



EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input checked="" type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania |
| <input type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

Guias de *Design* e as Recomendações para o Macroparcelamento de Áreas Residenciais: Possibilidades para Melhorias em Empreendimentos de Interesse Social

Design Guidelines for Residential Blocks: Possibilities for Improvements in social interest housing estates

Instrucciones de diseño para bloques residenciales: Las posibilidades de mejoras en los conjuntos de vivienda de interés social

AYOUB, Thamine de Almeida Ayoub (1);

CHICO, Amanda Romano de (2);

KANASHIRO, Milena (3)

(1) Mestre pela Universidade Estadual de Londrina, Professora na Universidade Norte do Paraná, Londrina, PR, Brasil; email: thamine.ayoub@gmail.com

(2) Graduanda na Universidade Estadual de Londrina, Bolsista Iniciação Científica, CNPq/Uel, Londrina, PR, Brasil; email: amandaaromano@hotmail.com

(3) Doutora pela UFPR, Professora no Programa de Pós-graduação em Metodologia de Projeto, Universidade Estadual de Londrina, UEL, Londrina, PR, Brasil; email: milena@uel.br

Guias de *Design* e as Recomendações para o Macroparcelamento de Áreas Residenciais: Possibilidades para Melhorias em Empreendimentos de Interesse Social

Design Guidelines for Residential Blocks: Possibilities for Improvements in social interest housing estates

Instrucciones de diseño para bloques residenciales: Las posibilidades de mejoras en los conjuntos de vivienda de interés social

RESUMO

Tendo em vista as constatações referentes à baixa qualidade espacial resultante da grande maioria dos projetos destinados a empreendimentos residenciais de interesse social e direcionando o debate às possibilidades oferecidas por lei, essa pesquisa investiga os Guias de *Design* para Áreas Residenciais, instrumentos prescritivos para parcelamentos que complementam a legislação internacional. A pesquisa realiza o recorte das recomendações relativas aos arranjos de quadras residenciais e seus respectivos elementos, presentes nesses guias, e utiliza da sistematização das diretrizes projetuais para verificar a aplicabilidade no contexto brasileiro. Assim, são oferecidas recomendações de organização das quadras que propiciam ao empreendimento residencial aspectos espaciais que qualificam as formas físicas e suas consequentes apropriações.

PALAVRAS-CHAVE: arranjo de quadras, Guias de *Design*, empreendimentos de habitação de interesse social

ABSTRACT

In view of the findings related to low spatial quality resulting from the vast majority of projects to social interest housing estates and directing the discussion to the limits and possibilities offered by law, this research investigates the Design Guidelines for Residential Areas, prescriptive instruments for housing developments that complements the international law. The research realizes the outline of residential blocks arrangements recommendations and their respective elements, present in six Design Guides, and uses the systematization of the guidelines to enable the verification of applicability in the Brazilian context. Still, different ways of organizing blocks are offered to provide the residential development spatial aspects which qualify the physical forms and their subsequent appropriations.

KEY-WORDS: block arrangements, Design Guides, social interest housing estates

RESUMEN

En vista de los hallazgos relacionados con la baja calidad espacial resultante de la gran mayoría de los proyectos de conjuntos de vivienda de interés social y dirigir la discusión de los límites y las posibilidades que ofrece la ley, este trabajo investiga los Guías de Diseño para Áreas Residenciales, instrumentos prescritivos que complementen el derecho internacional. La investigación da cuenta de la silueta de las recomendaciones relativas a los arreglos de bloques residenciales y sus respectivos elementos, presentes en seis guías de diseño, y utiliza la sistematización de las directrices proyectivas para permitir la verificación de la aplicabilidad en el contexto brasileño. Así se ofrecen diferentes formas de organizar los bloques que proporcionan los aspectos espaciales de desarrollo residencial que cualifican las formas físicas y sus usos posteriores.

PALABRAS-CLAVE: arreglos de bloques, Guías de Diseño, conjuntos de vivienda de interés social

1 INTRODUÇÃO

O debate relativo à baixa qualidade espacial dos empreendimentos de habitação de interesse social brasileiros tem-se perpetuado dentre diversas pesquisas (KOWALTOWSKI, 2006; NASCIMENTO e TOSTES 2011; FERREIRA, 2012) que apontam como principais problemas dessa produção a “periferização” dos conjuntos, a homogeneidade e padronização do traçado e das habitações, a baixa qualidade construtiva e a implementação inadequada dos espaços livres de uso público.

Tais características têm sido mantidas como padrão projetual desde o início da produção pública habitacional com o extinto BNH – Banco Nacional de Habitação e ainda permanecem com o atual MCMV – Minha Casa Minha Vida e, segundo Cardoso e Lago (2013), dificultam a apropriação e o desenvolvimento do senso de pertencimento pelos habitantes.

Dentre as causas para a reprodução do padrão descrito está a instituição de apenas diretrizes técnicas mínimas na Legislação Federal de Parcelamento do Solo Urbano, Lei nº6766/79. No que concerne ao arranjo das quadras, define que as áreas de circulação deverão ser proporcionais à densidade permitida, às dimensões mínimas dos lotes, delimitações de áreas não edificáveis e, sobre a articulação das vias, em que não são estudadas ou verificadas quanto a seu desempenho visual ou físico, e sim pensadas com base no lucro econômico.

Ainda, com a atualização da lei em 1999 – Lei nº9785/99 cabe a cada Município criar legislações que vão além dessas exigências mínimas. No entanto, elas tendem a reproduzir os parâmetros da Lei Federal reafirmando os mesmos critérios que, de acordo com Carmona (2001), transformam-se nos padrões de execução.

Tal fato é latente principalmente nas áreas de habitação de interesse social que, de acordo com Rolnik (2009), consubstanciada em metas quantitativas de produção da habitação além de serem, na sua maioria, implantadas em periferias distantes, pouco ou nada equipadas e, muitas vezes, sob as mesmas condições de precariedade urbanística.

Em contraposição, há os Guias de *Design* para Áreas Residenciais que são documentos complementares à legislação municipal de países como Inglaterra, Irlanda, Austrália, Estados Unidos, Japão, entre outros. Esses consistem em instrumentos de ordenamento da paisagem que objetivam definir estratégias projetuais para garantir a qualidade espacial de novas áreas a serem parceladas.

Os guias prescrevem recomendações para novos projetos enfatizando a necessidade de controle da qualidade dos bairros. Segundo Lang (1994), os Guias de Design especificam definições operacionais e de princípios a serem considerados para os projetos, caracterizando-os como prescritivos ou de *performance*. O primeiro caracteriza-se por determinar especificamente a área a ser construída e, por outro lado, os de *performance* delineiam questões importantes a serem consideradas sem padronizar os resultados.

Sob essa perspectiva, o grupo de pesquisa tem analisado uma série de aspectos tratados nos Guias de *Design* com o objetivo de traçar diretrizes espaciais para novas áreas residenciais para empreendimentos de interesse social: uma análise foi realizada para comparar as recomendações dos guias ingleses, o mesmo para os guias estadunidenses; uma análise específica das recomendações para os espaços livres de uso público; outra pesquisa com o recorte nas diretrizes de sustentabilidade; e uma análise das recomendações históricas para uma cidade nova brasileira.

E, por fim, a presente pesquisa pretende debater a quadra. De acordo com Panerai *et al* (2013), deve-se entender a quadra não como uma forma a priori, mas como uma resultante, uma estrutura que organiza uma parcela do território urbano. Estabelece como objetivo específico analisar as recomendações presentes nos guias relacionadas às diretrizes de macroparcelamento e o arranjo de lotes de áreas residenciais. A partir das recomendações, são analisadas as possibilidades de aplicabilidade em projetos de conjuntos habitacionais brasileiros gerando uma discussão necessária.

Pretende-se inserir as discussões qualitativas do espaço resultante de proposições projetuais a partir da sistematização de diretrizes projetuais para quadras delineando questões de arranjos espaciais e suas recomendações em novos projetos urbanísticos, reforçando as qualidades espaciais e visuais na transformação da paisagem.

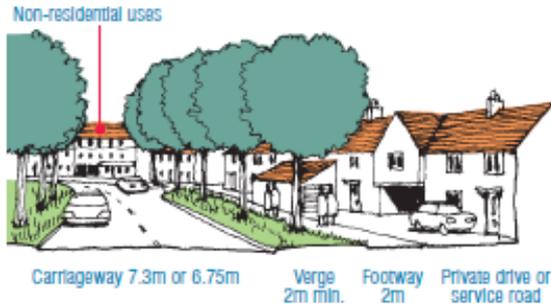
2 ANÁLISE DAS RECOMENDAÇÕES DE MACROPARCELAMENTO

Primeiramente, foram necessárias as leituras de 43 Guias de *Design* para extrair aqueles que direcionavam recomendações específicas sobre os arranjos de quadra e lote, ou elementos a eles relacionados, como recuos, dimensões, calçadas e malha viária. Foram descartados os guias de *performance*, como por exemplo: da Irlanda (1995), que direciona para dimensões internas das unidades residenciais; Kentucky (2002), que enfatiza aspectos de transporte, arborização pública, parques, mix de usos residenciais e comerciais, bem como a preservação histórica de alguns bairros; Bournville (2009), que ressalta a importância de intervenções em edifícios com diretrizes de modificação, alteração ou anexação; Town of Aprior (s/d); Elbridge (2012) e Blackburn with Darwen (2007) que abordam de forma generalizada as questões qualitativas espaciais reforçando os aspectos do caráter visual dos bairros residenciais.

Para sistematizar a análise das diretrizes foram selecionados somente Guias de *Design* que abordam temas que possam subsidiar propostas de projetos de configuração de macroparcelamento — quadras — como: The Essex Design Guide (2005), Leeds Guide (2003) e Exeter Residential Design Guide (2010), da Inglaterra; Urban Land Development Authority (ULDA), Residential 30, (2010) da Austrália; Livermore (2004), dos Estados Unidos; e Waitakere Guide, da Nova Zelândia.

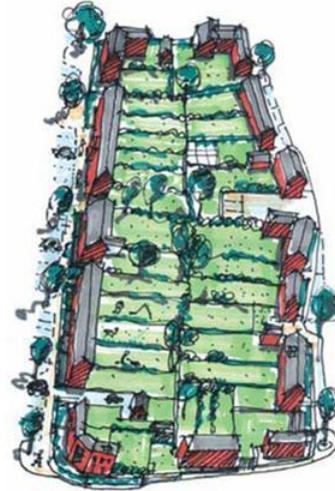
Dentre os guias prescritivos, metade deles — The Essex Design Guide (2005), Leeds Guide (2003) e Exeter (2010) — são ingleses, visto a tradição histórica desde os estudos de Uwin (1909 e 1912) alertando sobre a qualidade dos ambientes urbanos e propondo modelos de parcelamento. The Essex Design Guide consiste em uma releitura do primeiro guia disseminado (YAMAKI, 2007). Nesta nova leitura observa-se o foco das diretrizes sobre o lote — seu projeto e seus componentes e a relação estética com as unidades habitacionais. No entanto, podem-se delinear diretrizes para um modelo espacial de quadra (Figura 01). O Leeds Guide enfatiza as áreas residenciais e as sensações visuais, incentivando o fortalecimento da identidade do bairro e a criação de locais seguros (Figura 02). De forma similar, o Exeter (2010) reforça a necessidade do alinhamento predial na definição da quadra e na garantia das fachadas ativas. Aborda os componentes das quadras exemplificando o arranjo dos lotes, posicionamento das edificações, e os jardins alocados nos fundos dos lotes, uma referência de organização espacial das cidades-jardins (Figura 03).

Figura 1 – Esquema em vista para apresentação das diretrizes



Fonte: The Essex Design Guide, 2005

Figura 2 – Perspectiva com modelo de organização de quadra



Fonte: Leeds Guide, 2003

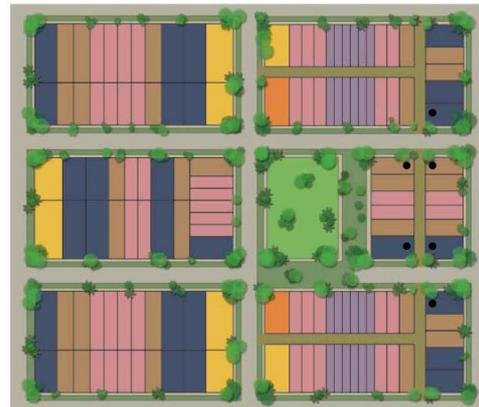
O guia de Urban Land Development Authority (ULDA), Residential 30, da Austrália define a configuração desejável da quadra, a dimensão dos lotes, e a tipologia das edificações a serem construídas. Estabelece basicamente malhas ortogonais e prescreve as possibilidades de ruas internas como conexões intraquadra. Reforça que a sua diversidade é ofertada pelos diferentes tipos de lotes e edificações (Figura 04).

Figura 3 – Esquema de configuração da quadra e lotes



Fonte: Urban Land Development Authority, Residential 3D, 2010

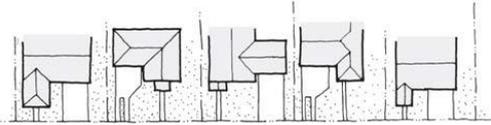
Figura 4 – Esquema com o desenho das quadras do ULDA



Fonte: Urban Land Development Authority, Residential 3D, 2010

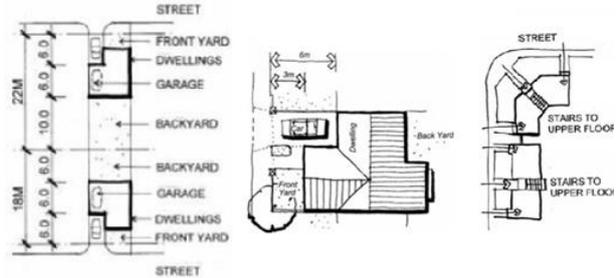
Os guias de Livermore, Califórnia, Estados Unidos e de Waitakere, Nova Zelândia definem diretrizes específicas para implantação das edificações como o objetivo de alcançar uma qualidade espacial resultante (Figura 05 e 06). Ambos questionam o destaque dado aos automóveis e reforçam que em ambientes residenciais é necessário que os moradores estabeleçam relações de territorialidade e definem dimensões de recuos e garagens sobre áreas de lotes. O segundo reafirma, ainda, a necessidade de retirar a garagem da frente do lote, além de apresentar diretrizes para as esquinas.

Figura 5 – Acessos de pedestres e de automóveis das residências



Fonte: Livermore Guide, 2004

Figura 6 – Recomendações para a porção frontal e esquinas chanfradas



Fonte: Waitakere Guide, Nova Zelândia

Para o desenvolvimento da análise proposta que subsidia a argumentação quanto às possibilidades de melhorias para os conjuntos habitacionais brasileiros, as diretrizes projetuais para o arranjo das quadras extraídas dos Guias de *Design* foram sistematizadas em categorias nas quais se destacam algumas predominâncias de recomendações para elementos projetuais.

Quadro 1 – Sistematização de diretrizes referentes às quadras encontradas nos guias analisados

Recomendações		Guias					
		Leeds (2003)	Livermore (2004)	Essex (2005)	Exeter (2010)	ULDA (2010)	Nova Zelândia (s/d)
Lay out / Ruas	traçado sinuoso						
	traçado ortogonal						
	malha permeável e legível						
	malha aberta						
	malha fechada						
	malha semiaberta						
	ruas de acesso ou vielas						
Quadras	dimensões (menores) de quadras						
	formato das quadras						
	diversos tipos de lotes						
Recuos	faixa permeável						
	área permeável (recoo)						
	jardins privativos						
Fachadas	continuidade de fachadas						
	fachadas ativas						
	varandas frontais						
	esquinas chanfradas						
	fachadas ativas (esq)						
	frente sem garagem						
Garagem	garagem recuada						
	estacionamento coletivo						
	estacionamento externo						

Fonte: Grupo de Pesquisa em *Design Ambiental Urbano*

Observa-se primeiramente que as recomendações são relativas a: 1. Layout e organização da malha urbana; 2. Quadras e lotes (macroparcelamento e microparcelamento); 3. Área de transição entre o espaço privado e o público; 4. Fachadas; 5. Estacionamentos e garagens; e, por fim, 6. Recomendações quanto ao tratamento do espaço destinado ao pedestre.

Com relação ao tipo de traçado – sinuoso ou ortogonal, vale a ressalva que todos os guias enfatizam a necessidade da leitura do local — o chamado *site appraisal*. Assim, considerando os elementos e sítio físico existente, o traçado deverá considerar o contexto. Em relação ao macroparcelamento, destaca-se a orientação referente à aplicação da malha aberta e semiaberta, são mais permeáveis e legíveis nas discussões de Bentley *et al* (1999). Na definição de Mascaró (2005), as malhas semiabertas são malhas econômicas, onde as vias locais das áreas residenciais são mais eficazes em malha urbana aberta e as vias coletoras em malha urbana fechada. Ainda, segundo o autor, esse traçado pode ser mais eficaz por aumentar a quantidade média de lotes por hectare além de diminuir a pavimentação, permitindo menores custos na infraestrutura.

Tratando das quadras especificamente, destacam-se as orientações quanto à dimensão reduzida das quadras. Essa é uma estratégia que privilegia a circulação de pedestres, considerando maior conforto ao reduzir as distâncias — às vezes, se necessário, ruas de acesso ou vielas — e, por fim garante menor monotonia na interrupção de caminhos excessivamente longilíneos. A garantia da diversidade nos bairros residenciais, fundamental para aquisição e fortalecimento da identidade, é postulada pela variação das dimensões dos lotes e das quadras. Essa estratégia possibilita variedade visual e maior diversidade de moradores, por atender diferentes classes de forma mesclada e incentivar a construção de diferentes tipologias de unidades residenciais.

As orientações que tratam da transição entre os espaços público e privado argumentam quanto à necessidade de se estabelecer faixa permeável no passeio, que além do aumento de área permeável é uma estratégia projetual para separar os fluxos de veículos e de pedestres. Ainda, em se tratando do recuo no lote privado, orienta-se para estes sejam jardins permeáveis, o que também colabora para a permeabilidade, entretanto apresenta-se com o importante papel de garantir a permanência dos moradores na porção frontal do terreno. Essa permanência poderá promover um maior número de encontros entre vizinhos, prática fundamental para a construção do senso de vizinhança e pertencimento entre eles, e é fator essencial para possibilitar a vigilância natural no bairro (GEHL, 2011; WHYTE, 1980).

Em relação às fachadas, observa-se que todos os guias reforçam a discussão de Fachadas Ativas, que consistem no posicionamento das principais aberturas da edificação voltadas para o espaço público. Esse é o principal aspecto para proporcionar a vigilância natural no bairro. Embora seja inserida a diretriz de alocação de uma área permeável nos recuos, ou seja, jardins frontais que se comportam como locais de transição entre o espaço público e o privado, verifica-se a afirmação nos guias de que quanto menor o recuo, mais eficaz é a vigilância natural. Esta principal recomendação está aliada à discussão de continuidade das fachadas e no posicionamento da garagem. Essa não deve estar posicionada na porção frontal do lote como elemento de obstrução na visualização entre o espaço público e o privado. Os automóveis devem ser estacionados em bolsões coletivos ou nos fundos dos lotes, tendo acesso pelo meio da quadra ou pela frente ou, ainda, na lateral da edificação residencial, mas recuada em relação ao alinhamento predial e com, no máximo, a metade da largura do lote.

Tendo em vista estas orientações, ao comparar com o padrão atual recorrente de produção dos

conjuntos habitacionais, observa-se expressiva oposição do resultado espacial encontrado. O padrão adotado apresenta malha urbana, na sua maioria, extremamente ortogonal, quadras de extensas dimensões, no limite máximo permitido por legislação, dimensões de lotes e construções homogêneas, e vias padronizadas de 8m e calçadas de 2,5m. (Figura 7 e 8). Estas são entregues sem pavimentação, que devem ser executadas pelos próprios moradores. Não há estacionamento coletivo nem privado, o que acarreta no posicionamento de garagens improvisadas na porção frontal do lote de 5m de largura (Figura 11).

Figura 7 – Vista aérea C.H. Vista Bela



Fonte: Google Street View

Figura 8 – Residências do C.H. Vista Bela



Fonte: Grupo de Pesquisa Design Ambiental Urbano

3 REFLEXÕES SOBRE AS POSSIBILIDADES DE APLICAÇÃO DAS DIRETRIZES ÀS ÁREAS RESIDENCIAIS DE INTERESSE SOCIAL BRASILEIRAS

A partir das diretrizes estabelecidas, foi necessária uma reflexão de possíveis adequações com a realidade e o contexto brasileiro. Assim, fez-se uma correlação das diretrizes com áreas de conjuntos habitacionais brasileiros, já existentes. A fim de verificar a aplicabilidade dessas estratégias projetuais em âmbito nacional, buscou-se analisar projetos de empreendimentos de habitação de interesse social que apresentassem em um primeiro momento alguns dos pontos levantados na literatura internacional.

Dessa forma, optou-se pela escolha de dois conjuntos habitacionais localizados em Londrina-PR para levantamento *in loco* que já foram apontados por outras pesquisas (KANASHIRO *et al*, 2009; AYOUB e KANASHIRO, 2013) como conjuntos dotados de bons projetos de bairros residenciais por apresentarem, principalmente, elevada valorização dos espaços públicos.

O primeiro é o Conjunto Habitacional das Flores, implantado em 1970 com 90 unidades residenciais. É composto por três quadras retangulares de 40X140m cada uma, dispostas no contorno de uma praça triangular central, separadas desta por vias locais de 5m de largura.

Figura 9 – Vista aérea do Conjunto das Flores e características espaciais e visuais



Fonte: Grupo de Pesquisa em *Design Ambiental Urbano*

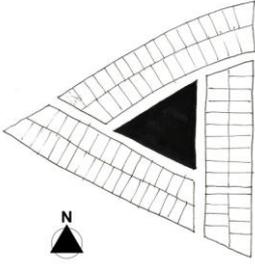
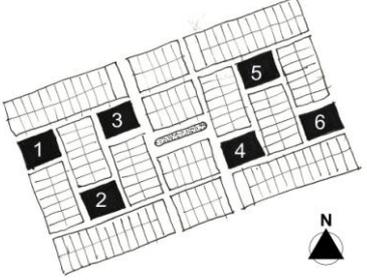
O segundo loteamento visitado foi o Conjunto Residencial do Café, implantado no final da década de 60, com 228 unidades. Seu projeto diferenciado destaca-se principalmente por apresentar quadras de tamanhos reduzidos e seis praças pulverizadas em toda a extensão do conjunto. A dimensão das vias também é um elemento de destaque com apenas 4m de largura.

Figura 10 – Vista aérea do Residencial do Café e características espaciais e visuais



Fonte: Grupo de Pesquisa em *Design Ambiental Urbano*

Quadro 2 – Verificação das diretrizes encontradas nos conjuntos habitacionais selecionados

Orientações projetuais extraídas dos guias	Conjunto Habitacional das Flores	Conjunto Residencial do Café
Uso de malha semiaberta e traçado hierarquizado		
Quadras de tamanhos reduzidos	Quadras de 140X40 metros. Não apresenta tamanho reduzido, mas são definidoras de espaço livre de lazer centralizado. A definição clara de vias locais inibe a passagem de não moradores.	As quadras possuem tamanhos variados, com comprimento máximo de 120m, sendo que a maioria delas possui 64m x 35m, consideradas como elementos de valorização da escala do pedestre. Além disso, o Conjunto apresenta traçado que valoriza o espaço público de lazer.
Tamanhos de lotes variados	Os lotes possuem dimensões mínimas e padronizadas. O que garante a variedade ao bairro são as modificações realizadas nas residências pelos próprios moradores. A temporalidade é um dos fatores a serem considerados no processo de transformação de EHIS.	

Faixa permeável na calçada	Não há faixa verde no passeio que apresenta pequenas dimensões. Apesar da falta de espaço para circulação, este fato associado às pequenas dimensões das vias e valorização das praças garante proximidade visual entre vizinhos e espaços de sociabilização.	
Recuo frontal permeável	Foi possível observar menor distância entre o passeio e o edifício — recuo frontal —, com aproximadamente três metros.	
Fachadas ativas	Foi possível encontrar a presença de fachadas ativas. A maioria das casas apresenta grades, são elevadas em relação à via e apresentam as aberturas voltadas ao espaço público.	As fachadas ativas estão presentes em todo o bairro e, são reforçadas pelas grades no alinhamento predial e pelo recuo frontal reduzido, fator que aproxima visualmente os vizinhos frontais.
Garagem recuada	A garagem encontra-se posicionada na lateral da edificação residencial.	
Estacionamento coletivo	Não há estacionamento coletivo no bairro.	

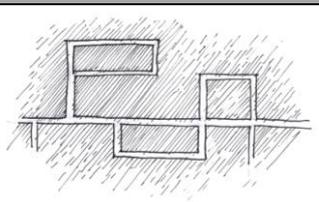
Nesses exemplos observam-se aspectos relativos à qualidade espacial em áreas residenciais apontados pelos guias, que se mostram passíveis de aplicação em nosso contexto. No entanto, são exceções frente à baixa qualidade projetual predominante em EHIS decorrente dos objetivos quantitativos que privilegiam a obtenção de numerosas densidades em detrimento das qualidades espaciais para compensar o baixo preço das unidades residenciais. Entende-se que as possibilidades de melhorias no traçado e composição das quadras dependem da manutenção das elevadas densidades. No entanto, de acordo com Panerai *et al* (2013), a relação dialética entre rua e lote cria o tecido urbano, e é na permanência dessa relação que reside à capacidade de uma cidade de se adaptar às mudanças demográficas, econômicas e culturais.

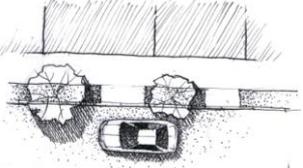
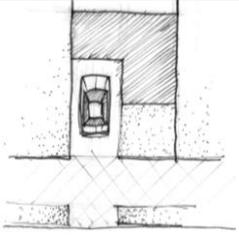
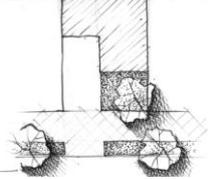
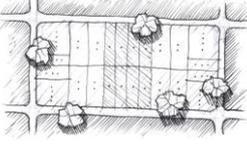
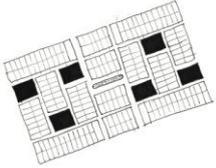
4 CONCLUSÕES

Dentre as diretrizes apontadas como prioridades entre os guias, referentes às orientações do *layout*, microparcelamento e macroparcelamento, diretrizes para a escala do pedestre, tratamento de fachada, arborização, dimensões de passeios e vias, localização da garagem e jardim nos lotes, entre outros, observa-se que a discussão remete à construção da paisagem urbana.

A busca por referências para rediscutir esse processo trouxe os Guias de *Design* como exemplo de controle da produção do espaço e da paisagem urbana, mostrando que algumas alterações no cenário brasileiro são possíveis e necessárias. Portanto são apresentadas como possibilidades para a organização das quadras de EHIS, as seguintes recomendações:

Quadro 2 – Recomendações para o macroparcelamento de empreendimentos de habitação de interesse social

Recomendações	Resultado espacial
1- Malha urbana semiaberta, ou seja, malha urbana fechada atuando em conjunto com a aberta.	 <p>O diagrama ilustra uma malha urbana semiaberta, mostrando blocos retangulares de edifícios dispostos em uma grade irregular. Há espaços abertos e áreas fechadas, representando a combinação de malhas abertas e fechadas.</p>

<p>2- Faixa permeável no passeio, que traz permeabilidade ao espaço público e ainda age como ambiente separador entre veículos e pedestres.</p>	
<p>3- A garagem não deve estar posicionada na frente das casas, obstruindo a visualização entre o espaço público e o privado.</p>	
<p>4- Fachadas ativas reforçam a vigilância no bairro, o projeto proporciona ao espaço privado o controle visual do espaço público, garantindo sua vitalidade.</p>	
<p>5- Área permeável nos recuos, ou seja, jardins frontais em que são locais de transição entre o espaço público e o privado.</p>	
<p>6- Variedade de tamanho nos lotes, que possibilita uma maior diversidade visual, além de propiciar vários tipos residenciais.</p>	
<p>7- Quadras na escala do pedestre, facilitando a circulação de moradores pelo bairro, favorece a vigilância natural, além de ser um dos aspectos apontados para a sustentabilidade socioespacial.</p>	

Portanto, insere-se a necessidade de repensar nossas cidades não apenas como consequências espaciais dos parâmetros legislativos. Verifica-se que a instituição de diretrizes técnicas e mínimas para o parcelamento do solo urbano tem permitido que áreas sem qualidades espaciais e visuais sejam implantadas sem preocupação com as consequências para a apropriação e territorialidade entre os moradores. Uma dessas alterações seria a rediscussão da dimensão do sistema viário. De acordo com Southworth (2003), a padronização burocrática dos critérios de hierarquização e dimensões de vias, a partir dos engenheiros viários, tem como principal objetivo o descongestionamento e a fluidez do tráfego. No caso de áreas residenciais, essas questões não são desejáveis, e os *layouts* deveriam desencorajar o tráfego rápido visto



que os espaços públicos — praças, ruas e calçadas — são áreas prioritárias de pedestres e moradores.

A escolha pelos EHIS vem em função do descaso observado tanto por parte do poder público como pelas empresas responsáveis pela elaboração dos projetos. O fato de não haver venda das unidades residencial tornou-se justificativa para projetos de baixa qualidade espacial resultante. Nesse sentido, a pesquisa procurou demonstrar também, além da importância de rediscussão dos parâmetros legais, que a análise do local, a organização do *layout*, a implantação das unidades, a valorização dos espaços de sociabilização, e a prioridade do pedestre dependem também de ações relativas ao processo de projeto de áreas residenciais.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos ao CNPq pelo financiamento da pesquisa e à bolsa de IC.

REFERÊNCIAS

- AYOUB, T. A. A.; KANASHIRO, M. Análise Qualitativa dos Espaços Livres de Uso Público da Zona Norte de Londrina. 11º ENEPEA - Encontro Nacional de Ensino de Paisagismo em Escolas de Arquitetura e Urbanismo do Brasil., Campo Grande: UFMS, 2012.
- BENTLEY, ALCOOK, MOURRAIN, Mc GLYNN, SMITH. *Entornos Vitales. Hacia un Deseño Urbano e Architectónico más Humano*. Manual Prático. Barcelona: Gustavo Gili, 1999.
- BOURNVILLE ESTATE DESIGN GUIDE. *Residential Design Guide*, 2009.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. In: CARDOSO, A. L. *O Programa Minha Casa Minha Vida e Seus Efeitos Territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013. p. 17-66.
- CARMONA, M. *Housing Design Quality: through policy, guidance and review*. London: Spons Press, 2001.
- ESSEX DESIGN GUIDE. *The Essex Design Guide*, 2005. Disponível em: http://www.the-edi.co.uk/downloads/19715_essexdesignguide.pdf
- EXETER CITY COUNCIL. *Residential Design*, 2010. Disponível em: <http://www.exeter.gov.uk/CHttpHandler.ashx?id=15179&p=0>.
- FERREIRA, J. S.W. (coord). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil Urbano: parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos*. São Paulo: LABHAB, FUPAM, 2012
- GEHL, J. *Life betwing buildings. Using Public Space*. Washington: Island Press, 2011.
- IRLANDA DESIGN GUIDE. *Guidelines on Residential Developments in Urban Renewal Designated Tax Incentive Areas*, 1995.2
- KANASHIRO, M.; YAMAKI, H.; LAMOUNIER, A. Defensibilidade Urbana: Territorialidade e Senso de Comunidade como Estratégias de Segurança. In: SÁ, A. J. D. *Nas Geografias da Violência. o renascer dos espaços de civilidade?* Recife: CCS, 2009.
- KOWALTOWSKI, D., LABAKI, L., PINA, S., SILVA, V., MOREIRA, D., RUSCHEL, R., BERTOLI, S., FAVERO, E., FILHO, L. Análise de parâmetros de Implantação de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social: ênfase nos aspectos de sustentabilidade ambiental e da qualidade de vida. In: *ANTAC Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído*. (Org.). Coletânea HABITARE - Ambiente Construído- Construção e Meio Ambiente - cap5. Porto Alegre: Antac, 2006, v. 7, p. 128-167.
- LANG, J. *Urban Design: the American experience*. NY: John Wiley and Sons, 1994.
- LEEDS DESIGN GUIDE. *Neighbourhoods for living*, 2003.
- LIVERMORE. *Design Guidelines, Residential*, 2004.



- MASCARÓ, J. L. *Loteamentos urbanos*. Porto Alegre: CIP-BRASIL, 2003.
- NASCIMENTO, D. M e TOSTES, S.P. *Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil*. *Arquitextos*, São Paulo, 12.133, Vitruvius, jun.2011. Disponível em <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>. Acessado em Novembro de 2013.
- NEW ZEALAND GUIDE. *Residential Design Guidelines of Waitakere*.
- PANERAI, P., CASTEX, J. e DEPAULE, J.C. *Formas Urbanas: a dissolução da Quadra*. Porto alegre: Bookman,2013.
- ROLNIK, R. *Democracia no Fio da Navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil*. Disponível em: <http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/viewFile/219/203> . Acessado em Março de 2014.
- SOUTHWORTH, M. E Bem-Joseph.E. *Streets and Shaping of Towns and Cities*. Washington: Island Press, 2003.
- TOWN OF ARNPRIOR. *Residential Design Guidelines*, Canadá.
- URBAN LAND DEVELOPMENT AUTHORITY. *Residential 30: guideline to deliver diversity in new neighborhood development*, 2010. Disponível em: http://www.ulda.qld.gov.au/_dbase_upl/20100304_R30ResGuideline.pdf
- UNWIN, Raymond. *Town Planning in Practice: an introduction to the art of designing cities and suburbs*. London: Adelphi Terrace, 1909
- _____. *Nothing Gained by Overcrowding: how the garden city type of development may benefit both owner and occupier*. London: P.S. King & Son, 1912.
- WHYTE, W. *The social life of small urban spaces*. Washington: The Conservation Fundation, 1980.