
3.1.4 Densidades por quadra

Tecendo considerações sobre os aspectos urbanísticos dos assentamentos degradados urbanos, Taschner (2004) aborda o indicador densidade como parâmetro urbanístico, trazendo à discussão a relação entre densidade demográfica e qualidade urbanística nos espaços intra-urbanos. Para ilustrar, contrapõe o indicador em distritos com qualidade de vida alta a outros bastante precários no município de São Paulo que, curiosamente, apresentam índices próximos de densidade. Utiliza, ainda, como referência, dados de densidade provenientes dos estudos de Bueno e Mautner em favelas urbanizadas da cidade de São Paulo, o primeiro, em loteamentos de periferia da região metropolitana, o último.

Ainda que admita o padrão de densidade como parâmetro urbanístico, o texto explicita as incertezas - (...) "fica difícil falar em padrões de densidade associados à qualidade urbana. Há desenho urbano de boa qualidade com distintas densidades" – e o ceticismo do autor – "Os urbanistas ainda se perguntam – se é que existe – sobre a densidade ideal", a respeito do emprego do indicador.

A questão em aberto da densidade ideal, sobre a qual não há consenso entre urbanistas, quiçá não seja mesmo a mais importante, principalmente no trato da coisa construída. Parece mais promissor para a finalidade da análise urbanística, entender o significado dos valores de densidade encontrados no espaço intra-urbano e, ao mesmo tempo, encontrar formas de utilizar o índice para distinguir padrões espaciais, aprendendo a associá-lo a outras variáveis intervenientes.

Os estudos realizados no diagnóstico urbanístico de Paraisópolis e do *Sector Casa*, realidades diametralmente opostas quanto ao padrão de densidades, o primeiro pelo uso congestionado dos espaços privados, o segundo pela dispersão, abordam o indicador para marcar a distinção ou semelhança entre os setores internos aos assentamentos, ou seja, interpela a questão da homogeneidade intrínseca. Em ambos os casos, o estudo focaliza a superfície do sistema de espaços privados dos assentamentos e colocam associadas como referência duas relações: a área de cada quarteirão ou sub-quarteirão pelo número de habitantes; as mesmas áreas pelo número de domicílios encontrados naquela unidade espacial. A primeira, mais abstrata, é

reforçada pela objetividade da segunda que revela a 'fração ideal' de terreno que cada família disporia para habitar e tem maior aplicação no espaço irregular das favelas, ainda que nos loteamentos permita verificar a redensificação pela subdivisão interna dos lotes originais, tendência já verificada em situações de toda a *Zona Poniente* de Cd. Juarez. A densidade é tomada como referencial de salubridade de um conjunto de moradias no que tange aos requisitos de insolação, iluminação, aeração e ainda de privacidade.

Em Paraisópolis, o estudo setorizado das densidades revela a predominância de índices acima de 600 hab/há - 52,7% do território – o que implica em variações da fração ideal entre 60 e 36 m² por família. Há setores onde o índice está acima de 1000 hab/ha onde a fração ideal pode ser inferior 36m² por família. Densidades até 400hab/ha – 22,4% da área - são observadas em sub-quadras onde, em geral, estão instalados grandes equipamentos comunitários, o que compromete a utilização do indicador como referência de qualidade ou precariedade de qualidade de vida. Na faixa de 401 a 600hab/há – 24,8% do território - encontram-se setores em que o terreno apresenta declives acima de 25%, onde apenas o bom senso já indicaria densidades bem inferiores. Nesta faixa, a variação da fração ideal se dá entre 60 e 90m².

Estas densidades ocorrem num padrão desordenado de ocupação horizontal e à medida que aumenta a fragmentação do território, depreciam-se as condições de insolação, aeração, iluminação e privacidade das moradias. Nos sítios mais acidentados acrescenta-se o fator risco.

Em faixas tão densas como as verificadas em Paraisópolis, os sistemas de espaços públicos e privados dividem o prejuízo da exigüidade do espaço, que interfere no exercício de suas funções básicas e vitais.

Em Paraisópolis, que possui densidade média de 625 hab/ha, considerando a área líquida do assentamento, as densidades mais altas concentram-se na área central e mais antiga. Há também focos de densidade superiores a 1000hab/ha em terrenos muito frágeis seja por alta declividade como no Grotão e setores do Grotinho, ou no outro extremo, nas áreas inundáveis junto aos córregos.

Observemos o *Sector Casa*: A densidade da zona é baixa, se resume no seguinte quadro por subzonas:

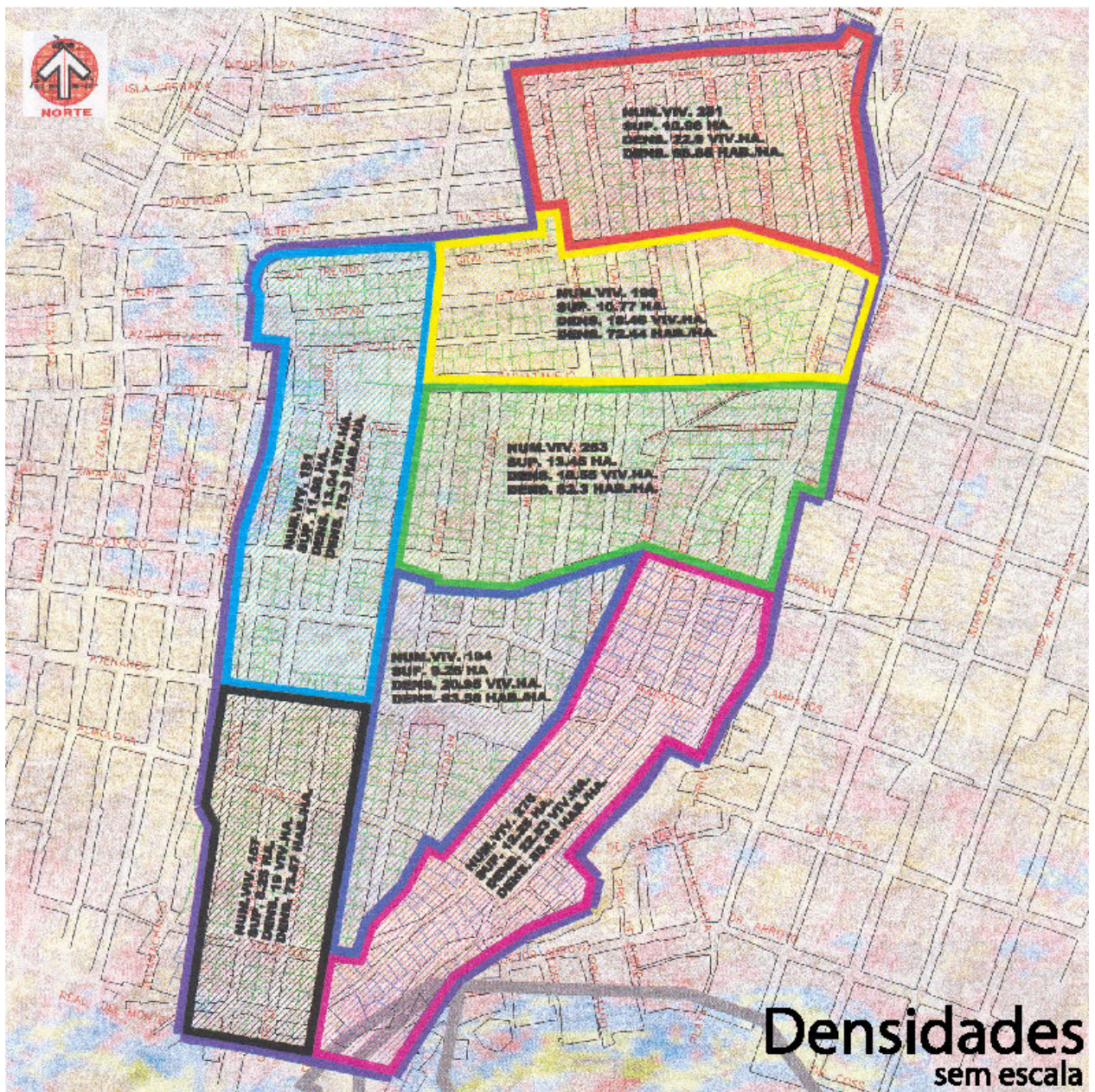
SUBZONA	Número de domicílios	Número de habitantes	Superficie	Densidade viv/Ha.
1	157	606.9525	8.25	19
2	194	773.9508	9.26	20.95
3	276	1048.355	12.25	22.53
4	263	1106.935	13.45	19.55
5	151	871.974	11.58	13.04
6	199	780.1788	10.77	18.48
7	251	973.796	10.96	22.9

FONTE: Instituto Municipal de Investigación y Planeación :2000

A zona vem aumentando sua densidade, um pouco acima da média da cidade, pela subdivisão de lotes.

A subdivisão se faz, em geral, com o fim de abrigar a casa de familiares no mesmo lote. Neste caso, há diferentes formas para o fracionamento e depende da implantação da primeira habitação construída na parcela: pátio comum, utilização de servidões, acessos independentes, sem acesso veicular, pelas condições topográficas, etc.

Enquanto em Paraisópolis as densidades variam não só de quadra para quadra como também dentro do mesmo quarteirão, no *Sector Casa* os índices se mantêm mais constantes, destoando apenas a sub-zona 5. Mais uma vez confrontam-se situações extremas, neste caso, para densidades habitacionais: na favela, mínima de 200hab/ha, máximas acima de 1000hab/ha e predominância entre 600 e 800hab/ha; no loteamento, mínimas e máximas abaixo de 100hab/ha. O modelo americano da cidade extendida no território adotado nas cidades fronteiriças do noroeste do México é reproduzido na *Zona Poniente*, onde se concentra a pobreza de Cd. Juarez. Traz como consequência um custo de implantação de infra-estrutura que a maioria da população não é capaz de arcar.



Fonte: IMIP – Instituto Municipal de Investigação y Planeación. 2000.

A seguir, mapas Densidades por Quadra e Espaços Privados – Gabarito de Paraisópolis