



# Configuração urbana indutora de dinamismo e deterioração urbana: Estudo das Áreas Centrais de Brasília

PINHEIRO, Julyana S.<sup>1</sup>

BEZERRA, Maria C. L.<sup>2</sup>

MARTINS, Gisele C.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, Brasil. E-mail: ju.sangaleti@gmail.com

<sup>2</sup>Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, Brasil. E-mail: macarmo@unb.br

<sup>3</sup>Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, Brasil.

E-mail: giselle.martins@gmail.com

## Resumo

As políticas urbanas veem, 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 elementos que devem sofrer intervenções de modo a promovê-los 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.

## Abstract

Urban policies, in different contexts, prioritize projects of urban intervention in recognized deterioration areas. However, actions taken after the process already installed require massive public investments and bring gentrification risk. Faced with this problem, the research aimed to identify aspects related to urban configuration that demonstrate the potential of installing urban deterioration processes, anticipating the elements that must undergo interventions in order to promote them on a sustainable basis. As an analytical framework, a broad bibliographic base was constructed, relating configuration elements to the dynamism and urban deterioration conditions for later validation in an empirical study. As a result, we obtained a set of aspects that can both signal that an area is in the process of deterioration, as well as identify which intervention projects must prioritize to give it dynamism. It contributes to the making of design decisions for a more assertive action in relation to the promotion of urban dynamism.

**Keywords:** Preventive Policies, Urban Deterioration, Urban Dynamism.



## 1. 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.

## 2. 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.

### 2.1. 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 está associado à 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 sequência 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; (e) construir mantendo a escala humana; (f) planejar e projetar para gerar atividades externas por meio da diversidade de usos e da densidade urbana; (g) planejar e projetar para abraçar os pequenos empreendedores; (h) usar, quando possível, os princípios de vias compartilhadas; (i) tratar os espaços públicos verdes; (j) e, por fim, engajar o público na discussão dos projetos urbanos de espaços públicos.

Os autores, 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.

Os estudos sobre deterioração por sua vez, também, destacam que os espaços urbanos entram em deterioração por diferentes razões, sendo o mais comum a inter-relação de diferentes aspectos. Sobre o tema se destacam um foco patrimonial ou 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 e valem seu destaque.

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 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 a 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 autoestima 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) trata 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

<b>Atributos mais recorrentes:</b>		<b>Forma de aferição:</b>	<b>Recorrência:</b>
<b>DINAMISMO</b>	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
<b>DETERIORAÇÃO</b>	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 (2018)

### 3. 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.

### **3.1. 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.

Buscou-se em bibliografia específica estudos e projetos que revelam 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 (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 às dinâmicas socioeconômicas e 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 é definida pelo 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, ajudam a financiar manutenção de espaços públicos abertos e dão apoio ao transporte público. Yeang (2013) prevê, em um quadro, 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 o disposto para áreas centrais com alta acessibilidade, com habitações coletivas – 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 quadrado que possibilitará a inserção de empreendedores menores, e atrairá públicos diferentes. Para Gehl (2010), o limite máximo em que podem chegar as larguras, testadas dos lotes, é de 5m. Segundo Yeang (2013), edifícios que possuem de 5 a 7m de testada são formas mais flexíveis. Como a intenção do trabalho é obter parâmetros que condigam com a possibilidade de fomentar espaços mais dinâmicos, se utilizará o parâmetro definido para larguras dos lotes entre 5 e 10m.

**c.1)** Fachadas Ativas: para Yeang (2013), 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. Dessa forma, adotou-se como parâmetro uma 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 - a cada 10 anos.

**d.1)** Apropriação indevida de espaços públicos: a apropriação indevida de espaços públicos, de forma geral citada pelos pesquisadores, diz respeito à utilização de espaços públicos em processo de abandono ou obsolescência para atividades ilegais ou irregulares. Tal temática não é exclusiva do escopo de ação do urbanismo, portanto, optou-se por observar os padrões de ocupações irregulares para comércios, como ambulantes, quiosques e bancas.

**d.2)** Conforto Ambiental: em relação ao conforto ambiental das áreas urbanas para pedestres, observa-se a criação de um microclima agradável, com arborização, que crie espaços sombreados e agradáveis e que funcionem também como barreiras para a poluição sonora, visual e do ar e que diminuam as 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: considerando a acessibilidade como a possibilidade do pedestre de permear áreas urbanas com segurança e conforto, irá se tratar principalmente da 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 ter e quanto maior a velocidade permitida, maiores devem ser as distâncias entre faixas. Estipula, então, larguras mínimas e máximas para cada classe de via, que serão utilizadas como parâmetros na análise. Dessa forma, o parâmetro considera para vias locais, 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	Quadradas 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 escapes 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 (2018)

#### 4. Análise de frações urbanas do Distrito Federal: caracterização de seu potencial de deterioração e dinamismo

Diante do conjunto de informações construídas a partir das bases teóricas, 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.

##### 4.1. Definição das áreas de estudo e procedimentos de avaliação das áreas

Foram escolhidos os Setores (Comercial Sul e Norte) por suas características urbanísticas diferentes em termos de configuração, tipologia, período em que foram implantados e percepção de grau de deterioração/dinamização.

A avaliação dos dois setores, comercial sul e norte, 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>; e, (ii) Visitas de campo para observação dos atributos e passíveis de definição de parâmetros decorrentes de normas, mas sim, da apropriação dos espaços pela população. Avaliação dos atributos nesse caso, também decorre do projeto urbano implantado. Nessa fase, fez-se importante o apoio de imagens de satélite e informações do Geoportal<sup>2</sup>, bem como fotos dos locais.

Tabela 3: Resultados de Análise do Setor Comercial Sul

Atributos recorrentes	Parâmetros urbanísticos definidos:	Parâmetros encontrados: SCS	Sim	Em Parte	Não
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
Quadradas 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	

<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 constituíram nos documentos legais que nortearam a criação e implantação dos setores nas décadas de 1960 e 1970.

<sup>2</sup>GEOPORTAL

Atributos recorrentes	Parâmetros urbanísticos definidos:	Parâmetros encontrados: SCS	Sim	Em Parte	Não
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 escapos 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 (2018)

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



Fonte: autoras (2018)

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

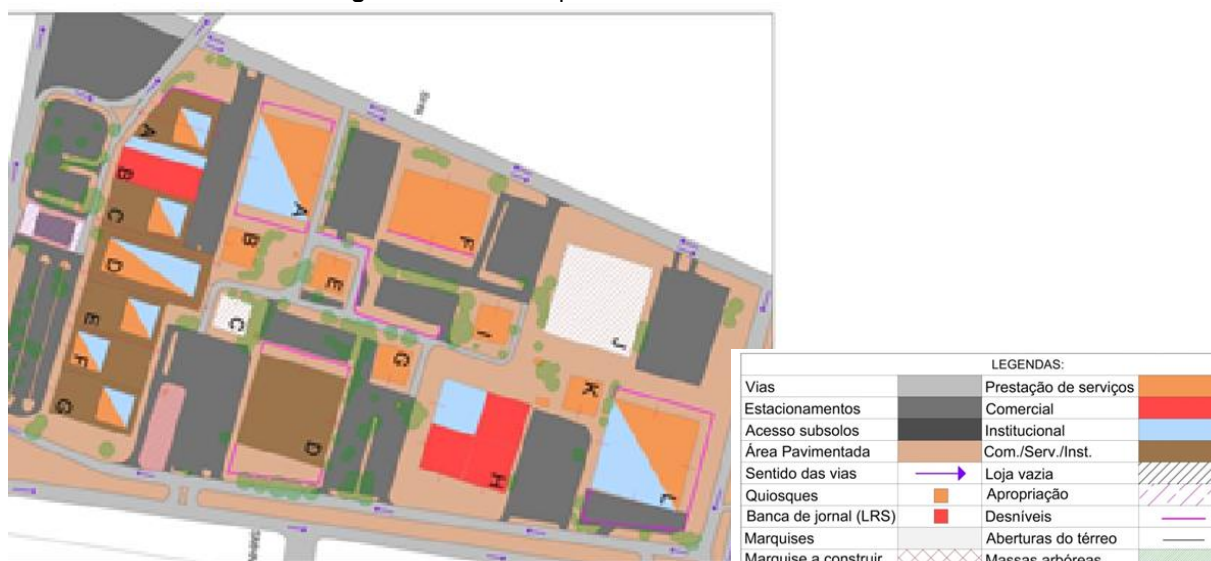
Atributos recorrentes	Parâmetros urbanísticos definidos:	Parâmetros encontrados: SCN	Sim	Em parte	Não
Normas de uso e ocupação ultrapassadas	Revisão em até 10 anos, passível em 5	Sem revisão há 26 anos			X
Diversidade de Usos	Usos mistos em pelo menos 30% das áreas	Sem uso misto			X
Densidade média	200 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 e melhorias a cada 10 anos	Sem variabilidade de tamanhos, formas e idades			X
Edifícios obsoletos ou tecnologicamente "atrasados"	Intervenções e melhorias a cada 10 anos	Edifícios recentes e tecnologicamente adequados e funcionais	X		
Apropriação indevida de espaços públicos	Sem apropriações irregulares do espaço público	Pouco comércio de ambulantes e alguns quiosques			X



Atributos recorrentes	Parâmetros urbanísticos definidos:	Parâmetros encontrados: SCN	Sim	Em parte	Não
Conforto térmico – Tratamento paisagístico	Percentual de caminhos/ e áreas de permanência sombreadas e grau de manutenção dos escapes ajardinados	5,73% do setor sombreado			X
Acessibilidade;	Caminhos livres, contínuos ou com priorização real dos pedestres e ciclistas	Caminhos parcialmente livres, descontínuos e sem priorização do pedestre			X
Diminuição da velocidade do tráfego	Largura da via entre 2,70m e 3,00m	Entradas e saídas de estacionamentos vias com larguras entre 6 e 7m			X

Fonte: autoras (2018)

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



Fonte: autoras (2018)

## 4.2. Análise dos Resultados

No cômputo geral o Setor Comercial Norte atendeu dois dos doze parâmetros urbanísticos considerados ideias para o fomento do dinamismo urbano e o Setor Comercial Sul atendeu a seis o que resulta em baixos índices de atendimento das duas áreas comprovando de forma mais objetiva a percepção geral da cidade de que se tratam as áreas sem dinamismo urbano.

Como síntese das relações que o estudo denota, temos:

- O comprimento da quadra é menos relevante do que a dimensão das fachadas do lote
- A ausência de diversidade de uso explica a ociosidade do espaço no período da noite, mas foi possível verificar que mesmo dentro da mesma categoria de uso a escala do empreendimento que guarda relação com o tamanho do lote possui papel relevante para agregar dinamismo ao espaço.
- O número de abertura voltada ao espaço público e fator de maior uso de pedestres do espaço público e está associado a menor dimensão das fachadas.
- A atualização tecnológica e manutenção se mostraram essenciais para a atratividade do espaço sendo essencial para explicar o sentimento de decadência do SCS mesmo que esse possua maior número de atributos de dinamismo.
- A apropriação privada dos espaços públicos (quiosques não é fator de dinamismo, medido por número de pedestre, mas ao contrário existe em função do movimento que existe no SCS e aumenta o sentimento de área decadente.



- A existência de áreas verdes e sombreadas se mostrou essencial para incentivar os pedestres no SCS que se mostra mais agradável do que o SCN marcado por áreas ensolaradas, sem verdes e grandes estacionamentos.
- A conectividade dos caminhos foi identificada como ponto negativo nos dois setores e no pior no SCN, assim como a priorização dos automóveis sobre os pedestres, enfatizado pelo número de áreas de estacionamento.

O 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 esse foi um dos únicos parâmetros que o setor não atendeu. Por outro lado, 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.

Acredita-se que o Setor Comercial Sul só não teve resultados melhores por não ter atrativos fora dos horários comerciais dado que não pode ter habitações, mas que pelas condições de configuração urbana possui uma gama de possibilidades de uso. Pesa contra o Setor Comercial Norte o fato de possuir lotes muito grandes e dispersos, que só possibilitam um tipo de investidor, os grandes empreendedores, que utiliza o setor para a instalação de “shoppings” fazendo com que todos os usos térreos, quando existem, se voltarem para o interior dos edifícios.

A aplicação da avaliação das áreas estudadas reforça, assim, o entendimento de que é necessário fazer adaptações nas formas de análise de acordo com os espaços estudados e suas particularidades, isso porque, cada área terá uma peculiaridade e apesar da análise fazer sentido, de forma global, cada uma pedirá um tipo de ajuste. As normas utilizadas estão em grande parte defasadas, são antigas 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), que são de grande peso na vitalidade das áreas, ainda não foram aprovados, mesmo com um Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) que precisará de revisões em breve.

## 5. Considerações Finais

Por fim, vale pontuar que para avançar numa gestão mais assertiva do espaço urbano faz-se necessário romper o pensamento intuitivo na avaliação dos espaços urbanos que subsidiam decisões de intervenção como na elaboração dos projetos urbanos propriamente ditos.

O que se pode concluir, de forma geral, é que os atributos identificados para retratar o dinamismo ou a deterioração urbana se mostraram capazes de capturar e expor os aspectos das áreas estudadas que podem ser associados a percepção existente nos gestores locais sobre seu estado de deterioração só que agora de uma forma objetiva que pode subsidiar os projetos de intervenção urbana.

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.

Como limitações do estudo, destacam-se: o universo ainda pequeno de pesquisadores estudados para a definição dos elementos representativos de dinamismo e deterioração e, como foi dito anteriormente, a necessidade de ajuste nos parâmetros relacionados à boa qualidade do espaço e ao dinamismo, para maior assertividade na retroalimentação de intervenções urbanas. Além disso, seria interessante dar pesos aos parâmetros, buscando saber quais tem maior influência no espaço.

## 6. Referências Bibliográficas

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

BLANCO, Karoline C. (2018). **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.

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



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

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

KOHLSDORF, G; KOHLSDORF, M. (2017) **Ensaio sobre o desempenho morfológico dos lugares**; Brasília: FRBH, 612p.

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

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

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

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

SABOYA, Renato (2013). **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 (2013). **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.

SABOYA, Renato (2013). **Condições para a vitalidade urbana – Parte 3. Características da relação edificação x espaço público**. 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 (2013). **Condições para a vitalidade urbana – Parte 4. Permeabilidade Visual**. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2013/06/condicoes-para-a-vitalidade-urbana-4-permeabilidade-visual/> Acessado em 18 de julho de 2017.

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

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

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