



**GOVERNO DO DISTRITO FEDERAL**

Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação | SEGETH

Subsecretaria de Gestão Urbana | SUGEST

Coordenação de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e Controle | COINST

**Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH**

**FACHADA ATIVA**

Brasília

Setembro de 2017

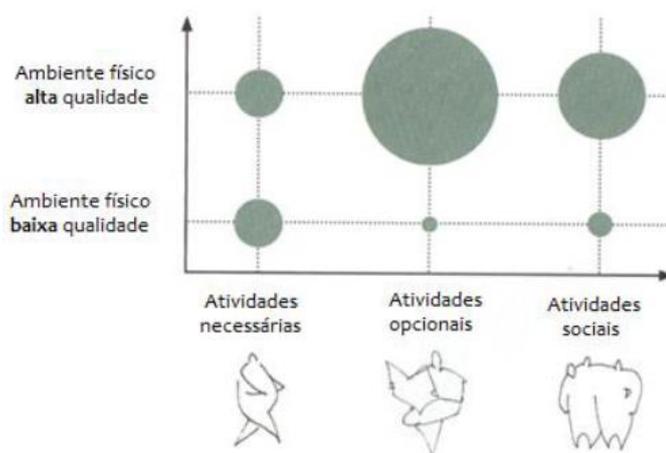
## APRESENTAÇÃO

O presente estudo tem o objetivo de orientar a elaboração de projetos urbanísticos e arquitetônicos quanto à relação entre o espaço público e o privado, com especial atenção à fachada ativa, apresentando conceitos, recomendações e exemplos.

A prioridade do planejamento e do desenho urbano de uma cidade viva, segura, sustentável e saudável deve ser as pessoas (GEHL, 2013), com instrumentos e estratégias que contribuam para boas experiências. Nesse sentido, os espaços públicos – da calçada ao parque urbano – desempenham um papel fundamental. A apropriação dos espaços públicos da cidade traz diversos benefícios e em diversos aspectos – vitalidade e segurança urbana, mais circulação de pedestres e ciclistas, menos automóvel etc.

Todos os dias milhares de pessoas circulam pelos espaços públicos das cidades – seja por escolha ou por necessidade –, e a qualidade desses espaços interfere diretamente nos tipos de atividades que neles ocorrem (Figura 1). Nesse sentido, diversos fatores interferem direta e indiretamente na qualificação dos espaços públicos, e no nível da circulação dos pedestres, as fachadas ativas desempenham um papel fundamental na qualificação e apropriação desses espaços.

Figura 1. Representação gráfica da ligação entre a qualidade de ambientes externos e atividades ao ar livre.  
Fonte: Gehl, 2013, p. 21.



Muito se tem falado sobre fachadas ativas e, para alguns municípios brasileiros, elas já fazem parte de suas políticas urbanas. Em conjunto com diversos outros instrumentos e estratégias urbanas, as fachadas ativas contribuem para que mais deslocamentos sejam realizados a pé e, assim, para cidades mais vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis, com mais



peças se apropriando do espaço público e com a vigilância natural dos “olhos da rua” (JACOBS, 2009).

## 1. FACHADAS ATIVAS E A RELAÇÃO PÚBLICO/PRIVADO

A relação entre o público e o privado se manifesta na zona de transição entre a edificação e a rua (ou a praça, ou o parque, ou qualquer outro espaço público), sendo no nível da circulação dos pedestres que ocorre essa conexão: onde estão as portas, as janelas, as vitrines etc. Portanto, é no nível da circulação dos pedestres, na transição direta entre o espaço público e o privado, que a fachada ativa acontece (Figura 2).

Figura 2. Calçada da Rua XV, Curitiba. Fonte: Google StreetView.



Planos fechados ocorrem de diferentes formas e por diferentes razões, mas todas elas desconsideram a necessidade de contribuir para um deslocamento eficiente, interessante e seguro para quem está do lado de fora: o pedestre. Acontecem, principalmente, quando há concentração de grandes lotes, áreas públicas intersticiais, lotes soltos em extensas áreas livres, quadra ocupada por um único lote, implantação não condizente com a topografia, opção do próprio arquiteto etc. (Figura 3).

Figura 3. Esquerda: garagem aflorando. Direita: muro cego de equipamento público: escola. Fonte: esquerda: Google StreetView; direita: arquivo pessoal.



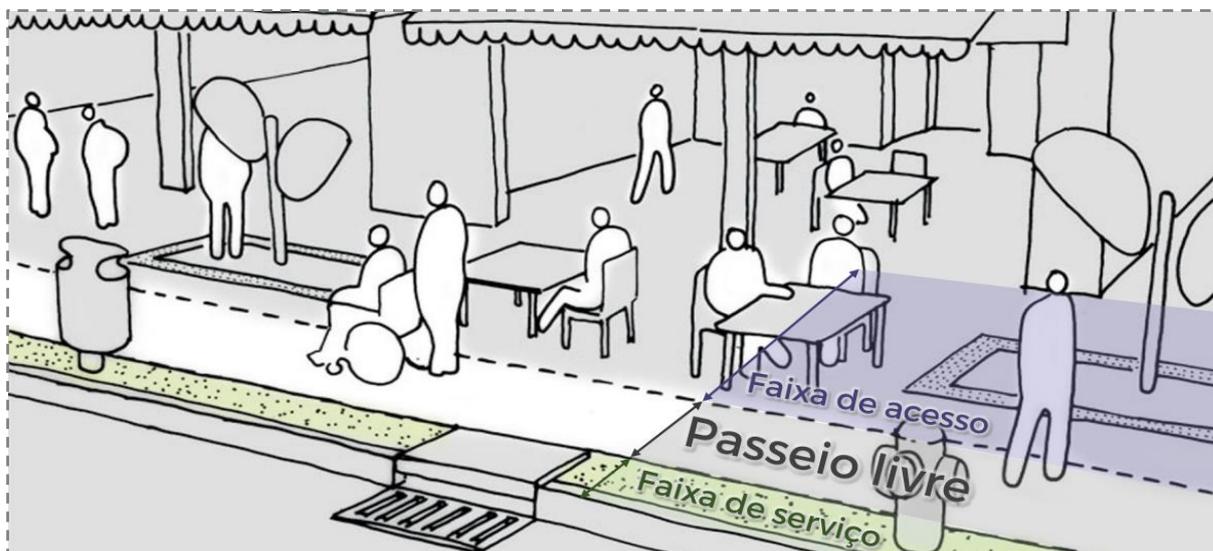
Ao contrário, mudanças no piso, elementos paisagísticos, mobiliário, iluminação, toldos, demarcam onde termina o espaço público e onde começam as zonas de transição – escadarias ou rampas de acesso a estacionamentos interrompem essa experiência. Detalhes nas fachadas, texturas, cores, avanços e recuos, vitrines, portas e janelas, chamam a nossa atenção e enriquecem a experiência do pedestre. Unidades (lojas, salas comerciais etc.) estreitas nos dão a sensação de encurtamento das distâncias. Esses elementos articulados contribuem para os deslocamentos a pé e para a apropriação do espaço público (Figura 4).

Figura 4. Rua Vidal Ramos, Florianópolis. Fonte: Google StreetView.



A calçada desempenha um papel fundamental no sucesso, ou não, da fachada ativa. Rampas de acesso à calçada devem ocorrer na Faixa de Serviço, enquanto rampas, escadas ou qualquer outro elemento de acesso aos lotes devem ocorrer dentro do lote. (Figura 5). Dessa forma, o Passeio e a Faixa de Acesso (Figura 5) ficam livres para a circulação e para a interação das pessoas com as edificações.

Figura 5. Composição de calçadas. Fonte: Guia de Urbanização, SEGETH, 2016.



Alguns parâmetros mais globais também devem ser analisados para a implementação das fachadas ativas, entre eles: localidades com densidade média ou alta, centralidades de bairros, vias de atividades, diversidades de usos, incentivo ao uso misto, relação entre os usos e atividades, padrões de mobilidade da população etc.

## 2. A RELAÇÃO PÚBLICO/PRIVADO EM EDIFICAÇÕES RESIDENCIAIS

A implantação das fachadas ativas está articulada com o uso não-residencial no pavimento térreo – no nível da circulação dos pedestres. Não podemos, entretanto, descuidar das edificações com uso residencial nesse pavimento e permitir a criação de planos fechados que se estendam por todo um quarteirão.

A interface das residências no nível da circulação dos pedestres com o espaço público começa nas portas de entrada, onde as atividades são transferidas para a varanda ou para o jardim, mantendo uma relação amigável com o espaço público. Nessa zona, os vizinhos conversam, os estranhos pedem informações, e todos se veem e interagem, ou não, mas a possibilidade passa a existir.

O uso residencial no nível da circulação dos pedestres exige mais privacidade que o uso comercial, por exemplo. Entretanto, muros visual e fisicamente impermeáveis devem ser descartados como solução possível (Figura 6). Esses planos fechados contribuem para a falsa sensação de segurança ao retirarem a vigilância natural dos “olhos da rua”.

Figura 6. Planos fechados em uso residencial no nível da circulação dos pedestres. Fonte: Google StreetView.



Por outro lado, soluções onde o afastamento entre a edificação e a testada do lote não são muito grandes, sendo esse afastamento preenchido com área verde ou área de lazer e, ainda, onde o cercamento permita certa permeabilidade visual, garantem maior grau de



privacidade e ao mesmo tempo contribuem para cidades mais vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis (Figura 6).

Figura 7. Fachada visualmente permeável em uso residencial no nível da circulação dos pedestres. Fonte: Google StreetView.



No caso do uso residencial multifamiliar, mesmo o cercamento visualmente permeável atrelado ao pavimento térreo livre da edificação sob pilotis não deve ser entendido como uma solução desejável. A relação público/privado é afetada, uma vez que o cercamento impede a livre circulação ao mesmo tempo que a falta do que ver ou fazer empobrece a experiência do pedestre – em nada contribui para a vitalidade e segurança urbana (Figura 8).

Figura 8. Edificação residencial multifamiliar sob pilotis com cercamento no nível da circulação dos pedestres – Cruzeiro Novo. Fonte: Google StreetView.



### 3. RECOMENDAÇÕES PARA IMPLANTAÇÃO DE FACHADAS ATIVAS

A fachada ativa é definida não apenas pelos usos e atividades que acontecem no interior do pavimento térreo da edificação, mas também pelas permeabilidades física e visual. Dessa forma, vamos apresentar alguns parâmetros, resultados de estudos empíricos, que



podem orientar a implantação de fachadas ativas. Mais que um manual, vamos apresentar exemplos de diretrizes e leis que orientam a implantação das fachadas ativas.

### 3.1. Jan Gehl: Cidades para Pessoas e The Public Life Diversity Toolkit

A partir de alguns parâmetros já mencionados – transparência das portas e janelas, largura das unidades (lojas, salas comerciais etc.), número de portas, articulação da fachada, sinalização, assentos e outros mobiliários urbanos –, Gehl (2013) criou uma classificação dos terreos ao nível dos olhos: ativo, convidativo, misto, monótono e inativo (Quadro 1).

Quadro 1. Classificação do térreo ao nível dos olhos. Fonte: adaptado de Gehl (2013).



#### **A – ativo**

- Pequenas unidades (lojas), muitas portas (15-20 portas a cada 100m)
- Ampla variedade de funções
- Nenhuma unidade cega e poucas unidades passivas
- Muitos detalhes no relevo da fachada
- Predominância de articulação vertical na fachada
- Bons detalhes e materiais



#### **B – convidativo**

- Unidades (lojas) relativamente pequenas (10-14 portas a cada 100m)
- Alguma variação de funções
- Poucas unidades cegas e passivas
- Relevo na fachada
- Muitos detalhes



#### **C – misto**

- Unidades (lojas) grandes e pequenas (6-10 portas a cada 100m)
- Modesta variação de funções
- Algumas unidades passivas e cegas
- Relevo modesto na fachada
- Poucos detalhes



#### **D – monótono**

- Grandes unidades (lojas), poucas portas (2-5 portas a cada 100m)
- Variação de função quase inexistente
- Muitas unidades cegas ou desinteressantes
- Poucos (ou nenhum) detalhes





#### **E – inativo**

Grandes unidades (lojas), poucas (ou sem) portas  
(0-2 portas a cada 100m)

Nenhuma variação visível de função

Unidades passivas ou cegas

Fachadas uniformes, nenhum detalhe, nada para se ver

Em *The Public Life Diversity Toolkit*<sup>1</sup>, Gehl (2016) define um método de avaliação da vida pública e do espaço público. Nessa publicação, Gehl retoma parâmetros já apresentados em *Cidades para Pessoas* para a classificação das fachadas, complementando que estacionamentos, parques, espaços abertos, monumentos ou edifícios históricos podem ser classificados de outras formas, e que essa classificação deve ser calibrada de acordo com critérios locais.

### **3.2. Padrão de Qualidade TOD**

O Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT)<sup>2</sup> estimula um uso e ocupação do solo que priorizem o pedestre, o ciclista e o transporte público, caracterizando ruas mais vibrantes (ITDP, 2013).

A publicação *Padrão de Qualidade TOD Standard* (ITDP, 2013) apresenta 8 princípios<sup>3</sup> para orientar o DOT, com objetivos e parâmetros de desempenho. Foi criado um sistema de pontuação onde 100 pontos são distribuídos entre 21 parâmetros<sup>4</sup> (ou métricas), buscando medir quantitativamente quanto um determinado empreendimento incentiva os deslocamentos a pé, de bicicleta ou por transporte público a partir do uso e ocupação do solo e do desenho urbano.

<sup>1</sup> Ferramentas de Diversidade da Vida Pública.

<sup>2</sup> Transit Oriented Development – Desenvolvimento Orientado ao Transporte (DOT).

<sup>3</sup> Princípios e objetivos: 1. Caminhar: criar vizinhanças que estimulem os moradores a andar a pé; 2. Pedalar: priorizar o uso da bicicleta; 3. Conectar: criar redes densas de vias e caminhos; 4. Transporte público: oferecer sistemas de transporte rápidos, frequentes, confiáveis e de alta capacidade; 5. Misturar: estimular maior diversidade de atividades pelo uso misto do solo; 6. Adensar: aumentar a densidade no entorno das estações de transporte público de alta capacidade; 7. Compactar: reorganizar regiões para encurtar viagens casa-trabalho-casa; 8. Mudar: promover mudanças para incentivar o uso de transporte público, caminhar ou pedalar.

<sup>4</sup> 1.1. Calçadas, 1.2. Travessias, 1.3. Fachadas visualmente ativas, 1.4. Fachadas fisicamente permeáveis, 1.5. Sombra e abrigo, 2.1. Rede de ciclovias, 2.2. Estacionamento de bicicletas nas estações de transporte de alta capacidade, 2.3. Estacionamento de bicicletas nos edifícios, 2.4. Acesso de bicicletas aos edifícios, 3.1. Quadras pequenas, 3.2. Conectividade priorizada, 4.1. Distância a pé até o transporte de alta capacidade, 5.1. Usos complementares, 5.2. Acesso à alimentação, 5.3. Habitação social, 6.1. Densidade do uso do solo, 7.1. Localização urbana, 7.2. Opções de transporte coletivo, 8.1. Estacionamento fora da via, 8.2. Densidade de acessos de carros, 8.3. Área das pistas de rolamento.



Entre os parâmetros, **fachadas visualmente ativas** e **fachadas fisicamente permeáveis** estão diretamente relacionadas a fachadas ativas. A primeira é medida por meio do percentual de segmento de calçada com conexão visual às atividades do interior do edifício (Tabela 1), e a segunda pelo número médio de lojas e entradas de edifício a cada 100 metros de frente de quadra (Tabela 2), sendo desejável a maior pontuação nos dois casos. Entradas e garagens de veículos, saídas de emergência, acesso a depósitos, ou semelhantes, não são considerados elementos visual ou fisicamente permeáveis.

Tabela 1. Pontuação de desempenho da fachada visualmente ativa. Fonte: adaptado de ITDP, 2013.

| FACHADA VISUALMENTE ATIVA   | PONTOS |
|---|--------|
| Percentual de segmento de fachada visualmente ativa igual ou superior a 90% | 6      |
| Percentual de segmento de fachada visualmente ativa igual ou superior a 80% | 5      |
| Percentual de segmento de fachada visualmente ativa igual ou superior a 70% | 4      |
| Percentual de segmento de fachada visualmente ativa igual ou superior a 60% | 3      |
| Percentual de segmento de fachada visualmente ativa igual ou superior a 50% | 2      |
| Percentual de segmento de fachada visualmente ativa inferior a 50%          | 0      |

Tabela 2. Pontuação de desempenho da fachada fisicamente permeável. Fonte: adaptado de ITDP, 2013.

| FACHADA FISICAMENTE PERMEÁVEL                                    | PONTOS |
|--|--------|
| Número médio de entradas a cada 100 metros igual ou superior a 5 | 2      |
| Número médio de entradas a cada 100 metros igual ou superior a 3 | 1      |
| Número médio de entradas a cada 100 metros inferior a 3          | 0      |

### 3.3. DOTS Cidades: Manual de Desenvolvimento Urbano Orientado ao Transporte Sustentável e 8 Princípios da Calçada: Construindo Cidades Mais Ativas

As publicações **DOTS Cidades: Manual de Desenvolvimento Urbano Orientado ao Transporte Sustentável** (EMBARQ Brasil, 2015) e **8 Princípios da Calçada: Construindo Cidades Mais Ativas** (WRI Brasil, 2017) recomendam que no caso de pavimentos térreos com uso comercial, as fachadas voltadas para o logradouro público devem apresentar em torno de 60% de permeabilidade visual na forma de portas, janelas, vitrines etc. No caso de pavimentos térreos com uso residencial, a recomendação fica em torno de 40% de permeabilidade visual na forma de portas, janelas, grades etc.

Quanto ao cercamento em ruas residenciais, as duas publicações (EMBARQ Brasil, 2015; WRI Brasil, 2017) recomendam altura máxima de 3 metros, com materiais visualmente permeáveis, como grades, vidros transparentes ou semiopacos, materiais com textura e



vegetação, que permitam aberturas e interrupções frequentes na continuidade do muro. Outras recomendações também são listadas, como a iluminação apropriada para o pedestre, prioridade para a circulação do pedestre, evitando rampas de acesso a estacionamento na faixa de passeio, e a abertura das vias urbanas, sem cabines de vigilância privada.

### 3.4. Tabela Comparativo

Tabela 3. Tabela comparativa: fachadas fisicamente permeáveis e fachadas visualmente ativas (Cidades para Pessoas, Padrão de Qualidade TOD, DOTS Cidades e 8 Princípios da Calçada).

| FACHADAS FISICAMENTE PERMEÁVEIS |                      |                                     | FACHADAS VISUALMENTE PERMEÁVEIS  |                                       |                                     |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Portas/100 metros               | GEHL (classificação) | Padrão de Qualidade TOD (pontuação) | Percentual de permeabilidade (%) | DOTS Cidades; 8 Princípios da Calçada | Padrão de Qualidade TOD (pontuação) |
| 15-20 (5)*                      | Ativo                | 2                                   | 90                               | não residencial                       | 6                                   |
| 10-14 (7)                       | Convdativo           | 2                                   | 80                               | não residencial                       | 5                                   |
| 6-10 (10)                       | Misto                | 2                                   | 70                               | não residencial                       | 4                                   |
| 3-5 (20)                        | Monótono             | 1                                   | 60                               | não residencial                       | 3                                   |
| 2-3 (33)                        | Monótono             | 0                                   | 50                               | residencial                           | 2                                   |
| 0-2 (50)                        | Inativo              | 0                                   | 40                               | residencial                           | 0                                   |

\* 1 porta a cada x metros, onde x é o valor entre parênteses.

### 3.5. Plano Diretor de Curitiba (Lei nº 14.771/2015)

Na revisão do Plano Diretor de Curitiba (Lei nº 14.771/2015), fachada ativa corresponde ao “uso não-residencial com acesso direto e abertura independente para o logradouro, no nível da circulação de pedestres, de modo a estimular o uso misto nas edificações e reduzindo o deslocamento do uso de serviços” (Art. 29). O Plano também define critérios para a sua implantação:

#### Art. 29.

§ 1º O Poder Público Municipal promoverá estudos para aplicação da fachada ativa observando os seguintes critérios:

**I** – definição das áreas prioritárias de intervenção;

**II** – variedade de uso, funções e diversificação arquitetônica das fachadas;

**III** – qualificação do espaço de uso público.

[...] § 4º São as áreas aplicáveis ao disposto no **caput** deste artigo, dentre outros:

**I** – eixos estruturantes;

**II** – setor especial de habitação de interesse social;

**III** – eixos de adensamento;

**IV** – áreas de ocupação mista;

**V** – (VETADO);

**VI** – centralidades;

**VII** – demais áreas a serem definidas pelo órgão municipal competente.



**Art. 30.** A fachada ativa é aplicável apenas para imóveis que se enquadrem na categoria de uso comercial e de serviços de pequeno e médio porte e de natureza adequada, conforme a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

O Plano estabelece como incentivo para a implantação da fachada ativa o acréscimo gratuito de um pavimento que não será computado no cálculo do coeficiente de aproveitamento ou no número de pavimentos para aqueles empreendimentos que apresentarem metade da área do pavimento em nível do logradouro público destinada a usos não-residenciais:

**Art. 29.**

[...] § 2º Caso o empreendimento apresente 50% (cinquenta por cento) da área no pavimento em nível do logradouro destinado ao uso não-residencial, será concedido benefício de acréscimo gratuito de 01 (um) pavimento que não será considerado como área computável, inclusive em relação ao cálculo de coeficiente de aproveitamento bem como no número de pavimentos máximo especificado no zoneamento local.

§ 3º O acréscimo de pavimento disposto no § 1º deste artigo poderá ser cumulado à compra de potencial construtivo, além de outros benefícios previstos pelo zoneamento local.

[...] **Art. 31** Os benefícios relativos ao potencial construtivo e de acréscimo de pavimentos em edifícios com fachada ativa não poderão ser cumulados com aqueles previstos para o uso misto em edificações e em edificações mistas bem como para estacionamentos com fins exclusivamente comerciais.

O Plano Diretor de Curitiba apresenta três pontos muito importantes que devem ser considerados na legislação urbanística ao tratar de fachadas ativas: o conceito, os critérios para a sua implantação e os incentivos.

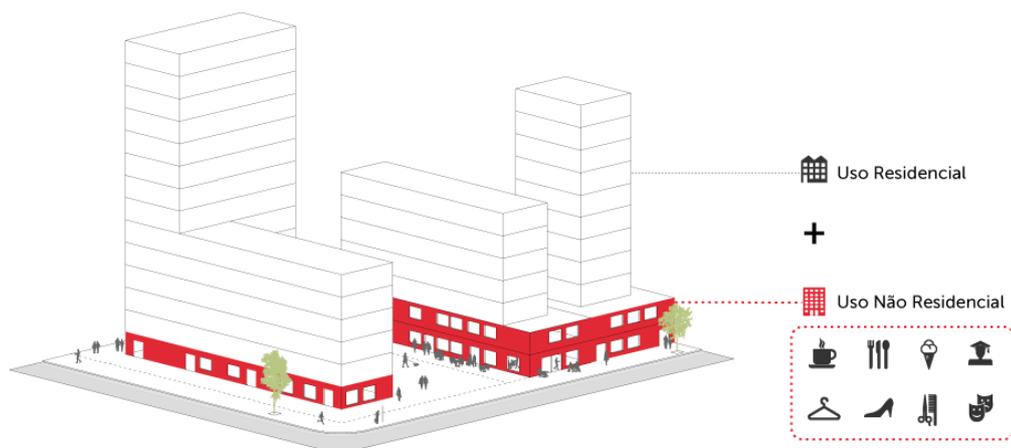
### 3.6. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014) e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 16.402/2016)

Tanto no Plano Diretor Estratégico (PDE) do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014) quanto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) (Lei nº 16.402/2016), o conceito de fachada ativa é definido como:

**Fachada Ativa:** corresponde à exigência de ocupação da extensão horizontal da fachada por uso não residencial com acesso direto e abertura para o logradouro, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos (PDE, 2014; LPUOS, 2016).



Figura 9. Ilustração do PDE de São Paulo sobre a implementação da fachada ativa.



Quanto aos outros pontos, o texto da lei do PDE deixa à cargo da LPUOS definir os critérios de implantação das fachadas ativas e os incentivos:

[...] **Art. 71.** A fachada ativa, ocupada por uso não residencial (nR) localizada no nível do logradouro, deverá:

**I** – estar contida na faixa de 5m (cinco metros) a partir do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal;

**II** – ter aberturas para o logradouro público, tais como portas, janelas e vitrines, com permeabilidade visual, com no mínimo 1 (um) acesso direto ao logradouro a cada 20m (vinte metros) de testada, a fim de evitar a formação de planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e o logradouro, de modo a dinamizar o passeio público.

§ 1º O recuo entre a fachada ativa e o logradouro público deve estar fisicamente integrado ao passeio público, com acesso irrestrito, não podendo ser vedado com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros.

§ 2º Nas vias que não possuam faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar excepcionalmente vagas de estacionamento de automóveis desde que limitado a no máximo 20% (vinte por cento) da testada do imóvel e autorizado por órgão competente de trânsito.

Como incentivos – e obrigatoriedades, a LPUOS define:

[...] **Art. 62.** São consideradas áreas não computáveis:

[...] **VII** – as áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e de no mínimo 3m (três metros) de extensão, destinadas a usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas respectivas zonas, até o limite de:

**a)** 50% (cinquenta por cento) da área do lote nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa;

**b)** 20% (vinte por cento) da área do lote nas demais zonas;

**VIII** – nos lotes localizados nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, a área destinada aos usos não residenciais, até o limite de 20% (vinte por



cento) da área construída computável total nos empreendimentos de uso misto com fachada ativa;

[...] **Art. 83.** Poderá ser concedido Incentivo de Certificação, sob a forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir, para novas edificações ou reformas com aumento de área construída superior a 5% (cinco por cento) que obtiverem certificação específica de sustentabilidade reconhecida em âmbito nacional ou internacional.

**§ 8º** Nos casos de empreendimentos em lotes com área superior a 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e localizados nas ZEU, ZEUa, ZEUP e ZEUPa, os incentivos previstos no “caput” deste artigo deverão estar associados à aplicação da Fachada Ativa em 20% (vinte por cento) da testada do lote.

[...] **Art. 87.** Nas ZEU, ZEUa, ZEUP, ZEUPa, ZEM, ZEMP, ZC e ZCa, quando a área do lote for superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), será obrigatória a adoção dos seguintes parâmetros qualificadores da ocupação:

**I** – fruição pública nos empreendimentos de usos não residenciais permitidos nas respectivas zonas, em área equivalente a no mínimo 20% (vinte por cento) da área do lote, em espaço livre ou edificado;

**II** – limite de 25% (vinte e cinco por cento) de vedação da testada do lote com muros;

**III** – fachada ativa em no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não residenciais.

[...] **Art. 126.** Nos edifícios-garagem não incidirá contrapartida financeira da outorga onerosa de potencial construtivo adicional desde que as áreas edificadas nos pavimentos de acesso sejam destinadas a outros usos não residenciais, que possuam a fachada ativa e que seja aplicada no mínimo 50% (cinquenta por cento) de cobertura verde na edificação.

## 4. EXEMPLOS DE FACHADAS ATIVAS NO DF

Fachadas ativas estão presentes em diversos locais das Regiões Administrativas (RA) do DF (Tabela 4). Considerando apenas a relação público/privado, onde ocorrem unidades (lojas, salas comerciais etc.) estreitas, muitos acessos e aberturas para o espaço público, em conjunto com outros parâmetros, como densidade e diversidade de usos, a vitalidade urbana está presente.



Tabela 4. Fachadas ativas nas Regiões Administrativas do DF.

| RA            | LARGURA DA UNIDADE (M) | PORTAS/100M | IMAGENS  |
|---------------|------------------------|-------------|--|
| Águas Claras  | 4,50                   | 22          |    |
| Asa Sul (CLS) | 3,50                   | 28          |   |
| Asa Sul (W3)  | 5,00                   | 20          |  |



|                    |      |    |  |
|--------------------|------|----|--|
| Ceilândia          | 6,00 | 16 |    |
| Guará              | 5,00 | 20 |   |
| Núcleo Bandeirante | 6,00 | 16 |  |
| Paranoá            | 7,50 | 13 |  |



|              |      |    |  |
|--------------|------|----|--|
| Planaltina   | 5,00 | 20 |    |
| Riacho Fundo | 5,00 | 20 |   |
| Samambaia    | 5,00 | 20 |  |
| Sobradinho   | 6,00 | 16 |  |





Quanto ao número de portas abrindo direto para o espaço público, todos os exemplos apresentados caracterizam fachadas ativas ou convidativas, de acordo com a classificação proposta por Gehl (2013), e computariam a pontuação máxima na avaliação do Padrão de Qualidade TOD (2013). Algumas lojas ampliam suas fachadas a partir da aquisição da loja vizinha, como as próprias imagens exemplificam, o que não deve ser um problema para o desempenho da fachada ativa desde que seja mantida a permeabilidade visual com vitrines que enriqueçam a experiência do pedestre.

Por outro lado, alguns exemplos nos mostram que apenas o uso não residencial, sem a qualificação da fachada no nível da circulação dos pedestres, não significa necessariamente uma fachada ativa. São os casos em que o pedestre precisa sair do seu percurso, ou seja, subir escadas ou rampas para alcançar as atividades que acontecem no interior da edificação. Ou quando várias unidades são ocupadas por uma mesma função, caso de bancos e mercados, o que reduz significativamente o número de portas para o espaço público (Figura 10).

Figura 10. Esquerda: as atividades no interior da edificação não acontecem no nível da circulação do pedestre. Direita: as atividades no interior da edificação não acontecem no nível da circulação do pedestre e várias unidades são ocupadas por uma mesma função.



O primeiro caso, os desníveis da fachada em relação à circulação dos pedestres, pode ser evitado com projetos arquitetônicos que considerem a topografia ainda nos estudos, evitando o afloramento do subsolo. Nesse sentido, unidades (lojas, salas comerciais etc.) estreitas contribuem para vencer esses desníveis, além de contribuírem para a vitalidade e segurança.

Quanto ao segundo caso, a ocorrência de várias unidades (lojas, salas comerciais etc.) sendo ocupadas por uma mesma função é inevitável, uma vez que a cidade precisa de bancos ou de mercados, por exemplo. Entretanto, sempre que possível, as portas devem ser substituídas por vitrines, mantendo a permeabilidade visual, e deve ser apenas uma grande unidade entre diversas outras unidades estreitas com muitas portas com acesso direto para a circulação do pedestre.

Os exemplos nos ajudam a ilustrar que a fachada ativa é um dos pontos muito importantes que contribuem para cidades mais vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis, qualificando os espaços públicos e incentivando os deslocamentos a pé. Ao mesmo tempo, outros instrumentos e estratégias relacionados também ao desenho urbano e que priorizem o pedestre, como a acessibilidade e a continuidade das calçadas, devem obrigatoriamente estar alinhados à implantação das fachadas ativas.

## 5. CONCLUSÕES

- Fachadas com maior permeabilidade visual e física no nível da circulação do pedestre contribuem para cidades mais seguras ao promoverem a vigilância natural dos “olhos da rua” (JACOBS, 2009), além de contribuírem para a qualificação do espaço público, tornando-o mais interessante para o pedestre e, assim, favorecer os deslocamentos a pé e de bicicleta;
- Fachadas atraentes, com texturas, materiais, cores, avanços e recuos, vitrines etc., contribuem para enriquecer a experiência do pedestre, despertando a atenção e evitando a monotonia dos deslocamentos – mudanças de piso, elementos paisagísticos, mobiliário urbano, iluminação etc., em conjunto com as fachadas, também contribuem para a qualificação do espaço público e para a delimitação do público/privado;
- Unidades (lojas, salas comerciais etc.) mais estreitas também contribuem para a qualificação do espaço público, contribuindo para tornar a experiência do pedestre e



do ciclista mais interessante e, novamente, promover os deslocamentos a pé e de bicicleta;

- Acesso direto do estabelecimento ao logradouro público também contribui para a valorização do pedestre, devendo ser evitados acessos por meio de rampas ou escadas que interrompam a livre circulação de pedestres e ciclistas;
- Planos fechados, ou paredes cegas, devem ser evitados em qualquer caso, uma vez que contribuem para retirar os “olhos da rua” (JACOBS, 2009) e, portanto, contribuem negativamente para a segurança do espaço público, além de desfavorecer a circulação de pedestres e ciclista, tornando os deslocamentos desagradáveis e inseguros;
- Cercamento entre a fachada ativa e o logradouro público deve ser evitado, o que descaracterizaria a fachada ativa por interromper a relação direta entre o espaço público e o privado.



## REFERÊNCIAS

EMBARQ. DOTS Cidades: Manual de Desenvolvimento Urbano Orientado ao Transporte Sustentável, 2015.

GEHL, Jan. Cidades para Pessoas, 2013.

GEHL, Jan; KAEFER, Lotte Johansen; REIGSTAD, Solvejg. A Cidade ao Nível dos Olhos. IN: KARSSENBERG, Hans. A Cidade ao Nível dos Olhos: lições para criar os plinths, 2015.

GEHL, Jan. The Public Life Diversity Toolkit: version 2.0, 2016

ITDP. Padrão de Qualidade TOD, 2013.

JACOBS, Jane. Morte e Vida das Grandes Cidades, 2009.

TENORIO, Gabriela. Ao Desocupado em Cima da Ponte: Brasília, arquitetura e vida pública, 2012.

WRI. 8 Princípios da Calçada: Construindo cidades mais ativas.

WRI. Acessos Seguros, 2017.

WRI. O Desenho de Cidades Seguras: Diretrizes e Exemplos para Promover a Segurança Viária a partir do Desenho Urbano.

### Legislação:

Plano Diretor de Curitiba (Lei nº 14.771/2015)

Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 16.050/2014)

Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei nº 16.402/2016)



## EQUIPE TÉCNICA

### Elaboração:

Bruna da Cunha Kronenberger | Assessora de Diretrizes Urbanísticas  
(DIRUR/COINST/SUGEST/SEGETH)

### Colaboração:

Gabriela de Souza Tenorio | Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da  
Universidade de Brasília (FAU/UnB)

### Coordenação Técnica:

Bruno Ávila Eça de Matos | Coordenador de Instrumentos de Apoio a Gestão, Auditoria e  
Controle (COINST/SUGEST/SEGETH)

### Supervisão:

Cláudia Varizo | Subsecretária de Gestão Urbana (SUGEST/SEGETH)

