabilidade média de tamanhos e formas e pouca variabilidade de idades		X	
Edifícios obsoletos ou tecnologicamente “atrasados”	Intervenções e melhorias a cada 10 anos	Edifícios antigos e funcionais, precisando de manutenção		X	
Apropriação indevida de espaços públicos	Sem apropriações irregulares do espaço público	Muito comércio de ambulantes e vários quiosques			X
Conforto térmico Tratamento paisagístico;	Percentual de caminhos e áreas de permanência sombreadas e grau de manutenção dos escapes ajardinados	13,56% do setor sombreado		X	
Acessibilidade;	Caminhos livres, contínuos ou com priorização real dos pedestres e ciclistas	Caminhos parcialmente livres, descontinuidade pontual nas marginais e priorização do pedestre em todo setor		X	
Diminuição da velocidade do tráfego	Largura da via entre 2,70m e 3,00m	Vias com duas faixas de 3,50m cada			X

Fonte: autoras

<sup>1</sup>Fazem parte dessas normas: a Lei Complementar nº 803 de 25 de abril de 2009 (com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 854 de 15 de outubro de 2012); o Plano de Ordenamento Territorial (PDOT); o Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB), que atualmente se encontra em revisão, sendo sua última versão o PLC 78/2013 com alterações em 2014; o Código de Obras; memoriais descritivos; projetos registrados; cortes esquemáticos; e decisões do CAU/CAUMA, que se constituíam nos documentos legais que nortearam a criação e implantação dos setores nas décadas de 1960 e 1970.

<sup>2</sup> GEOPORTAL

**Figura 1 - Análise Espacial Setor Comercial Sul - SCS**



Fonte: autoras

**Tabela 4: Resultados de Análise do Setor Comercial Norte**

Atributos recorrentes	Parâmetro definido	Parâmetros encontrados: SCN	Atende	Atende em parte	Não atende
Normas de uso e ocupação ultrapassadas	Revisão em até 10 anos, passível em 5	Sem revisão há 26 anos			X
Diversidade de Usos	usos mistos em pelo menos 30% das áreas	Sem uso misto			X
Densidade média	200 e 450 hab/ha	Sem uso habitacional			X
Quadras curtas	Entre 60m e 200m	Dimensões entre 30 e 300m		X	
Testadas de lote estreitas	Entre 5m e 10m	Entre 30 e 80m			X
Fachadas térreas ativas	Ao menos uma abertura a cada 5m	Aberturas a cada 8m e 230m			X
Padronização de edifícios	Intervenções a cada 10 anos	Sem variabilidade de tamanhos, formas e idades			X
Edifícios obsoletos ou tecnologicamente “atrasados”	Intervenções a cada 10 anos	Edifícios recentes e tecnologicamente adequados	X		
Apropriação indevida de espaços públicos	Sem apropriações irregulares do espaço público	Pouco comércio de ambulantes e alguns quiosques			X
Conforto térmico – Tratamento paisagístico	% de caminhos/ e áreas de permanência sombreadas e grau de manutenção jardins	5,73% do setor sombreado			X
Acessibilidade;	Caminhos livres, contínuos. Priorização para pedestres e ciclistas	Caminhos parcialmente livres, descontínuos e sem priorização do pedestre			X
Diminuição da velocidade do tráfego	Largura da via entre 2,70 m e 3,00m	Entradas e saídas de estacionamentos vias com larguras entre 6 e 7m			X

Fonte: autoras

**Figura 2 - Análise Espacial Setor Comercial Norte - SCN**



Fonte: autoras

### 3.2. Análise dos Resultados

Em síntese o Setor Comercial Norte atendeu dois dos doze parâmetros urbanísticos considerados favoráveis para o fomento do dinamismo urbano e o Setor Comercial Sul atendeu a seis. Nos dois casos são índices de atendimento baixos comprovando com maior grau de objetividade a percepção geral na cidade de que são áreas sem dinamismo urbano.

Pesa sobre as duas áreas o fato de não existir moradias no local dada a setorização estanque da cidade. Como o recorte espacial do estudo ocorreu em uma área tombada com marcada setorização a análise se deu sobre um mesmo tipo de uso e suas variações o que pode ser um limitante do estudo. A relevância dos usos mistos como condição de promover o dinamismo das áreas urbanas não pode ser avaliada.

No que tange ao Setor Comercial Sul desponta a falta de manutenção e obsolescência tecnológica de seus edifícios como relevante para explicar sua condição de deterioração. Vale destacar, entretanto, que o Setor Comercial Norte o atende com excelência e mesmo assim não se pode considerar um espaço dinâmico do ponto de vista da vivência urbana apesar de o ser economicamente.

No caso do Setor Comercial Sul suas condições de configuração urbana apresenta uma gama ampla de possibilidades de uso. O mesmo não se pode dizer do Setor Comercial Norte que possui lotes muito grandes e dispersos, que só possibilitam um tipo de investidor, os grandes empreendedores. Esses utilizam o setor para a instalação de “*shoppings*” fazendo com que todos os usos térreos se voltem para o interior dos edifícios.

Ainda em relação ao caso específico vale destacar que as normas em vigor estão em grande parte defasadas e não condizem mais com a realidade da cidade. O Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília (PPCUB) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) estão em discussões a mais de uma década. Quando se iniciou o processo já era consenso que tais regras estavam defasadas.

Apesar da cidade analisada, Brasília, ser impar em sua configuração foi constatado no estudo que a ferramenta de análise aqui apresentada exigirá um ajuste a depender das particularidades da área analisada apesar de suas variáveis e parâmetros terem se mostrado validas para uma leitura das condições de dinamismo e deterioração dos espaços urbanos.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O que se pode concluir é que os atributos identificados para retratar o dinamismo ou a deterioração urbana se mostraram capazes de capturar os aspectos associados ao estado de deterioração que é percebido de modo intuitivo pelos gestores locais o que pode subsidiar os projetos de intervenção urbana de forma mais assertiva.

Conhecer os elementos configuracionais e parâmetros intervenientes para obtenção de resultados esperados para os diferentes espaços da cidade facilita, ainda, na definição ou revisão de normas urbanas e na aprovação de projetos pelo poder público.

Por fim, vale pontuar que para avançar numa gestão mais assertiva do espaço urbano faz-se necessário romper o pensamento intuitivo e criar um monitoramento objetivo para subsidiar decisões de intervenção relativas aos projetos urbanos. Como contribuição a ampliação do estudo se destaca a necessidade de dar pesos aos parâmetros, buscando saber quais tem maior influência na obtenção do dinamismo do espaço urbano.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

ANDERSEN, Hans. **Urban sores. On the interaction between segregation, urban decay and deprived neighborhoods**, 2003.

BLANCO, Karoline C. **Configuração urbana facilitadora de mobilidade nos projetos de regularização fundiária: o caso do Distrito Federal**. Dissertação de mestrado Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, 169 páginas. Brasília, março de 2018.

GEHL, J. **Cidades para Pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2010

GONDIM, Mônica Fiuza. **Cadernos de Desenho Cicloviarias**. Revisão Regina Fiuza e José Rosa Abreu Vale, 2010. 108p.

JACOBS, J. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000

KOHLSDORF, G; KOHLSDORF, M. **Ensaio sobre o desempenho morfológico dos lugares**; Prefácio de Frederico de Holanda – Brasília: FRBH, 2017. 612p.

PANERAI, Philippe. **Análise Urbana**. Tradução Francisco Leitão; revisão técnica Sylvia Ficher. – Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1ª reimpressão, 2014. 198p. – (Coleção arquitetura e urbanismo)

PRINZ, Dieter, **Urbanismo I, Projecto Urbano**. Tradução Luís Leitão. Lisboa, Editorial Presença, 1980. 189p.

ROGERS, Ben. **In defense of the realm: 10 principles for public space**. In BROWN, R; HANNA, K; HOLDSWORTH, R. Making good – shaping places for people, 2017.

SABOYA, R; NETTO, V; VARGAS J. **Fatores morfológicos da vitalidade urbana. Uma investigação sobre o tipo arquitetônico e seus efeitos**. In *Arquitextos*, Vitruvius, maio de 2015. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/15.180/5554>. Acessado em 15 de junho de 2017.

SABOYA, Renato. **Condições para a vitalidade urbana – Parte 3 e 4 . Características da relação edificação x espaço público e Permeabilidade Visual**. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2013/03/condicoes-para-a-vitalidade-urbana-3-caracteristicas-da-relacao-edificacao-x-espaco-publico/> Acessado em 18 de julho de 2017.

SABOYA, Renato. **Fatores morfológicos da vitalidade urbana – Parte 1. Densidade de usos e pessoas**. Disponível em: <http://www.archdaily.com.br/br/798436/fatores-morfologicos-da-vitalidade-urbana-nil-parte-1-densidade-de-usos-e-pessoas-renato-t-de-saboya>. Acessado em 18 de julho de 2017.

SABOYA, Renato. **Fatores morfológicos da vitalidade urbana – Parte 2. Acessibilidade**. Disponível em: <http://www.archdaily.com.br/br/805277/fatores-morfologicos-da-vitalidade-urbana-nil-parte-2-acessibilidade-renato-t-de-saboya>. Acessado em 18 de julho de 2017.

SIMÕES Júnior, José Geraldo. **Revitalização de centros urbanos**. Publicação Polis São Paulo, n.19, 1994.

VARGAS, H.; CASTILHO, A. L. (orgs). **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. São Paulo: Editora Manole, 2006.

YEANG, L. **Urban Design Compendium**. Yeang, Llewelyn Davies em parceria com Alan Baxter and Associates e publicado por EnglishPartnerships em 2000 e atualizado em 2013 por HCA com Studio REAL.