

## THE CENTRAL BUSINESS DISTRICT

*The Central Business District* <sup>(1)</sup>, livro da autoria de RAIMOND E. MURPHY, foi publicado em 1972 por Aldine Atherton, Inc. — Chicago. Compõe-se de 153 páginas, um apêndice estatístico e 43 mapas e diagramas ilustrando o texto.

RAIMOND E. MURPHY, grande estudioso das cidades, foi graduado Ms. e P. h. D. pela Universidade de Wisconsin e ensinou nas Universidades de Kentucky e Pensilvania; actualmente é Professor Emeritus de Geografia na Graduate School of Geography da Universidade de Clark. Autor de numerosos artigos e livros de Geografia. *The Central Business District* constitui um resumo analítico das principais pesquisas geográficas realizadas nos últimos vinte anos, sobre o C. B. D., na tentativa de definir e generalizar a evolução deste tipo de centros. Pioneiro no estudo geográfico-económico do C. B. D., MURPHY apresenta neste livro o seu método de delimitação e estudo do C. B. D., ilustrando-o com aplicações realizadas em vários continentes.

A cidade caracteriza-se, actualmente, pela grande variedade de padrões de civilização do solo, possuindo áreas mais ou menos homogêneas, ocupadas com tipos específicos de actividades e até de residências. Distingue-se, contudo, na maioria das cidades, uma área que pela sua ocupação intensiva em actividades económicas do Terciário apresenta características próprias, sendo vulgarmente conhecida por «Central Business District» ou C. B. D.

Nos primeiros capítulos do seu livro, MURPHY procura sintetizar as características que permitem individualizar o C. B. D.: centralidade, pelo menos do ponto de vista da acessibilidade, fluxo intenso de veículos e sobretudo de peões, concentração de escritórios e comércio de retalho, movimento intenso de negócios que abrange uma vasta região e engloba todos os grupos étnicos e classes sociais, impostos e taxas de utilização do solo, muito elevadas, ocupação intensiva do solo e crescimento dos edifícios em altura. Embora com características próprias, a área do C. B. D. não é uniforme, tornando-se difícil a sua delimitação. Mais do que uma linha rígida, os limites do C. B. D. constituem uma franja de transição flexível, e oscilando de ano para ano.

Anteriormente a MURPHY, vários autores tentaram definir a estrutura do C. B. D. Surge ERNEST BURGESS com a teoria das zonas con-

(1) RAIMOND MURPHY — *The Central Business District*, Aldine Atherton. Chicago, 1972. 153 pp., 43 mapas e diagramas.

cêntricas, HOMER HOYT com a teoria dos sectores e R. D. MACKENZIE, C. D. HARRIS e E. L. ULLMANN com o conceito dos núcleos múltiplos. Actualmente a teoria dos lugares centrais e respectiva hierarquia explica a estrutura do C. B. D., considerando-o como o lugar central de mais elevada ordem e funções. O lugar do C. B. D. onde as características são mais puras, mais intensas, denomina-se PLVI (*peak land-value intersection*), ou seja o lugar onde o preço dos terrenos é mais elevado; a área adjacente ao PLVI denomina-se *hard core* ou seja o coração, a zona vital do C. B. D.

A delimitação rigorosa da área ocupada pelo C. B. D. torna-se particularmente importante em estudos comparativos de diversas cidades; RICHARD MURPHY e JAMES E. VANCE JR. fizeram um estudo comparativo de cidades americanas e o problema que inicialmente se lhes pôs foi o da delimitação da área a estudar. Em estudos anteriores, vários processos tinham sido utilizados, individualizando-se o C. B. D., quer empiricamente, através da intuição e percepção dos naturais da cidade em estudo, quer cientificamente, através de vários índices: arrendamento das lojas, volume de vendas de retalho, altura dos edifícios, número de habitantes permanentes, número de empregados; fluxos de tráfego e de peões, mais-valia de terrenos, impostos sobre os edifícios e utilização do solo, tomando em atenção o tipo e a distribuição dos equipamentos característicos do C. B. D. Qualquer destes processos é limitado, não permitindo generalizações fáceis. MURPHY e VANCE elaboraram, então, o seu próprio método: o Central Business Index (C. B. I.), que expõem detalhadamente no capítulo 3.

O método do C. B. I. requer um levantamento cartográfico minucioso, por andar, da utilização do solo, numa vasta área envolvendo o P. L. V. I., com distinção dos equipamentos característicos do C. B. D. dos que não são característicos. Com base nesta distinção, avaliam-se, por quarteirão e por andar, os respectivos índices de ocupação. Consideram-se equipamentos não característicos do C. B. D. as residências permanentes, os estabelecimentos governamentais e as propriedades públicas, os equipamentos religiosos, os equipamentos industriais com pequenas excepções, os armazéns de revenda, os edifícios ou áreas desocupadas e as estações e vias férreas. Comparando os levantamentos cartográficos realizados no rés-do-chão, 1.º andar e andares superiores, calcula-se para cada quarteirão a área total dos andares, a área dos rés-do-chão e a área ocupada por actividades características do C. B. D. Com estes elementos calcula-se, seguidamente por quarteirão, o índice de Altura (Central Business Height Index = área total ocupada por actividade do C. B. D. ÷ área total do rés-do-chão) e o Índice de Intensidade (Central Business Intensity Index = área total ocupada por actividades do C. B. D. ÷ área total dos andares × 100). No seu estudo comparativo, MURPHY e VANCE delimitaram o C. B. D. das diversas cidades, considerando pertencentes ao C. B. D. todos os quarteirões que tivessem CBHI ≥ 1, CBII ≥ 50 % e estivessem localizados na área contígua ao PLVI.

O método prático de MURPHY e VANCE apresenta algumas deficiências, consequentes de se apoiar numa análise por quarteirão cujas dimensões variam de cidade para cidade, em índices de classificação subjectiva (equipamentos característicos e não característicos do C. B. D.), e por não aceitar o factor qualidade na avaliação desses índices, o que permitiria ponderar a importância relativa dos equipamentos. Contudo, este processo de delimitação tem-se mostrado um método de estudo aceitável para cidades médias e tem sido utilizado positivamente em diversos trabalhos.

MURPHY e VANCE aplicaram o método do C. B. I., minuciosamente, no estudo das cidades americanas de Grand Rapids, Mobile, Phoenix, Roanoke, Sacramento, Salt Lake City, Facoma, Tulsa e Worcester, procurando extrair conclusões gerais sobre o tamanho, a forma, os processos de crescimento, os preços de terrenos e a estrutura do C. B. D.; generalizações sobre os tipos de utilização do solo e formas de distribuição e associação das principais actividades do C. B. D., salientando os aspectos mais dinâmicos da estrutura destes centros.

O método do C. B. I. foi também aplicado, com ligeiras modificações, por diversos autores, em vários continentes. Nos capítulos 5 e 6, MURPHY dá-nos um resumo das principais investigações feitas. D. HYWELL DAVIES no estudo de Cape Town individualizou o C. B. D. e o respectivo *core*, analisando-os no plano horizontal e vertical; estudou a sua evolução, assinalando as barreiras limitativas da sua expansão. PETER SCOTT investigou o C. B. D. das cidades australianas; B. S. YOUNG publicou um estudo do C. B. D. de Port Elizabeth; HARM DE BLIJ estudou o C. B. D. de Lourenço Marques; R. J. DAVIES e D. S. RAJAH investigaram os efeitos do dualismo racial no C. B. D. de Durban; H. CARTER e G. ROWLEY analisaram o C. B. D. de Cardiff, dando relevo aos elementos históricos e delimitaram-no, não pelo método C. B. I. mas baseados no estudo do preço dos terrenos.

Outro conceito sobre a delimitação do C. B. D. é-nos apresentado desenvolvidamente no capítulo 7, baseando-se este método na estatística oficial (Census Bureau's). Com fins estatísticos, os Serviços Estatísticos Americanos (United States Bureau of the Census) dividiram as cidades em pequenas áreas de igual população (2500 a 8000 pessoas, com o número ideal de 4000 residentes), e com características étnicas, sociais e económicas, mais ou menos homogéneas; a área correspondente ao C. B. D. reuniria os mais elevados preços de terrenos, a maior concentração de lojas de retalho, escritórios, teatros, hotéis e serviços ligados a negócios e apresentaria o maior fluxo de tráfego. Este conceito, bastante prático, apoiado em várias informações estatísticas, permitiu analisar a evolução do C. B. D. e serviu de base a estudos de EDGAR HORWOOD e RONALD BOYCE sobre a tendência das vendas de retalho no C. B. D. e o tamanho das cidades; de ROBERT REYNOLDS sobre o cálculo de um índice de especialização que permitisse comparar o C. B. D. de diversas cidades; de RONALD BOYCE e W. A. V. CLARK sobre variáveis espaciais e movimento de vendas no C. B. D., de LOKNE RUSSWURM sobre a evolução das vendas de retalho no C. B. D.

O conceito estatístico de individualização do C. B. D. tem possibilidades limitadas, embora permita estudos sobre a evolução dos centros. É um método prático mas pouco rigoroso, que se apoia numa delimitação subjectiva, com base no elevado número de lojas de retalho e serviços, e simultaneamente na existência de 4000 habitantes, o que estabelece uma área de C. B. D. superior à encontrada por um método mais objectivo, como o do C. B. I. Ao método estatístico de delimitação do C. B. D. falta qualidade geográfica, não permitindo generalizações.

No capítulo 8, MURPHY apresenta um resumo analítico dos estudos feitos por EDGAR H. HORWOOD e RONALD R. BOYCE. Sobre a individualização do *core* no C. B. D., um estudo da periferia do C. B. D., procurando generalizar os principais tipos de ocupação do solo que caracterizam habitualmente a sua franja periférica, e finalmente apresenta a síntese de algumas investigações sobre centros comerciais urbanos e suburbanos, com particular relevo na cidade de Columbus onde um inquérito demonstrou a preferência dada pela população ao C. B. D., por apresentar maior variedade de mercadorias, possibilitando a compra de vários artigos ao mesmo tempo e a preços mais baixos. Contudo, o C. B. D. apresenta alguns inconvenientes, como dificuldades de estacionamento, congestionamento de tráfego e maior confusão de transeuntes.

Uma breve sùmula dos contrastes existentes no C. B. D., das grandes, médias e pequenas cidades é-nos apresentada no capítulo 9; segue-se uma análise da localização de actividades industriais no centro da cidade, onde se admite a permanência e algumas pequenas indústrias, tais como tipografias, publicidade, vestuário e ourivesarias, que necessitam de pouco espaço e de mercados activos. Finalmente consideram-se os sistemas de transporte no C. B. D., sintetizam-se, nomeadamente, um estudo de GERALD W. BRUSE sobre movimentos diários da população e um estudo de MURPHY sobre a abertura de vias rápidas e os seus efeitos no C. B. D.

No capítulo seguinte MURPHY analisa a vitalidade do C. B. D., estudando as mudanças verificadas através do tempo e expõe duas investigações aplicadas, sobre a competição dos centros comerciais urbanos e dos seus subúrbios. A primeira, da autoria de RICHARD RACLIFF, estuda a mudança funcional do C. B. D. de Madison, Wisconsin, e a suburbanização do comércio de retalho, procurando chegar a conclusões sobre o processo mais útil para a colectividade: centralização ou descentralização das actividades comerciais; apesar de tudo, RACLIFF conclui pelo progressivo fortalecimento do C. B. D., não obstante o aparecimento de núcleos comerciais periféricos. O segundo estudo, da autoria de DONALD FOLEY, sobre a região de Baía de S. Francisco, aborda a suburbanização dos serviços administrativos das grandes empresas, chegando à conclusão de que, embora se verifique uma acentuada suburbanização desses serviços, a secção de vendas permanece contudo no C. B. D.

Com mais profundidade, as mudanças do C. B. D. através do tempo são analisadas no capítulo 11, pela síntese de vários estudos. O primeiro, realizado por PAUL MATTINGLY, estuda a evolução do C. B. D. de Harris-

burg; aplicando com ligeiras modificações a técnica do C. B. D. nos anos de 1890, 1929 e 1960, detecta várias mudanças ao longo de 75 anos. O segundo, da autoria de DAVID WARD, estuda a evolução do C. B. D. de Boston pelo período de um século e meio; é um estudo de geografia histórica; assim, ao estudar a evolução do C. B. D. de Boston, WARD não faz qualquer tentativa para delimitar a área de estudo ou mesmo para descrever a sua extensão, dando grande ênfase aos períodos históricos; remonta a complexidade actual de alguns C. B. D. até à revolução industrial. O terceiro estudo, de JOHN RANNELLS, aborda as mudanças de localização no *core* de Filadélfia, utilizando medidas estatísticas como o índice da concentração, o centro de gravidade e o raio de dispersão. O capítulo conclui com uma pequena sùmula dos métodos usados nos estudos evolutivos do C. B. D., expostos em capítulos anteriores.

No capítulo final, MURPHY interroga-se sobre o futuro do C. B. D., apresentando a opinião de alguns urbanistas sobre o assunto. J. E. VANCE JR. lembra que desde a 2.ª guerra mundial o crescimento da estrutura comercial metropolitana se fez fora do C. B. D., e prevê que este centro continuará a existir, mas privado dos seus anteriores propósitos; a dificuldade na circulação do tráfego levará à sua estagnação. Nesta linha, VANCE prevê a geminação do C. B. D., que seria atravessado, no centro, por uma faixa de estacionamento. O C. B. D. original reduzir-se-ia à área dos escritórios; o C. B. D. geminado denominar-se-ia centro de especialização metropolitana «*metropolitan specialty district*».

EDWARD ULLMANN chama a atenção para as mudanças de tipos de actividade operadas no C. B. D. ao longo do tempo. Segundo ULLMANN, muitas actividades continuam localizadas no C. B. D. por ter sido aí a sua posição inicial; contudo o crescimento das cidades e a criação de meios de transporte rápidos leva à descentralização do C. B. D., prevendo-se que no futuro o C. B. D. seja um dos numerosos centros comerciais existentes na cidade. As teorias de ULLMANN são reforçadas por HOMER HOYT. Finalmente, MURPHY considera que o C. B. D. representa um investimento da colectividade e uma importante fonte de receitas para o Estado. O C. B. D. não está em declínio, apresenta apenas uma mudança nas suas actividades, com o declínio das funções comerciais e o aumento dos serviços e escritórios de negócios. Embora perdendo equipamentos em favor dos subúrbios, o C. B. D. tem vantagens que nenhuma outra secção metropolitana apresenta. O C. B. D. é apesar de tudo o melhor sítio para servir a área urbana total.

*The Central Business District* é um livro de leitura fácil, que se recomenda aos apaixonados por problemas urbanos.

FÁTIMA RODRIGUES