

# DENSIDADE URBANA

**Claudio Acioly Jr.**

**Forbes Davidson**

*"Densidade Urbana e Gestão Urbana". Mauad Editora, Rio de Janeiro, Brazil, 1998. 58 pp.*

Book request: [www.mauad.com.br](http://www.mauad.com.br) or via email: [mauad@mauad.com.br](mailto:mauad@mauad.com.br)

## PREFÁCIO

Ao reorganizar o Programa de Auxílio para a Cooperação ao Desenvolvimento, em 1995, o Governo Sueco decidiu criar um novo departamento para lidar especificamente com a questão do Desenvolvimento Urbano. Essa mudança acabou reforçando a importância das cidades no seio da política Sueca para o desenvolvimento internacional, enfatizando seu papel como centro dinâmico de crescimento e ao mesmo tempo como o foco de um esforço humano coletivo para o desenvolvimento. O departamento é responsável pela definição de políticas e pela formulação e condução de programas em infraestrutura e habitação, assim como pela assistência dada a outros departamentos da Agencia de Desenvolvimento e Cooperação Internacional Sueca (SIDA) quando estes trabalham em áreas urbanas.

O presente trabalho é uma tradução ampliada do texto publicado na série "Building Issues" que integrou a contribuição Sueca à Segunda Conferência das Nações Unidas sobre os Assentamentos Humanos, Habitat II, realizada em Istambul em 1996. Os quatro estudos publicados, entre eles o presente que trata sobre a questão da densidade no processo de desenvolvimento urbano e escrito por Claudio Acioly Jr. e Forbes Davidson, lidam com os temas da conferência: *habitação adequada para todos e o desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos em um mundo urbanizado*.

A série de 4 trabalhos<sup>1</sup> publicados na coleção da "Building Issues", preparada para o Habitat II, faz parte de uma cooperação institucional entre SIDA e o LCHS, Lund Centre for Habitat Studies da Universidade de Lund, Suécia. Graças ao financiamento da SIDA, foi possível realizar a pesquisa e a publicação dos resultados através dessa publicação. A série "Building Issues" tem um caráter pragmático e publica estudos conduzidos pelo próprio LCHS ou por pesquisadores e profissionais comissionados pelo LCHS, como é o caso do estudo sobre densidades e desenvolvimento urbano. O objetivo principal é destacar problemas atuais no seio das operações e atividades levadas a cabo pela SIDA

nos países em desenvolvimento. Espera-se que estas experiências sirvam como recomendações e diretrizes dentro de cada matéria específica e propiciem informação e conhecimentos úteis aqueles que lidam com a problemática urbana em países em desenvolvimento.

O texto é o resultado de uma pesquisa e foi revisto por uma comissão de professores e consultores do LCHS e SIDA. A tradução para o Português ficou por conta de um dos autores, Claudio Acioly Jr., a qual foi revista e editada e agora lançada pela Editora Mauad.

Os autores pertencem ao "Institute for Housing and Urban Development Studies" (IHS) de Rotterdam, Holanda, uma renomada instituição especializada em assistência técnica, formação e aperfeiçoamento profissional no campo da habitação, gestão urbana e gestão e planejamento do meio ambiente urbano. Os autores tem estado envolvidos com problemas e temas ligados ao desenvolvimento urbano através do ensino e consultorias em diversos países. Ambos vem trabalhando ao nível do projeto e possuem experiência bastante atual em contextos onde emergem o poder da tradição local e a inércia burocrática quando mudanças nas normas existentes são propostas.

Claudio Acioly Jr., é Brasileiro, arquiteto e planejador urbano com vasta experiência no Brasil, Holanda, Guiné-Bissau, Moldova e Egito. É autor de dois livros sobre habitação, autoconstrução e urbanização de bairros informais. Em 1992, obteve o Mestrado em Planejamento, Projeto e Gestão de Edifícios e Meio Ambiente Urbano pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de Tecnologia de Delft, Holanda. Ele tem se especializado nos processos de gestão e planejamento de projetos de urbanização de bairros e renovação urbana onde a questão da densificação e gestão da ocupação do solo ganham cada vez mais uma posição prominente.

Forbes Davison, é Escocês, planejador urbano e especializado na ligação entre planejamento e gestão urbana. Obteve o diploma de bacharel com Honra em Geografia pela Universidade de Glasgow e realizou pósgraduação em Planejamento de Cidades na Universidade de Newcastle. Possui experiência profissional na Inglaterra, Egito, Indonésia e Índia. Seu longo envolvimento no Projeto de Demonstração de Ismailia, Egito, ajudou-o a publicar o "Urban Projects Manual" (Manual de Projetos Urbanos), um guia prático para o desenvolvimento urbano. Seu trabalho mais recente na África do Sul e Índia, realça a importância da questão da densidade. Ele é membro do Royal Town Planning Institute da Inglaterra.

## 1. INTRODUÇÃO

*“Quais são as densidades apropriadas à áreas residencias em cidades? A resposta para isso é algo como a resposta que Abraham Lincoln deu à questão. ‘Qual deve ser o comprimento das pernas de um homem? Longas o suficiente para alcançarem o chão, disse Lincoln’. Assim é, densidades apropriadas à areas residencias em cidades são uma questão de performance. Elas não podem estar baseadas em abstrações sobre as quantidades de solo urbano que idealisticamente devem ser alocadas para tal-e-tal número de pessoas (vivendo em alguma sociedade dócil e imaginária). Densidades são muito baixas, ou muito altas, quando frustram a diversidade da cidade ao invés de estimulá-la. Nós temos que olhar para densidades muito da mesma maneira como olhamos para calorias e vitaminas. Quantidades certas são quantidades certas por causa de como se comportam. E o que é correto difere em instâncias específicas”.* J. Jacobs, 1961<sup>ii</sup>.

Embora a citação acima, retirada de um trabalho clássico de Jane Jacobs, tenha sido escrito há mais de tres décadas atrás, é indiscutível a sua contemporaneidade já que hoje os urbanistas e planejadores urbanos defrontam-se (ainda) com um dilema fundamental sobre o tamanho, a forma e o padrão de crescimento que as cidades devam assumir no século 21. Serão as cidades compactas, densamente ocupadas e verticalizadas como Hong Kong, New York , Tóquio, Cairo ou São Paulo a solução do futuro para a humanidade? Ou serão as cidades lineares, amenas, “verdes”, tranquilas e menos densas tal como Brasilia, Los Angeles e as novas cidades Inglesas e Egípcias, um padrão a ser seguido para o futuro urbano de nosso planeta como já é o caso de diversos projetos de expansão urbana e novos bairros já realizados no Rio de Janeiro, Paris, Cairo, Amsterdam e Boston só para citar alguns?

Qualquer que seja a escolha, ambas soluções trazem consigo uma série de impactos no meio ambiente urbano, e na qualidade, intensidade e singularidade da vida e convívio urbanos. Os profissionais e políticos que tem o poder de decisão sobre a cidade tem refletido pouco sobre o tamanho, forma e padrão de urbanização de áreas residencias urbanas e os efeitos que exercem na qualidade de vida e do espaço de moradia da população. O debate ocorrido durante a conferência Habitat II concluiu e alertou que nossas cidades não poderão crescer linearmente e indefinidamente sobre o seu entorno natural sem colocar em risco os recursos naturais essenciais à sua própria existência e sustentabilidade. O desenvolvimento sustentável e duradouro necessariamente exigirá uma reformulação de nossa visão de cidade e de nossos padrões de urbanidade. Dai a importância de perguntarmos o quão densa poderá ser uma cidade? Qual é o limite? Existe um limite? Em função de que? Quais os custos e benefícios de

uma determinada taxa de ocupação e densidade populacional? Quais são os critérios a serem considerados em decisões de projeto e de planejamento?

### **O Problema**

A densidade do desenvolvimento urbano é um assunto controverso e muitas vezes confuso. Decisões tomadas nesta área podem ter um impacto significativo na saúde, meio ambiente, na produtividade das cidades, e no processo de desenvolvimento humano como um todo. Há uma gama rica de dados e experiências relevantes que, quando comparadas umas às outras, podem oferecer referências úteis para o processo decisório em planejamento, desenho urbano e gestão de assentamentos humanos. Por um lado, densidades urbanas afetam diretamente processos de desenvolvimento urbano tanto ao nível da cidade quanto do bairro como por exemplo o congestionamento, a falta de espaço de lazer, a baixa qualidade ambiental, etc. Por outro lado, são também afetadas por imperfeições das políticas de habitação e fundiária urbana, por ineficiências de gestão e planejamento urbano, standards e regulamentações obsoletas, e por parâmetros de desenho urbano que ao final limitam a oferta e disponibilidade de espaço residencial e aumentam excessivamente os custos e valores do espaço urbano.

Um número significativo de bairros e assentamentos humanos planejados e implementados em diferentes países são caracterizados por largas ruas e uma quantidade excessiva de solo urbano reservado para espaços públicos. Um rápida análise da configuração urbana virá a revelar um desperdício de terra (solo urbano, terrenos) e um custo altíssimo para implementação das redes de infraestrutura. Ao invés de ser apenas a consequência de standards e regulamentações inapropriadas, isso é também, e muitas vezes predominantemente, o resultado de decisões de desenho urbano as quais afetam a urbanidade e as densidades populacionais e construtivas.

Devido a tudo isso, a sustentabilidade e durabilidade do desenvolvimento dos assentamentos humanos dependerá em parte de como planejadores urbanos, arquitetos, projetistas de cidades, gerentes urbanos e agentes decisórios percebem e decidem sobre os benefícios intrínsecos e as desvantagens existentes em meio ambientes urbanos densamente ocupados.

### **Os Objetivos**

Os objetivos deste estudo são:

- esclarecer as questões interconectadas com a densidade urbana;
- rever experiências e estudos de caso onde a densidade assume uma importância particular no processo de desenvolvimento urbano;
- identificar as variáveis mais importantes que ligam a densidade à performance urbana;

- oferecer uma gama de pontos de referência, ferramentas e diretrizes que possam auxiliar nas decisões sobre densidade urbana, particularmente para assentamentos de baixa renda.

A publicação é endereçada à profissionais envolvidos com questões e problemas diretamente afetos ao desenvolvimento urbano os quais aconselham ou tomam decisões sobre densidades, particularmente aqueles que desenham, formulam propostas e escolhem alternativas sobre áreas residenciais para famílias de baixa renda. O estudo reconhece que a percepção sobre densidade varia imensamente de um país para outro e mesmo entre cidades de um mesmo países. Em outras palavras, as densidades estão muito influenciadas pelo contexto cultural. Comparações tornam-se complicadas por mecanismos de medição utilizados; densidade populacional, densidade habitacional e densidade construtiva, densidade bruta e densidade líquida, são todas utilizadas e possuem diferenças inerentes.

### **O Método**

Um reavaliação e revisão da experiência própria dos autores ajudou a identificar diferentes maneiras de se lidar com questões sobre densidades urbanas nos mais variados contextos urbanos. A análise de mais de 12 casos, alguns dos quais estão resumidos na forma de quadros, ajudou a criar uma base para comparações. Esse exercício foi complementado por uma análise da literatura existente. A importância da densidade no desenvolvimento urbano não está devidamente representada no volume de publicações e trabalhos publicados na literatura internacional. Alguns estudos clássicos e muitos relatórios não publicados oficialmente foram extremamente úteis, alguns estão mencionados na bibliografia recomendada. Os autores optam por oferecer diretrizes, referências, uma "checklist" e recomendações para tomada de decisões ao invés de oferecer soluções prontas e valores de densidade ideais.

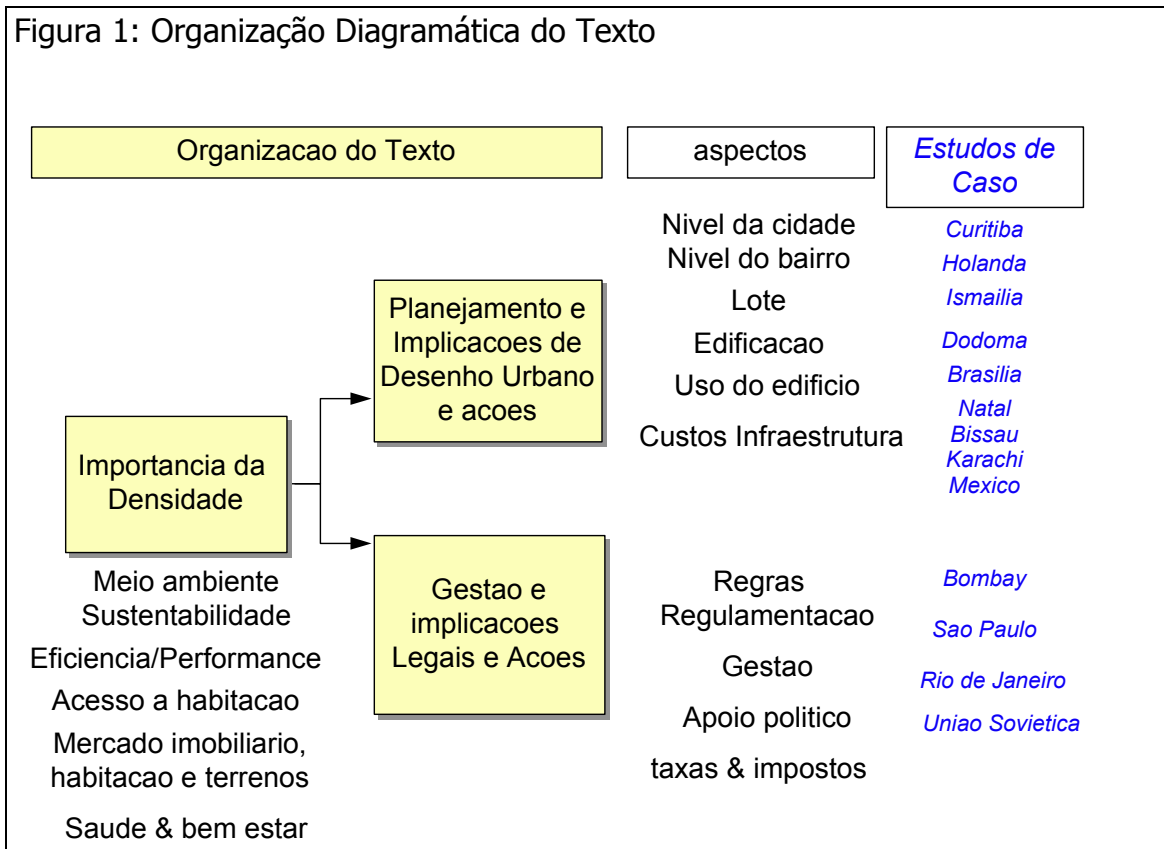
### **Organização e Estrutura do Estudo**

O capítulo 1 descreve o problema e os objetivos do trabalho. O capítulo 2 trata da conceitualização da densidade, como ela é compreendida e as principais implicações e impactos ao nível do lote, bairro, saúde e produtividade urbana. O capítulo 3 enfoca os processos de planejamento e desenho urbano em relação à densidade. Os principais aspectos e elementos que afetam a densidade são revistos e uma série de diretrizes são formuladas como sugestões para melhorar a performance dos assentamentos humanos.

O capítulo 4 trata dos aspectos legais e de gestão da densidade urbana, e sublinha como regulamentações e aplicação da lei possuem um papel potencial importante nos sistemas de gestão urbana. Analisa-se a habilidade e vontade política dos principais agentes urbanos públicos e privados em reforçar a aplicação das regulamentações e standards ligados à densidade.

Os estudos de caso e experiências com densidade são apresentados na forma de “boxes” ou quadros. Eles são utilizados como referência que refletem determinadas abordagens ou aspectos tratados ao longo do trabalho. Por exemplo, uma das questões de desenho e planejamento urbano é a otimização e maximização das redes de infraestrutura urbana, entre elas o transporte coletivo. O caso de Curitiba é utilizado para ilustrar isso.

Figura 1: Organização Diagramática do Texto



<sup>i</sup> McRobie, G. (1996). “Services for the Urban Poor. A People-centred Approach”, Building Issues no. 1, Vol 8. Lund Centre for Habitat Studies, Lund University.  
 Mercado, R. and R. Uzin (1996). “Regularization of Spontaneous Settlements”, Building Issues no. 2, Vo. 8. Lund Centre for Habitat Studies, Lund University .  
 Rodriguez, M. and J. Astrand (1996). “Organized Small-scale Self-help Housing”, Building Issues no. 4, Vol. 8, Lund Centre for Habitat Studies, Lund University.

<sup>ii</sup> Jane Jacobs, “The Death and Life of Great American Cities”, Penguin Books, London, 1961, pag. 221