

## **COMPLEXOS HABITACIONAIS INTROSPECTIVOS E VITALIDADE URBANA: O CASO DE PRAIA DE GAIVOTAS - VILA VELHA, ES**

### **INTROSPECTIVE HOUSING COMPLEXES AND URBAN VITALITY: THE CASE OF PRAIA DE GAIVOTAS – VILA VELHA, ES**

### **COMPLEJOS DE VIVIENDA INTROSPECTIVOS: EL CASO DE PRAIA DE GAIVOTAS – VILA VELHA, ES**

*Fernanda Roza Maranhão, Mestre em Arquitetura e Cidade, Universidade Vila Velha.  
E-mail: fernandarozo@yahoo.com.br*

*Larissa Leticia Andara Ramos, Doutora Tecnologia e Projeto para Qualidade Ambiental na  
Arquitetura e Cidade, Universidade Vila Velha.  
E-mail: larissa.ramos@uvv.br*

*Luciana Aparecida Netto de Jesus, Doutora em Engenharia Civil, Universidade Federal do  
Espírito Santo.  
E-mail: luciana.njesus@gmail.com*

#### **Resumo**

Os complexos habitacionais introspectivos, segregados do contexto urbano, fechados por muros altos e com pouca relação com o exterior, resultam em um entorno não convidativo à vitalidade urbana e vulnerável às ações antissociais. Nota-se um crescimento desse modelo na cidade de Vila Velha-ES, a exemplo do bairro Praia das Gaivotas, que despertou interesse em decorrência da implantação, nos últimos anos, de complexos habitacionais isolados. Nesse contexto, esta pesquisa tem como objetivo analisar os efeitos dessa tipologia arquitetônica na vitalidade urbana de um bairro residencial. Trata-se de uma pesquisa aplicada, exploratória e descritiva, de abordagem qualitativa, envolvendo as etapas de contextualização, definição de

critérios qualitativos de análise, levantamento físico, aplicação de questionário e análises. Na pesquisa, é evidenciado que a harmonia dos espaços, quadras curtas, diversidade dos usos e atrativos visuais são condições essenciais para qualificar o espaço urbano. Ressalta-se que fachadas ativas, com comércio próspero, possibilitam dinamismo e rompem a monotonia. Evidencia-se, ainda, a necessidade de calçadas acessíveis, iluminação direcionada ao pedestre, infraestrutura de transporte público e disponibilidade de espaços livres. Observa-se a importância do trabalho para o despertar de políticas públicas de uso e ocupação do solo, com vistas na construção de cidades com maior vitalidade urbana.

**Palavras-chave:** Vitalidade Urbana; Morfologia Arquitetônica; Complexos Habitacionais; Segurança Pública.

Abstract

Introspective housing complexes, segregated from the urban context, closed by high walls and with little relation to the outside, result in an environment that is not inviting to urban vitality and vulnerable to antisocial actions. There is a growth of this model in the city of Vila Velha-ES, such as the Praia das Gaivotas neighborhood, which aroused interest due to the implementation, in recent years, of isolated housing complexes. In this context, this paper analyze the effects of this architectural typology on the urban vitality of a residential neighborhood. It is an applied, exploratory and descriptive research, with a qualitative approach, involving the steps of contextualization, definition of qualitative analysis criteria, physical survey, questionnaire application and analysis. In the research, it is evidenced that the harmony of the spaces, small squares, diversity of uses and visual attractions are essential conditions to qualify the urban space. It's noteworthy that active façades, with prosperous trade, allow dynamism and break the monotony. It also highlights the need for accessible sidewalks, lighting for pedestrians, public transport infrastructure and the availability of free spaces. It's possible to observe the importance of work for the awakening of public policies for land use and occupation, with a view to building cities with greater urban vitality.

**Keywords:** Urban Vitality; Architectural Morphology; Housing Complexes; Public security.

## Resumen

Los complejos de viviendas introspectivos, segregados del contexto urbano, cerrados por altos muros y con poca relación con el exterior, dan como resultado un entorno que no invita a la vitalidad urbana y es vulnerable a las acciones antisociales. Hay un crecimiento de este modelo en la ciudad de Vila Velha-ES, como el barrio Praia das Gaivotas, que despertó interés debido a la implementación, en los últimos años, de complejos de viviendas aisladas. En este contexto, la investigación tiene como objetivo analizar los efectos de esta tipología arquitectónica en la vitalidad urbana de un barrio residencial. Es una investigación aplicada, exploratoria y descriptiva, con un enfoque cualitativo, que involucra las etapas de contextualización, definición de criterios de análisis cualitativos, encuesta física, aplicación y análisis de cuestionarios. En la investigación, se evidencia que la armonía de los espacios, el tamaño de los bloques, la diversidad de usos y las atracciones visuales son condiciones esenciales para calificar el espacio urbano. Es de destacar que las fachadas activas, con un comercio próspero, permiten el dinamismo y rompen la monotonía. También destaca

la necesidad de aceras accesibles, iluminación para peatones, infraestructura de transporte público y la disponibilidad de espacios libres. Se observa la importancia del trabajo para despertar políticas públicas de uso y ocupación del suelo, con miras a construir ciudades con mayor vitalidad urbana.

**Palabras Clave:** Vitalidad Urbana; Morfología Arquitectónica; Complejos Habitacionales; Seguridad Pública.

## INTRODUÇÃO

A sociedade contemporânea está presenciando o enclausuramento habitacional e comercial no contexto urbano das cidades. Um modelo arquitetônico com unidade absoluta da forma está sendo replicado em áreas urbanas. São edificações focadas em públicos específicos, funcionalmente e socialmente segregadas do entorno, onde o espaço é utilizado como forma de restringir o contato com outras classes sociais.

Caldeira (2011) entende que esses processos de mudança social nas cidades têm sido impulsionados pela violência e pelo medo gerando, assim, novas formas de segregação espacial e discriminação social. Diversos grupos sociais, especialmente das classes mais altas, têm usado o medo da violência e do crime para justificar sua exclusão social, retirando-se de bairros tradicionais das cidades e recolhendo-se em condomínios residenciais isolados. Tais grupos, por se sentirem ameaçados, optam pelos “enclaves fortificados” para morar, trabalhar, divertir-se e consumir.

O termo “enclaves fortificados” é utilizado por Caldeira (2011, p. 211) para explicitar os exageros das estratégias de autoproteção dos centros comerciais, conjuntos empresariais e, principalmente, dos condomínios residenciais. Segundo a autora, o discurso sobre o medo ajuda a reproduzir a sensação de medo e insegurança, mas também incorpora preocupações raciais e étnicas, preconceitos de classe e referências negativas em relação aos menos favorecidos e marginalizados.

Para Bauman (2009), viver numa cidade é uma experiência ambivalente, pois os mesmos aspectos da vida urbana que atraem também repelem. O autor assegura que a cidade é um espaço em que as pessoas desconhecidas (por ele chamadas de “estrangeiros”<sup>1</sup> existem e se movimentam em estreito contato. Bauman (2009) ainda afirma que, no curso da história, a onipresença de “estrangeiros” é um traço que permanece constante, sempre promovendo uma inquietação nos habitantes da cidade. Essa presença, que só se consegue evitar por um período, é uma fonte inexaurível de ansiedade e agressividade.

O aumento da violência urbana nas últimas décadas, segundo Lira (2014), influenciou as estruturas e as novas formas urbanas das principais cidades brasileiras. As classes média e alta passaram a adotar o enclausuramento como estilo de vida, buscando residir em condomínios excessivamente autoprotégidos. Lira (2014) afirma, ainda, que o medo do crime impulsiona os proprietários a adotarem medidas funcionais em suas moradias, a fim de prevenir danos à sua integridade, família e patrimônio, com elementos de autoproteção associados à arquitetura do medo, como monitoramento por meio de câmeras, muros altos, portões e cercas elétricas.

Netto (2017, p. 12) também complementa que as escolhas dessa tipologia arquitetônica são amparadas no medo, na insegurança e no *status*. Não só a promessa de forte segurança, como também a vontade de diferenciação e a busca de satisfação aliadas ao “estilo de vida exclusivo” que esse tipo de edificação

1 O estrangeiro de Bauman (2009) é alguém cuja ação é guiada por intenções que ninguém conhece. Para o autor “o estrangeiro é considerado a variável desconhecida no cálculo das equações quando chega a hora de tomar decisões sobre o que fazer. Assim, mesmo quando os estrangeiros não são abertamente agredidos e ofendidos, sua presença no campo de ação sempre causa desconforto” (BAUMAN, 2009, p. 37).

proporciona. Essa preferência emerge de “baixo para cima”, na atuação de produtores e consumidores de espaço, buscando a diferenciação e satisfação comprando um estilo de vida (NETTO, 2017, p. 10).

O referido contexto também é presente na cidade de Vila Velha, no estado do Espírito Santo. O município tem vivenciado transformações urbanas nos últimos anos, em especial no bairro Praia das Gaivotas, por implantar empreendimentos habitacionais isolados e introspectivos que provocam uma ruptura na morfologia da cidade. Apesar de ser um bairro consolidado, ainda possui terrenos vazios possíveis de serem ocupados pelo mercado imobiliário e que tendem a replicar o modelo arquitetônico citado.

Desse modo, o presente estudo apresenta reflexões sobre as relações entre a forma urbana e a vitalidade no entorno dos complexos habitacionais introspectivos presentes no bairro Praia das Gaivotas, apontando efeitos sociais que tal tipologia arquitetônica pode causar no dinamismo do bairro. Procura, ainda, evidenciar sobre como o medo social vem influenciando na escolha dos consumidores pela arquitetura isolada e as consequências da fixação desse modelo na parcela urbana estudada. Resultado que poderá contribuir com os próximos processos de revisão da política de uso e ocupação do solo do município de Vila Velha-ES.

## **CIDADE CONTEMPORÂNEA E OS COMPLEXOS HABITACIONAIS INTROSPECTIVOS**

Além da relação pessoal com o edifício e das escolhas que motivam sua existência e usos, a forma arquitetônica e urbanista tem interferência direta com a relação na cidade. Netto (2017) classifica os edifícios em dois tipos: isolado e contínuo. Segundo o autor, os edifícios de tipo isolado desconectam-se do seu entorno por possuírem uma tipologia definida pela ausência de afastamentos frontais e laterais e, também, por limites marcados por muros ou grades, que rompem e fragmentam com a continuidade do espaço urbano. Os edifícios isolados dificultam a apropriação urbana do pedestre, gerando maior dependência veicular e, conseqüentemente, menos pedestres caminhando pelas vias. Já os edifícios de tipo contínuo reduzem os afastamentos laterais a fim de aproximar as fachadas e reduzir áreas ociosas. Os edifícios de tipo contínuo tendem, ainda, a criar formas capazes de aumentar o acesso às pessoas, contribuindo para maior diversidade de usos (NETTO, 2017).

Netto (2017) também associa a segregação social, ocasionada pelos edifícios isolados, como vontade de se manter próximo a pessoas socialmente semelhantes, medo da violência, necessidade do *status* ou, até mesmo, preconceito de raça e classe. Dessa forma, o autor destaca que as cidades têm se configurado, cada vez mais, em espaços segregados socialmente, com tipologias arquitetônicas que não contribuem para a integração entre o ambiente interno e a vida pública, além de promoverem o esvaziamento das calçadas e, conseqüentemente, um ambiente propício a incidência de crimes violentos.

Bauman (2009, p. 25) referindo-se ao contexto de isolamento complementa que “quanto mais nos separamos de nossas vizinhanças imediatas, mais confiança depositamos na vigilância do ambiente” e ainda crítica que, em muitas cidades, a forma urbana não contribui para continuidade do espaço urbano e a integridade nas comunidades. O autor enfatiza que o planejamento arquitetônico e urbano deve adotar uma estratégia oposta: difusão de espaços públicos abertos, convidativos, acolhedores, onde todo tipo de cidadão teria vontade de frequentar e compartilhá-los voluntariamente.

Caldeira (2011) reforça que nas duas últimas décadas, especialmente as classes mais altas, têm usado o medo da violência e do crime para justificar novas tecnologias de exclusão social e sua retirada dos bairros tradicionais das cidades. Para a autora, a violência e o medo estabelecem processos de mudança social nas cidades, reproduzindo diferentes formas de discriminação social e segregação espacial. Os grupos que se sentem ameaçados com o cenário da violência urbana, constroem “enclaves fortificados” para sua residência, trabalho, lazer e consumo.

O termo “enclaves fortificados” é utilizado por Caldeira (2011) para denominar as formas arquitetônicas que rompem com o espaço público e que são fisicamente marcadas por muros opacos. Podendo ser de uso privado e, muitas vezes, de uso coletivo, esses empreendimentos - impulsionados pelo mercado imobiliário-vendem, quase sempre, a “sensação de segurança” e sua existência na cidade tende a contribuir para o aumento da violência urbana.

A segregação social e espacial é uma característica presente e preocupante na evolução das cidades. As regras que organizam o espaço urbano atual das cidades brasileiras são essencialmente padrões de diferenciação social e de separação que variam cultural e historicamente, revelando os princípios que estruturam a vida pública e indicando como os grupos sociais convivem no espaço da cidade. Ainda segundo Caldeira (2011), esse novo modelo de segregação socioespacial, caracterizado como “separado por muros”, contribui para a formação de uma cidade mais dispersa e fragmentada socialmente.

Além de serem distantes, segregados e contarem com uma ideia de segurança baseada no isolamento e monitoramento, supõem-se que os condomínios fechados sejam um universo à parte para os moradores (CALDEIRA, 2011). São arquiteturas voltadas para o interior e não para a rua, por isso dialogam pouco com a calçada e o espaço público. Sendo assim, perde-se a ideia de vitalidade urbana e de caminhabilidade na cidade por desvalorizarem o que é público e aberto para, assim, supervalorizar o que está dentro do empreendimento.

Gehl (2014, p. 99) afirma que, se a vida na cidade for potencializada de modo que as pessoas passem mais tempo caminhando e permanecendo nos espaços comuns, haverá também um aumento vitalidade urbana e também da segurança, na medida que a presença dos “outros” aumenta a vigilância estimulada pelos “olhos para ruas” e “olhos sobre as ruas”. O autor ainda ressalta que o projeto do térreo<sup>2</sup> das edificações impacta diretamente na vitalidade urbana. Se os térreos ou as fachadas das edificações forem abertas e ativas, ou seja, com muitos acessos, variedade de funções, sem nenhuma unidade cega, bons detalhes e

---

2 Os térreos são considerados a parte frontal dos edifícios que é visualizada quando as pessoas caminham (GEHL, 2014).

material, elas serão rodeadas de atividade humanas e ocupadas por usuários em até sete vezes mais que em fachadas fechadas, monótonas, opacas ou inativas (GEHL, 2014).

Jacobs (2007) e Speck (2016) também afirmam que a vitalidade urbana e a caminhabilidade nas vias públicas dependem de diversos fatores, dentre eles mesclar os usos do solo urbano de modo a reestabelecer um equilíbrio adequado entre as atividades. Netto (2017) complementa que edificações com tipologias e usos distintos contribuem para gerar movimento de pedestre em vários turnos, pois aumenta a co-vigilância nas ruas e diminui os riscos de crimes violentos. Todavia, para que pessoas circulem pelas ruas também é necessária acessibilidade que, segundo Saboya (2016), é definida pela maior ou menor facilidade com que os locais são acessados pela população.

Jacobs (2007) também analisa as condições para a “diversidade urbana” e cita como principais responsáveis o uso combinado da edificação (uso misto), a necessidade de quadras curtas e edifícios antigos mesclado aos novos e concentração. Defende as quadras curtas como um dos elementos geradores de permeabilidade e continuidade da malha urbana. A configuração com quadras de dimensões menores suscita alternativas de percursos e possibilita que os fluxos se distribuam pelas ruas. Saboya (2017) também corrobora que as quadras longas dificultam o acesso de pedestres pelas vias vizinhas, resultando em ruas pouco movimentadas e outras vazias, mesmo aquelas próximas. O autor também defende que as quadras curtas pela possibilidade de permitirem acesso a várias direções e ampla possibilidade no movimento de passagem, dentro de limites razoáveis de distância.

## **MATERIAIS E MÉTODO**

Trata-se de uma pesquisa aplicada, exploratória e descritiva, de abordagem qualitativa e tem como estudo de caso o entorno dos complexos habitacionais situados no bairro Praia das Gaivotas, município de Vila Velha-ES, Brasil. As atividades desenvolvidas foram definidas nas etapas metodológicas de contextualização, definição de critérios qualitativos de análise da vitalidade urbana, levantamento físico, aplicação de questionário com moradores e com usuários e uma análise dos dados coletados, que será melhor detalhada na sequência.

### **CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO**

O bairro Praia das Gaivotas, situado no município de Vila Velha, ES (localização ilustrada na Figura 1), foi fundado na década de 1990, por meio da parceria de uma cooperativa de trabalhadores, a Coopgranvit, e o Instituto de Orientação das Cooperativas Habitacionais no Espírito Santo (INOCOOP/ES).



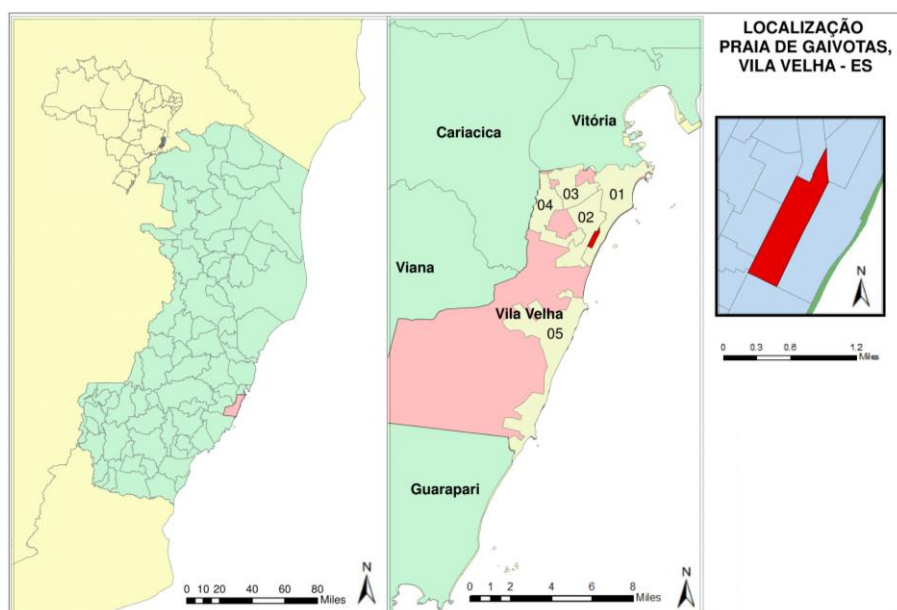


Figura 1: Mapa da localização do bairro Praia das Gaivotas. Fonte: Elaborado pela equipe do Grupo de Pesquisa Paisagem Urbana e Inclusão, 2018.

Nas últimas décadas, além das habitações unifamiliares de até dois pavimentos, muitos complexos habitacionais isolados foram implantados na região (evidenciados nas Figura 2). O limite da área de estudo, destacado pela linha verde na Figura 2, considerou como ponto central os novos condomínios que estão sendo construídos na região próxima aos grandes vazios existentes.

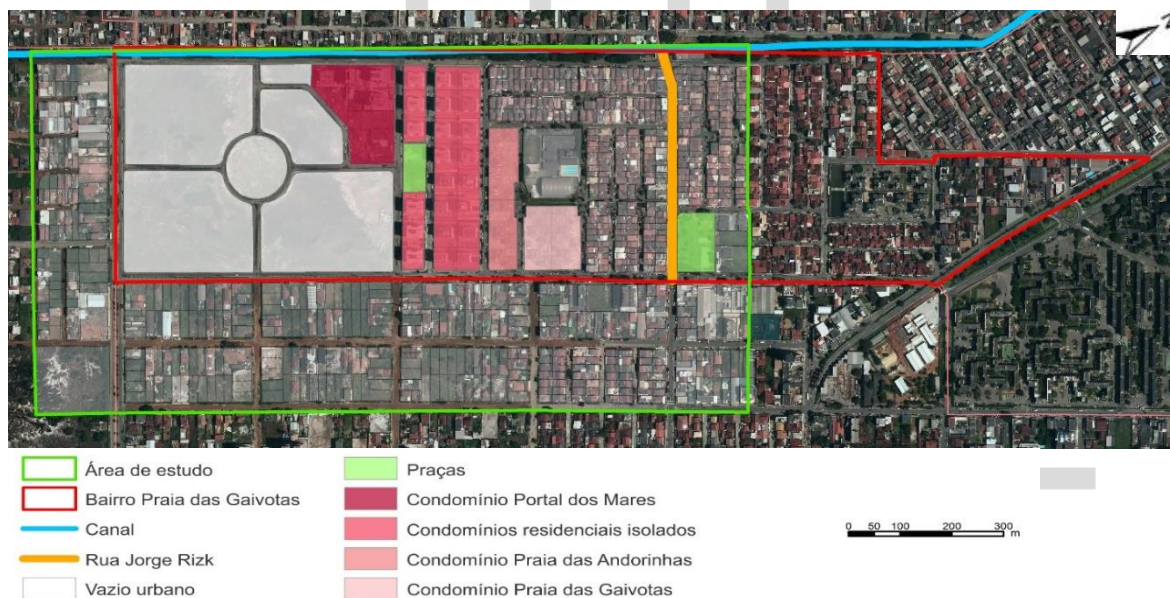


Figura 2: Mapa de análise do Bairro Praia das Gaivotas. Fonte: Elaborada pelos autores no programa ArcGIS, com base cartográfica fornecida pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, 2019.



De acordo com a Lei complementar n. 65/2018 (VILA VELHA, 2018), que institui a revisão decenal do plano diretor municipal, o bairro Praia das Gaivotas está situado na Zona de Ocupação Prioritária C (ZOP-C) que determina uma taxa de ocupação de 50% e coeficiente de aproveitamento (mínimo 0,2; básico 3,0 e máximo 4,0) que estimulam a verticalização na área, a ocupação de grandes lotes e a reprodução de modelos de empreendimentos isolados.

### CRITÉRIOS QUALITATIVOS DE ANÁLISE DA VITALIDADE URBANA

Para melhor compreender o recorte urbano selecionado dando ênfase à Vitalidade Urbana, foram definidos critérios qualitativos. O desenvolvimento dos critérios, basearam-se em referenciais teóricos, nomeadamente: Bauman (2009); Caldeira (2011); Gehl (2014); Jacobs (2007); Lira (2014); Netto (2017) e Speck (2016), além da ferramenta “Índice de Caminhabilidade” (ITDP BRASIL, 2018). Sendo assim, no âmbito deste trabalho, serão apresentados seis dos 14 critérios influenciadores da vitalidade urbana (evidenciados em cinza no Quadro 1). Esses critérios, para melhor compreensão e análise, foram agrupados em quatro) categorias: Morfologia Urbana, Mobilidade, Ambiente e Segurança, organizados conforme o Quadro 1, a seguir.

CATEGORIA	CRITÉRIOS	INDICADORES	
MORFOLOGIA URBANA	Uso do solo	Tipo de uso e assentamento predominante	
	Turno de funcionamento	Uso Diurno e/ou Noturno*	
	Gabarito	Número de Pavimentos	
	Afastamentos	Frontal e Lateral	
	Fachadas	Fachada Ativa *	
		Fachada Inativa*	
Fachada Permeável Visualmente*			
MOBILIDADE	Quadras	Dimensão das laterais das quadras*	
	Calçada	Condições da pavimentação dos pisos	
		Faixa livre de circulação (Atendimento a ABNT NBR 9050)	
	Transporte	Distância a pé ao Transporte Público*	
Condições das vias para Rede Cicloviária*			
AMBIENTE	Sombra e abrigo	Arborização nas vias	
		Mobiliário Urbano	
	Poluição sonora	Nível de Ruído do ambiente*	
Limpeza urbana	Periodicidade da coleta de lixo		
SEGURANÇA	Iluminação	Localização, tamanho e direcionamento dos pontos de iluminação (vias, cruzamentos e calçada)	
	Fluxo de pedestres e ciclistas	Fluxo Diurno e/ou Noturno de ciclista e pedestre*	
	Sensação de segurança	Percepção dos Moradores e Usuários	

\* Indicadores utilizados conforme parâmetros do ICam 2.0 (ITDP, 2018)

Quadro 1: Síntese dos critérios influenciadores da vitalidade urbana a serem analisados. Fonte: Elaborados pelos autores com base em Bauman (2009); Caldeira (2011); Gehl (2014); Jacobs (2007); Lira (2014); Netto (2017), Speck (2016) e ITDP (2018).

Entende-se por categoria o tema geral de análise compreendido pelo conjunto de critérios utilizados para avaliar a vitalidade urbana; por critério, o princípio ou elemento a ser utilizado na avaliação, mensurável por meio de indicadores; e por indicador, a informação detalhada. Foram também elaborados parâmetros, ou seja, estratégias utilizadas para avaliar os critérios estabelecidos.

Após o levantamento físico dos dados no local, realizado em dias e horários diferentes, foram elaborados mapas, no programa de georreferenciamento ArcGIS, para ilustrar as informações coletadas.

Por fim e para melhor descrever os efeitos dos complexos habitacionais introspectivos na vitalidade urbana, foi realizada uma análise comparativa entre duas áreas do bairro Praia das Gaivotas, destacadas na Figura 3. São elas: a área compreendida pelos complexos habitacionais introspectivos (Área 1 – hachura vermelha) e a área predominantemente ocupada por residenciais unifamiliares, uso misto e comercial (Área 2 – hachura azul).

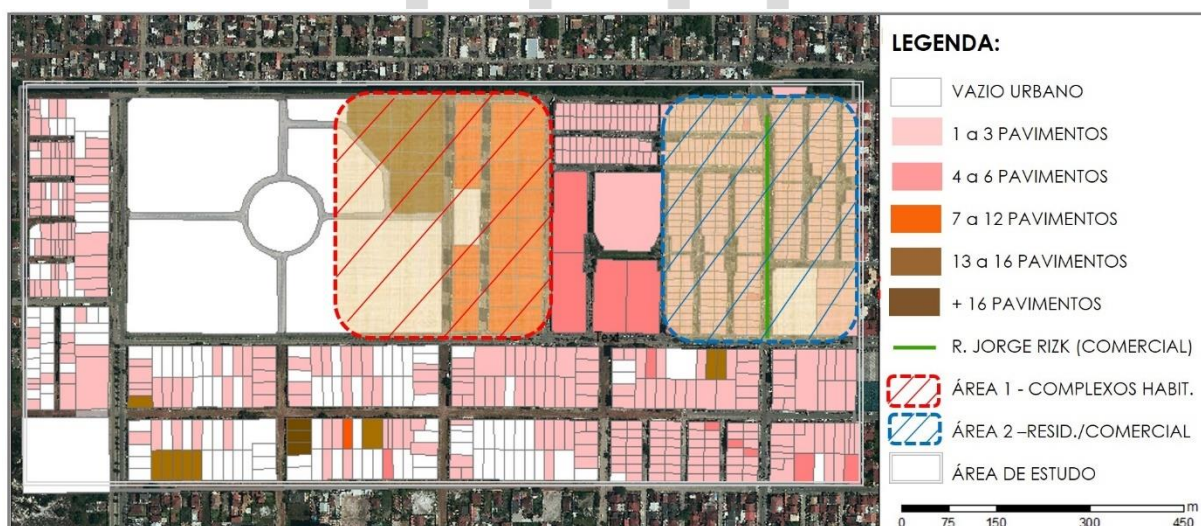


Figura 3: Mapa com a identificação das áreas de análise. Fonte: Elaborada pelos autores no programa ArcGIS, com base cartográfica fornecida pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, 2019.

Ressalta-se que para análise da segurança pública foi considerada a percepção dos moradores e usuários quanto aos efeitos causados pelos empreendimentos habitacionais no espaço público. Para isso, foi aplicado um questionário cujos participantes indicavam, no entorno dos empreendimentos, a qualidade das calçadas, a iluminação pública, a oferta de transporte público, as áreas de lazer, comércio e serviços, bem como pontuaram em um mapa do bairro locais considerados perigosos e qualificaram imagens de trechos do bairro, previamente selecionados pelas autoras.

## VITALIDADE URBANA NO ENTORNO DOS COMPLEXOS HABITACIONAIS DO BAIRRO PRAIA DAS GAIVOTAS

A primeira categoria analisada foi a **Morfologia Urbana**. Nessa categoria estão presentes critérios relacionados as características do espaço urbano que potencializam a atração de pedestres. São analisados o uso do solo urbano, o gabarito do bairro, os afastamentos frontais e laterais das edificações, o uso diurno e noturno dos estabelecimentos comerciais/institucionais e as fachadas.

Jacobs (2007) e Speck (2016) defendem a diversidade de usos de modo a contribuir para a vitalidade urbana do lugar. Estabelecimentos comerciais variados permitem a circulação de pessoas contribuindo para vigilância natural e maior sensação de segurança no local. Com base nos efeitos que os diferentes **usos do solo** podem gerar numa região, foram identificados e ilustrados no Mapa da Figura 4, a predominância de uso residencial no bairro e uma concentração das edificações comerciais e de uso misto na Rua Jorge Rizk e Avenidas Muqui e Cel. Pedro Malta de Carvalho.

Nas ruas onde estão implantados os complexos habitacionais (Área 1) inexistem áreas comerciais ou com uso misto, o que poderia dinamizar a vitalidade da área uma vez que esse tipo de edificação atrai e intensifica o movimento de pessoas, aumentando as possibilidades para diferentes públicos e turnos de funcionamento, conforme corroboram os autores Jacobs (2007), Netto (2017), Rogers (2005) e Speck (2016).



Figura 4: Uso do Solo Urbano. Fonte: Elaborada pelos autores no programa ArcGIS, com base cartográfica fornecida pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, 2019.

Na sequência, a Figura 5 ilustra as características morfológicas do bairro, englobando indicadores da **permeabilidade das fachadas** e **gabarito**. O indicador permeabilidade de fachadas está fortemente relacionado à atração que as fachadas proporcionam à caminhabilidade e à permanência no local. Foram considerados para análise, com base em Gehl (2014), os parâmetros “fachadas ativas”, “fachadas permeáveis fisicamente e/ou visualmente” e “fachadas inativas”.

As “fachadas ativas” são aquelas que possuem muitas possibilidades de acesso livre do pedestre (10 a 15 portas a cada 100 metros), caracterizadas por comércios e serviços voltados para rua e que proporcionam diversidade de atividades e funções. As “fachadas permeáveis” são caracterizadas por uma extensão da face da edificação que permite contato visual externo com as atividades internas do edifício, visual ou física, seja por meio de vidros ou grades. As “fachadas inativas” são aquelas sem nenhuma variação visível de função, unidades passivas ou cegas onde há presença de muros opacos que inibem a conexão visual e física com o interior da edificação (GEHL, 2014).



Figura 5: Mapa indicador permeabilidade das fachadas e gabarito. Fonte: Elaborada pelos autores no programa ArcGIS, com base cartográfica fornecida pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, 2019.

Por meio dos dados coletados, percebe-se a predominância de “fachadas inativas” que não estimula a apropriação do pedestre na área ocupada pelos complexos habitacionais e de “fachadas ativas” concentradas nas ruas predominantemente comerciais (Figura 5). Segundo os autores Gehl (2014), Saboya (2017) e Speck (2017), a “fachada ativa” incentiva a vitalidade urbana pois o térreo ativo intensifica as possibilidades de interação da rua com o edifício e minimiza as distâncias percorridas.

Em relação ao gabarito, percebe-se que a região tende à verticalização. A Figura 6 ilustra a forte relação entre o número elevado de pavimentos e a presença das fachadas inativas, cercadas por muros, contribuindo para caracterizar, além da ruptura da malha viária, o isolamento dos novos empreendimentos multifamiliares presentes no bairro e, conseqüentemente, a insegurança no entorno da área.





Figura 6: Condomínio Portal dos Mares, Praia das Gaivotas, Vila Velha-ES. Fonte: Acervo dos autores, 2019.

Ao comparar as áreas 1 e 2, proposto inicialmente, percebe-se que a Área 1 (dos complexos habitacionais) não possui diversidade de usos (apresentando apenas o uso residencial), bem como a inexistência de edificações com variedade nos turnos de funcionamento (noturno e diurno). O gabarito é predominantemente alto (acima de dez pavimentos), não atendendo a escala humana sugerida por Gehl (2014). Ademais, a área dos complexos habitacionais não possui fachada ativa e nem continuidade de fachada devido aos afastamentos, tanto frontais quanto laterais, dificultando a apropriação do pedestre ao espaço público.

Já a área 2, atende aos critérios relacionados à “Morfologia Urbana”, possuindo diversidade de usos bem como a existência de edificações com variedade nos turnos de funcionamento. O gabarito é predominantemente baixo e a existência de fachadas ativas e continuidade das fachadas facilita a apropriação do pedestre ao espaço público.

Em relação à categoria **Mobilidade**, foram consideradas as dimensões das quadras, as condições físicas do percurso em relação aos deslocamentos a pé, acesso ao transporte coletivo e a existência de condições seguras para circulação em bicicleta. Neste trabalho, serão apresentados com mais detalhes os resultados referentes as dimensões das quadras. Demais critérios serão citados somente na comparação entre as áreas 1 e 2.

Assim, em relação à **dimensão das quadras**, observa-se que a implantação os complexos habitacionais ocupam quadras de grande extensão (Figura 7). Muitas dessas quadras possuem comprimento superior ao exigido pela Lei n. 6.766/79 - Parcelamento do Solo Urbano (BRASIL, 1979) e o PMV (VILA VELHA, 2018); além dos edifícios ocuparem praticamente todo o lote com ausência de afastamentos frontais e laterais, não condizendo com o que defende Jacobs (2007), Netto (2017) e Saboya (2016) sobre a permeabilidade urbana e ampla possibilidade no movimento de pedestre garantida pelas quadras curtas.



Figura 7: Mapa ilustrando a extensão das quadras. Fonte: Elaborada pelos autores no programa ArcGIS, com base cartográfica fornecida pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, 2019.

Ao analisar os critérios relacionados à “Mobilidade”, observa-se que a área 1 não atende ao tamanho das quadras, sendo, em sua maioria, superior a 200 m. As calçadas são pavimentadas, porém com interrupções e obstrução da faixa livre de circulação de 1,20 m em vários pontos. A distância dos complexos habitacionais até ao ponto de ônibus existente é superior a 200 m e a rede cicloviária é inexistente. Com relação à área 2, observa-se o atendimento do tamanho das quadras (dimensão inferior a 200 m) e a presença de pontos de ônibus. No entanto, as calçadas são irregulares, com interrupções e a rede cicloviária é inexistente, assim como na área 1.

Para a categoria “**Ambiente**”, foram considerados os critérios relacionados à **Sombra e Abrigo**. Nota-se, conforme ilustrado na Figura 8, a presença de arborização nas áreas residenciais unifamiliares (área 2), de lotes menores e baixo gabarito, ao passo em que, no entorno dos complexos habitacionais (área 1), o número de árvores é inferior, principalmente, próximo aos edifícios de maior gabarito e aos terrenos vazios.





Figura 8: Mapa ilustrando a arborização e gabarito no bairro Praia das Gaivotas. Fonte: Elaborada pelos autores no programa ArcGIS, com base cartográfica fornecida pela Prefeitura Municipal de Vila Velha, 2019.

Em relação à categoria **“Segurança Pública”**, baseada na concepção dos moradores e usuários locais, o resultado do questionário também aponta que as áreas mais seguras e, conseqüentemente, com maior vitalidade urbana são aquelas onde predominam as fachadas ativas, o uso misto e o comércio (área 2). E, aquelas apontadas como inseguras, com menor vitalidade urbana, são as que se encontram nos vazios urbanos ou as áreas introspectivas e muradas do entorno dos complexos habitacionais, sem atratividade e que não permitem a vigilância natural (área 1).

Em relação à iluminação, apesar dos postes serem distribuídos uniformemente, a iluminação é exclusiva das vias e cruzamento, destinados aos automóveis, com ausência de postes no nível do pedestre (baixos e direcionados para as calçadas). Esse resultado também pode ser apontado como negativo, uma vez que a iluminação adequada das calçadas inibe a incidência de crimes violentos.

Ainda na ótica da segurança, percebe-se que o não cumprimento de alguns critérios contribuem para a violência na região compreendida pelos complexos habitacionais isolados. Critérios como inexistência de fachada ativa, pouca variedade de usos e turnos, juntamente com a iluminação inadequada das calçadas, colaboram na inibição do fluxo de pessoas e ciclistas pelo local, propiciando assim o cenário ideal para os crimes violentos como o uso de arma de fogo e tentativa de homicídio, mapeados nas proximidades.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

As cidades contemporâneas presenciam uma modificação em seu contexto urbano, tendo em vista a reprodução de modelos arquitetônicos de habitações multifamiliares focados em públicos específicos, funcionalmente e socialmente distanciadas das demais, que, além de fragmentarem o espaço urbano - na

medida que se se desconectam de seus entornos -, prejudicam a apropriação do pedestre ao espaço público.

Essas transformações urbanas também têm sido reproduzidas, nos últimos anos, no contexto do município de Vila Velha-ES, em especial no bairro Praia das Gaivotas. Apesar de ser um bairro consolidado, ainda possui terrenos vazios possíveis de serem ocupados pelo mercado imobiliário e que tendem a replicar modelos arquitetônicos habitacionais isolados.

Com a pesquisa, após a compreensão de alguns efeitos físicos, sociais e ambientais que os complexos podem gerar, foi possível identificar fatores que contribuem para a vivência na cidade, a fim de torná-la mais convidativa, confortável e segura. A vitalidade urbana depende de diversos fatores, dentre eles, aspectos ligados à morfologia urbana (uso do solo, turno de funcionamento, gabarito e fachadas), à mobilidade urbana (dimensão das quadras, condições das calçadas, distância ao transporte público, rede cicloviária), à ambiência (sombra e abrigo, poluição sonora, limpeza urbana) e à segurança (iluminação, fluxo de pedestres e ciclistas, incidência criminal).

Considerando a realidade do bairro Praia de Gaivotas no município de Vila Velha, objeto de estudo desta pesquisa, faz-se fundamental apontar a importância do estudo para o estabelecimento de diretrizes para novas implantações, visto que podem reduzir problemas de violência que são recorrentes e, ainda, considerar as áreas potenciais vazias existentes para a implantação de edificações que contribuam para a dinamização da vitalidade da área.

Apesar do mercado imobiliário incentivar a reprodução dos complexos habitacionais introspectivos, rotulados como “seguros”, percebe-se, ao observar o resultado dos questionários com os moradores e usuários, uma leitura inversa deste modelo. Uma vez que a população consultada aponta como inseguras e desagradáveis as áreas próximas aos complexos habitacionais do bairro, nota-se que usuários e moradores possuem ciência dos efeitos negativos que tais complexos habitacionais isolados resultam na vitalidade do bairro Praia de Gaivotas.

Por fim, é de fundamental importância a compreensão dos dinamizadores da vitalidade urbana para que a elaboração de planos e projetos para as áreas habitacionais nas cidades contemporâneas. Espera-se que este tipo de pesquisa possa despertar um novo olhar para o zoneamento urbano das cidades impedindo que complexos residenciais isolados como os evidenciados neste trabalho não venham a ser reproduzidos causando impactos negativos na qualidade de vida urbana, afetando diretamente a segurança, acessibilidade, permeabilidade, integração e convívio dos habitantes.

## REFERÊNCIAS

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT). NBR 9050: **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**. 2015. Rio de Janeiro, 2015.
- BAUMAN, Z. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

- BRASIL. Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Palácio do Planalto, Brasília, 1979.**
- CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** 3. ed. São Paulo, SP: Edusp: Editora 34, 2011.
- GEHL, J. **Cidades para pessoas.** 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2014.
- ITDP Brasil. **Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento.** Índice de Caminhabilidade. Rio de Janeiro, 2018.
- JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades.** São Paulo: Martins Fontes, 2007.
- LIRA, P. S. **Geografia do crime e arquitetura do medo: uma análise dialética da criminalidade violenta e das instâncias urbanas.** Vitória: GSA, 2014.
- NETTO, V. Efeitos da Arquitetura: os impactos da urbanização contemporânea no Brasil. In: NETTO, V. M.; SABOYA R. T., VARGAS, J. C.; CARVALHO T. (orgs.). **A cidade como resultado: consequências das escolhas arquitetônicas** (pp. 25-49). Brasília: FRBH, 2017.
- SABOYA, R T. de. **Fatores morfológicos da vitalidade urbana.** Parte 1: Densidade de usos e pessoas / Renato T. de Saboya. ArchDaily Brasil, 2016. 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>. Acesso em: 11 maio 2017.
- SPECK, J. **Cidade caminhável.** São Paulo: Perspectiva, 2016.
- VILA VELHA. **Lei complementar n. 65 de 9 de novembro de 2018.** Institui a revisão decenal da lei municipal n. 4575/2007 que trata do Plano Diretor Municipal no âmbito do município de Vila Velha e dá outras providências. Vila Velha, Prefeitura Municipal, 2018. Disponível em: <http://www.vilavelha.es.gov.br/legislacao/Arquivo/Documents/legislacao/html/C652018.html>. Acesso em: 15 jul. 2019.