Artigo Compacto

O passado e o futuro de áreas consolidadas: condicionantes e estratégias projetuais para adensamento

The past and future of consolidated áreas: conditions and projectual strategies for densification

Julia L. R. Silva, Universidade Estadual de Londrina (UEL); julialrs.97@gmail.com
Thamine A. A. Ayoub, Universidade Estadual de Londrina (UEL); thamine@uel.br
Milena Kanashiro, Universidade Estadual de Londrina (UEL); milena@uel.br

Como citar:

SILVA, Julia L. R.; AYOUB, Thamine A. A.; KANASHIRO, Milena. O passado e o futuro de áreas consolidadas: condicionantes e estratégias projetuais para adensamento. In: III SIMPÓSIO NACIONAL DE GESTÃO E ENGENHARIA URBANA: SINGEURB, 2021, Maceió. **Anais...** Porto Alegre: ANTAC, 2021. p. 332-341.
Disponível em: https://eventos.antac.org.br/index.php/singeurb/issue/view/14

RESUMO

Os entornos dos centros históricos das nossas cidades são áreas sedimentadas, anteriormente periféricas. Após o processo de espraiamento das cidades, com oferta de habitações de interesse social bem como condomínios horizontais para a classe de maior renda, retoma-se a discussão de cidades compactas e mais sustentáveis. Este trabalho apresenta esse debate: onde e como adensar áreas próximas ao centro, visto que elas apresentam potencial para otimização da infraestrutura urbana existente. Para refletir sobre possibilidades de diretrizes projetuais, definiu-se como estratégia metodológica um estudo empírico. O recorte espacial compreende as chamadas Vilas da cidade de Londrina-PR as quais apresentam um amplo patrimônio cultural: Vila Nova, Vila Recreio e Vila Casoni. Uma abordagem morfológica de permanências e transformações foi base para a definição de quadrantes de características espaciais homogêneas, aos quais se destinaram diferentes proposições. Discutem-se, além de medidas para preservação da paisagem e patrimônio, propostas de estruturação viária, equipamentos e espaços urbanos, (re)parcelamento e tipologias edilícias, partindo da macro para a microescala. Por fim, o uso dos instrumentos de política urbana do Estatuto da Cidade é abordado para viabilização e consolidação das propostas. Este trabalho contribui para reflexões de adensamento em áreas consolidadas para a busca de cidades mais sustentáveis.

Palavras-chave: Sustentabilidade Urbana, Preservação patrimonial, Reestruturação urbana, Adensamento.

ABSTRACT

The surroundings of historical centers in our cities are sedimented areas, previously peripheral. After the process of sprawling of cities, with the offer of social interest housing as well as horizontal condominiums for the higher-income class, the discussion of compact and

more sustainable cities is resumed. This work presents this debate: where and how to densify areas close to the center, whereas they have potential for optimizing the existing urban infrastructure. To reflect on possibilities for design guidelines, an empirical study was defined as a methodological strategy. The spatial cut comprises the so-called Vilas of the city of Londrina-PR which have a wide cultural heritage: Vila Nova, Vila Recreio and Vila Casoni. A morphological approach of permanencies and transformations was the basis for the definition of quadrants with homogeneous spatial characteristics, to which different propositions were intended. In addition to measures to preserve the landscape and heritage, proposals for road structuring, equipment and urban spaces, (re)parceling and building typologies, from macro to microscale, are discussed. Finally, the use of urban policy instruments of the City Statute is addressed to make the proposals viable and consolidated. This work contributes to reflections on densification in consolidated areas for the search for more sustainable cities.

Keywords: *Urban sustainability, Heritage preservation, Urban restructuring, Densification.*

1 INTRODUÇÃO

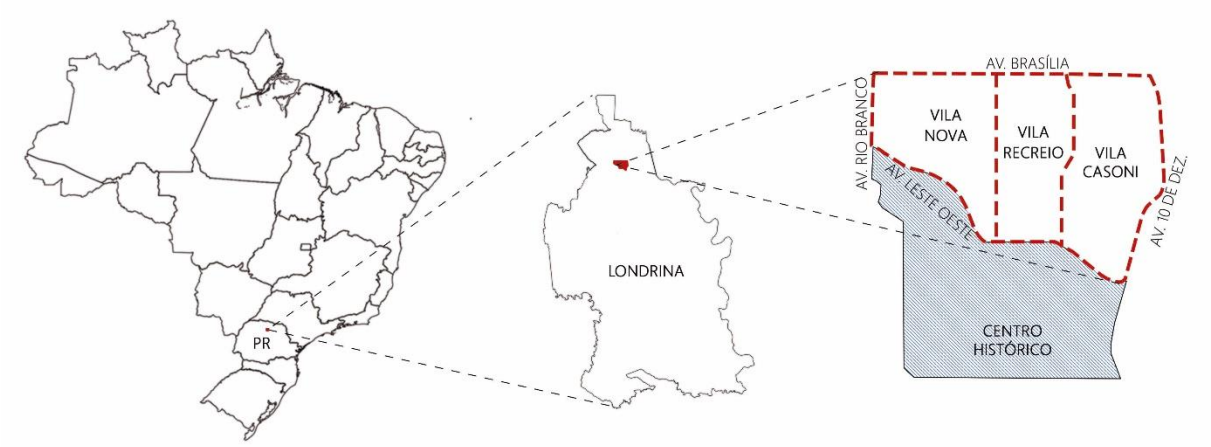
Os entornos dos centros históricos das nossas cidades são áreas sedimentadas, anteriormente periféricas. Após o processo de espraiamento das cidades, expandiram-se, como aponta Caldeira (2008), os condomínios horizontais para a classe de maior renda, os enclaves fortificados, assim como a recente verticalização das periferias com os programas habitacionais (VINCENTIM & KANASHIRO, 2016).

No processo de reestruturação urbana, áreas próximas aos centros consolidados têm sido foco das chamadas operações urbanas consorciadas. Uma das críticas recorrentes desse processo é a gentrificação definida como a substituição de parcela da população moradora em virtude da valorização de espaços (ARANTES, 2000).

Atento às consequências advindas de áreas de reestruturação urbana, este trabalho faz uma análise morfológica para definir diretrizes de adensamento subsidiadas pela leitura da paisagem histórico-cultural bem como de áreas de regularização fundiária para a manutenção de parcela da população moradora do local.

O estudo empírico foi realizado em uma cidade-nova com um núcleo central idealizado inicialmente para uma população de 33.000 habitantes: Londrina-PR, mais precisamente, Vila Nova, Vila Casoni e Vila Recreio. As chamadas vilas de Londrina surgiram durante o período das primeiras expansões da cidade, nas décadas de 1940 e 1950 (YAMAKI, 2003). Eram bairros populares perifíricos, os quais foram parcelados de maneira muitas vezes precária, onde se instalava a população de menor renda de uma cidade que crescia de forma acelerada. Os três bairros em estudo receberam o nome das principais vilas que os compõe, mas englobam algumas outras. Hoje, pertencem à região central da cidade, logo ao norte do centro histórico (Figura 01).

Figura 1 – Localização das Vilas Nova, Recreio e Casoni



Fonte: Autoras (2021)

Ao longo dos anos, essas vilas cresceram, se modificaram e se consolidaram e, atualmente representam uma parcela considerável de área em relação à cidade, bem localizada e com potencial de transformação para a estrutura da cidade. Considerando a contiguidade com o centro histórico, apresenta o potencial para melhorar conexão deste com a zona norte, sendo ambas áreas de maior densidade populacional.

No entanto, é preciso que as intervenções nessa região consolidada sejam realizadas considerando a paisagem cultural devido à presença de elementos de valor patrimonial: edificações de relevância histórica, representantes de uma arquitetura pioneira e de significado social, como expressão de momentos históricos e/ou econômicos; elementos constituintes da identidade do lugar; conjuntos que guardam o modo de vida de décadas atrás; antigos acessos à cidade e vistas são alguns componentes dessa paisagem (LONDRINA, 2003). A preservação da paisagem cultural agrega aspectos naturais e culturais, materiais e imateriais, considerando as relações entre homem e lugar (CASTRIOTA, 2013).

Assim, a partir dos questionamentos de onde e como adensar, e reconhecendo a necessidade de uma reflexão histórica, de permanências e de transformações, este trabalho insere-se nessa problemática como estratégia de desenvolver um processo de reflexão e de proposições de transformação na cidade.

2 MATERIAIS E MÉTODOS

A primeira fase do desenvolvimento do trabalho envolveu uma revisão da literatura em diversas abordagens; a primeira referente ao histórico da área de estudo e sua paisagem. Neste sentido, o Plano Diretor de Preservação do Patrimônio Cultural de Londrina (LONDRINA, 2003) e as áreas ZEOC – Zonas Especiais de Ocupação Controlada, inseridas na legislação municipal foram consideradas. A segunda, de referenciais de qualidades espaciais urbanas (BENTLEY, et al 1999) e de projetos similares: Projeto Nova Luz, em São Paulo (SÃO PAULO, 2011a, 2011b; GATTI, 2015), Projeto de melhoria da qualidade ambiental do Distrito de Santa Cecília – SP (NUCCI, 2008), Projeto do Setor Estrutural de Curitiba-PR (ACIOLY & DAVIDSON, 1998). A terceira, no entendimento dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade e a instituição de uma Operação Urbana Consorciada – OUC, para o debate de viabilização do projeto. E, por fim, na definição da análise morfológica para leitura da área desde as marcas no chão (YAMAKI, 2003), à macro e micro escala e estruturação espacial e, também para entender as permanências e transformações da área (MOUDON,1986), para a definição de áreas homogêneas.

A partir da coleta de dados iconográficos e de dados secundários como o inventário (SIGLON, s.d.) e outras pesquisas já realizados nesta área (ZANON, 2018) (ZANON, JESUS, & FIGUEIREDO, 2019), um levantamento de campo foi realizado para identificação de visuais e de áreas recentes de transformação. Foi realizado um protocolo, subsidiado pelo referencial teórico, para identificação dos elementos espaciais para subsidiar diretrizes de Estruturação Viária, Equipamentos e Espaços Públicos, Parcelamento e Tipologias Edilícias.

Quadro 1 – Diretrizes geradas a partir das análises

ANÁLISE	CARÊNCIAS E ESPECIFICIDADES	DIRETRIZ GERADA
Patrimônio Cultural	1 - Qual o patrimônio e os elementos que constituem a paisagem cultural; 2 - Classificação dos elementos encontrados em pontos, linhas e manchas e vistas;	1 - Preservar todos os elementos que constituem o patrimônio;
Evolução Histórica	1 - Histórico do parcelamento; 2 - Compreesão da forma de ocupação;	1 - Diversidade é característica da área, direcionar diretrizes específicas para cada porção;
Estruturação	1 - Quais as principais vias e por quê; 2 - Quais as áreas públicas existentes e como são usadas; 3 - Quais os equipamentos existentes; 4 - Quais as conexões na escala da cidade;	1 - Fazer ligação entre centro e zona norte; 2 - Alargamento de vias; 3 - Fortalecer comércio nas vias principais para fortalecimento da estrutura urbana; 4 - Criação de centralidades menores e espalhadas; 5 - Criação de mais áreas de praça e redesenho da APP; 6 - Revisão dos fluxos;
Parcelamento	1 - Quadras e lotes de formas e tamanhos bastante variados; 2 - Quais os problemas de conexão e permeabilidade física;	1 - Melhorar as conexões; 2 - Reparcelamento - melhoria da permeabilidade física e otimização da estrutura existente;
Edificações	1 - Alteração marcante das tipologias e dos usos nos últimos anos, processo de adensamento já iniciado 2 - Tipologias variadas e setorização dos usos;	1 - Definir novas tipologias adequadas ao contexto para adensar; 2 - Incentivar usos mistos;
Setorização/ Subsetorização	1 - Definição de áreas morfologicamente homogêneas; 2 - Divisão em quadrantes; 3 - Síntese das potencialidades e carências de cada quadrante;	1 - Definir o potencial de adenamento para cada quadrante, com diferenciação das propostas;

Fonte: Autoras (2021)

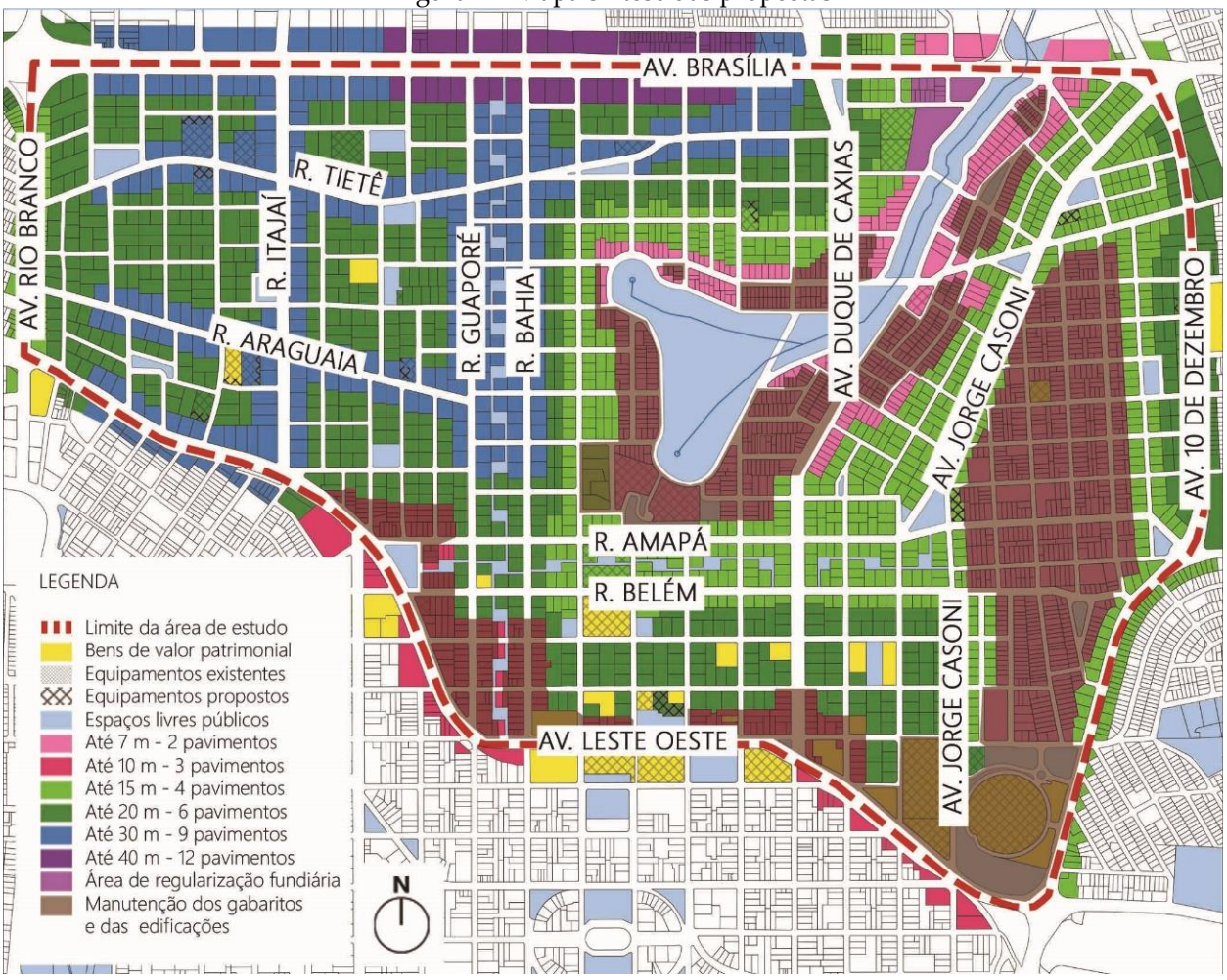
3 RESULTADOS: ANÁLISES E DIRETRIZES ESPACIAIS

A dicotomia Adensar e Preservar insere a base conceitual para a definição de diretrizes espaciais. Considerou-se necessária a preservação de todos os elementos de relevância patrimonial e constituintes dessa paisagem: vistas, eixos e acessos históricos, edificações e áreas inteiras com qualidades próprias.

Medidas como o estabelecimento de cota máxima para as edificações foram definidas para preservação das vistas. Para a conservação da atmosfera tradicional ainda presente nas antigas Vila Casoni e Vila Matos, decidiu-se pela preservação da sua forma de ocupação original, com adensamento horizontal.

Na porção do antigo parcelamento da Companhia de Terras Norte do Paraná – CTNP[1],, com paisagem semelhante à do centro histórico, foi mantida sua organização espacial, as marcas iniciais do chão: arruamento, divisão de quadras e características como predomínio do sentido norte sul

Figura 2 – Mapa síntese das propostas



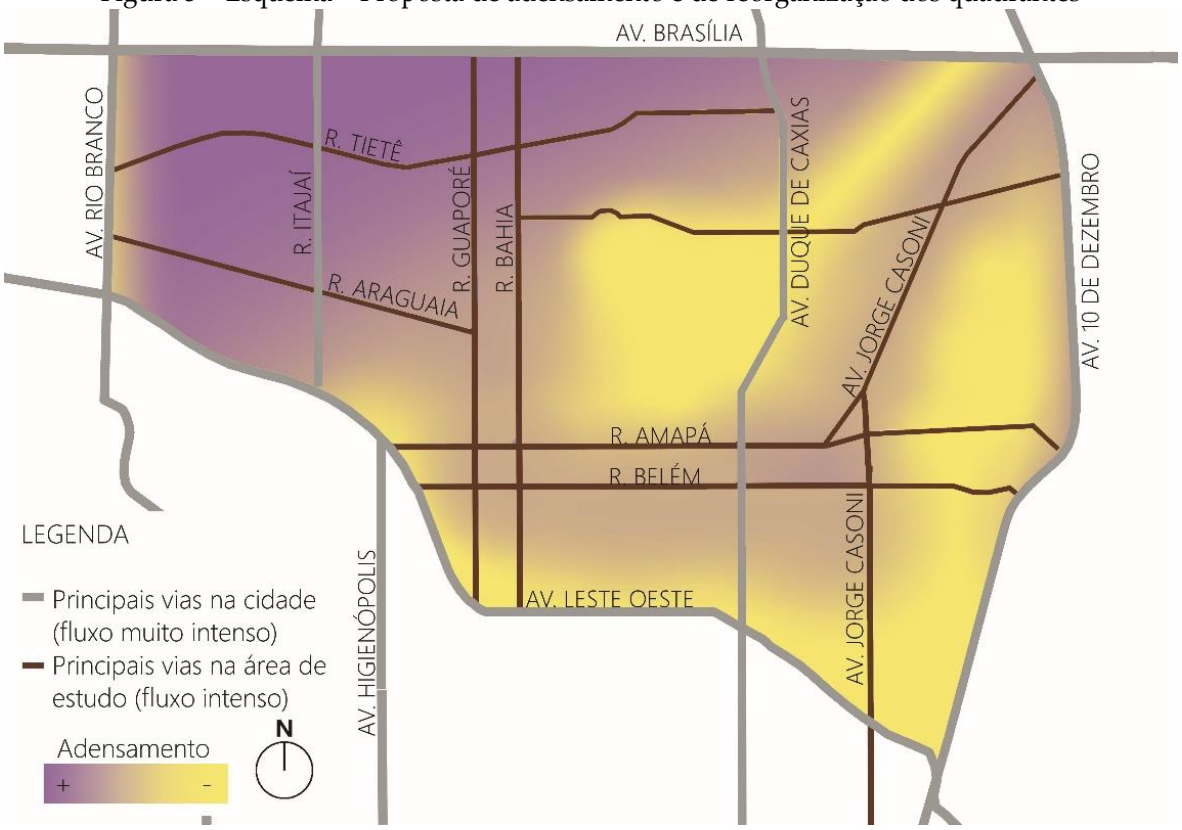
Fonte: Autoras, sobre base cartográfica do SIGLON (2021)

[1] Parcelamento do começo da década de 1930, marca o início da ocupação de Londrina; possui como características quadras-tipo de aproximadamente 100 x 100 metros, ortogonalidade e predominância do sentido norte sul, com maioria dos lotes voltados para as ruas com este sentido. (YAMAKI, 2003)

Assim, as propostas de como e onde adensar seguiram subordinadas à preservação do patrimônio cultural. Decidiu-se pela manutenção dos gabaritos baixos (até 2 ou 3 pavimentos) nas antigas Vila Casoni e Vila Matos, nas áreas de maior declividade e em torno da av. Leste Oeste, importante eixo histórico onde se manteve também o vazio que marca o eixo da antiga linha férrea e os barracões que ladeiam a avenida, para conservar a antiga paisagem ferroviária.

Uma segunda condicionante orientou o adensamento: a estruturação viária. A partir de uma leitura morfológica, observou-se uma composição atual em manchas residenciais com perímetros comerciais. Essa configuração divide a área de intervenção em quadrantes, permitindo abranger as necessidades e potencialidades específicas de cada porção. A manutenção e o reforço desses quadrantes poderiam contribuir para a legibilidade da área, relacionada à forma que as partes se conectam com o todo e à facilidade com a qual isso é compreendido pelo usuário (BENTLEY et al., 1999).

Figura 5 – Esquema – Proposta de adensamento e de reorganização dos quadrantes



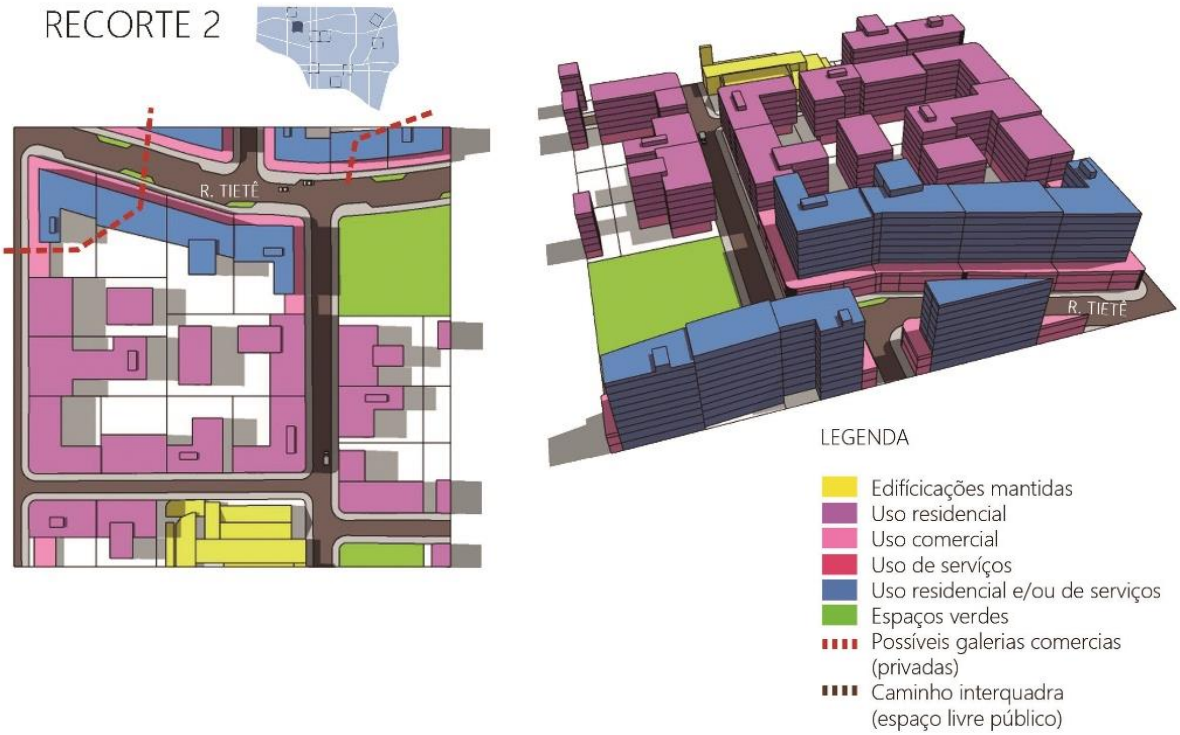
Fonte: Autoras (2021)

Novas conexões internas e externas foram propostas para o aumento da permeabilidade espacial (BENTLEY et al., 1999). Eixos históricos como a av. Duque de Caxias e a av. Jorge Casoni foram enfatizados, extensões importantes de vias existentes como a av. Higienópolis foram realizadas, bem como algumas novas conexões (nova avenida ao norte do fundo de vale).

Assim, a proposta trará melhorias de conexão entre zona norte e zona central, inserindo ainda um binário de ruas como a Guaporé e Bahia como eixos comerciais paralelos de mão única e sentidos opostos. O mesmo princípio foi tomado para as ruas Amapá e Belém, que reforçam a conexão no sentido leste oeste.

A relação entre estruturação viária e usos foi considerada: no entorno de algumas das principais vias já existem áreas comerciais bem definidas, em contrapartida, a partir da proposta e do adensamento, outras serão reforçadas ou criadas.

Figura 6 – Tipologias edilícias – eixos comerciais x interiores residenciais



Fonte: Autoras (2021)

A definição da nova paisagem considerou a mudança gradual de gabaritos na definição de edificações mais altos ao longo dos eixos comerciais. Em alguns quadrantes, quadras de menores dimensões foram agregadas para otimizar a estrutura existente e possibilitar o aumento de áreas de lotes para inserção de habitações coletivas. Além disso, adotaram-se edificações no perímetro da quadra com usos comerciais e/ou de serviços, no alinhamento predial, garantindo a relação do edifício com a rua, vislumbrando aumentar a vitalidade no espaço público.

Entre os eixos binários, definiu-se a possiblidade de uma conexão interna das quadras para pedestres, na criação de um sistema de espaços públicos alternativo, afastado do fluxo intenso de veículos, e agradável. No segundo binário composto peças ruas Amapá e Belém, inserido na área de preservação, a abertura do caminho interno manteve o antigo parcelamento, como preservação das marcas iniciais da área.

Por fim, as diretrizes de adensamento contemplaram a indicação de localizações estratégicas para os equipamentos urbanos e a necessidade de aumento de espaços verdes públicos para áreas de lazer e ampliação as áreas permeáveis. O incremento deu-se em torno de 32% (de 19 hectares para 25 hectares – equivalente a 6% da área total de intervenção). A principal área de preservação ambiental das vilas foi redesenhada para ampliação da faixa de preservação. Essas são medidas concebidas visando mitigar os problemas de alagamentos recorrentes.

Figura 7 – Quadras com passagem interna – Binário Guaporé-Bahia



Fonte: Autoras (2021)

Para viabilização e consolidação das propostas, foram indicados instrumentos de política urbana estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. O projeto de reestruturação urbana pode ser viabilizado por meio de uma Operação Urbana Consorciada – OUC, com legislação própria, com novos parâmetros urbanísticos para cada quadrante.

Potencial construtivo adicional poderá ser utilizado via outorga onerosa do direito de construir, com incentivos para construções nas regiões. Para abertura do sistema de espaços públicos intraquadras, poderá ser realizada a compensação no aumento do potencial construtivo, além de incentivos fiscais. Inversamente, o IPTU progressivo poderia ser aplicado para os proprietários que não destinam um uso a seus imóveis.

Os recursos obtidos com a OUC serão aplicados na área das vilas e na regularização fundiária e urbanização da Vila Marizia, antiga ocupação irregular existente. Importante também a garantia de permanência, evitando a remoção das famílias dessa região.

4 CONSIDERAÇÕES

Áreas com infraestrutura e próximas dos antigos centros urbanos têm sido foco das chamadas requalificações urbanas. Observando-se as críticas principalmente voltadas às parcerias público-privadas e ao processo de gentrificação gerado, este estudo contribui para a reflexão anterior à previsão da transformação da área, na indicação e manutenção de áreas de interesse patrimonial, incluindo desde as marcas iniciais no chão, vazios e vistas significativas são essências, e nem sempre consideradas nos

processos de transformação. Soma-se a inclusão de novas tipologias focadas no ambiente resultante da micro escala, a escala percebida no nível imediato da vida cotidiana.

Esse processo, embora empírico-experimental enfatizou a complexidade urbana e indicou a necessidade de encararmos estratégias de permanências não apenas físico espaciais, mas socioculturais e ambientais nas transformações urbanas.

REFERÊNCIAS

ACIOLY, Cláudio. DAVIDSON, Forbes. Densidade, Mercado Imobiliário e Oferta Eficiente de Serviços. In: ACIOLY, Cláudio. DAVIDSON, Forbes; Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, pp. 25-31, 1998.

BENTLEY, Ian, et al. Entornos vitales: Hacia un diseno urbano y arquitectonico mas humano - manual practico. Barcelona: Gustavo Gili SA, 1999.

ARANTES, Otília B. F.; Uma estratégia fatal: A cultura nas novas gerações urbanas. In: ARANTES, Otília B. F. VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Coleção Zero à esquerda, Petrópolis, Vozes, 2000

CALDEIRA, T. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo, Edusp, 2008.

CASTRIOTA, Leonardo. Paisagem cultural: novas perspectivas para o patrimônio. Arquitextos, São Paulo, ano 14, n. 162.02, Vitruvius, nov. 2013. Disponível em <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.162/4960>. Acesso em 22 maio 2020.

GATTI, Simone. O projeto Nova Luz em São Paulo: entre processos de exclusão e resistência popular. In: NOBRE, Eduardo A. C., BASSINI, Jorge (org.). Intervenções urbanas em áreas em transformação de cidade da América Latina. São Paulo: FAUUSP, p. 121-140, 2015.

IPPUL, Cidade de Londrina: Bairros e Regiões. 2013. Disponível em <http://www1.londrina.pr.gov.br/dados/images/stories/Storage/ippul/mapas_tematicos/bairros_regioes_a4.pdf>. Acesso em 25 mar 2020.

LONDRINA. Plano Diretor de Preservação do Patrimônio Cultural de Londrina. Londrina, PML, 2003.

MOUDON, A. V. Built for change: neighborhood architecture in San Francisco. Cambridge, Mass: MIT Press,1986.

SÃO PAULO (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Nova Luz. Projeto Urbano Consolidado. São Paulo: PMSP, 2011a. Disponível em <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouc/96_ceouc_nl_consolidado_nov_2011.pdf>. Acesso em 01 de set de 2020.

SÃO PAULO (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP Projeto Nova Luz, São Paulo, Brasil. Projeto Urbanístico Específico (PUE). São Paulo: PMSP, 2011b. Disponível em

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_PUE.pdf>. Acesso em 31 de ago de 2020.

SÃO PAULO (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: lei municipal n° 16.050, de 31 de julho de 2014; texto da lei ilustrado. São Paulo: PMSP, 2015. Disponível em <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/texto-da-lei-ilustrado/>. Acesso em 12 set 2021.

SIGLON – Sistema de Informação Geográfica de Londrina. Disponível em <https://geo.londrina.pr.gov.br/>. Acesso em 09 jun 2020.

VICENTIM, Thaís N.; KANAHIRO, Milena. Análise do comércio e dos serviços nos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV): estudo de caso do Residencial Vista Bela – Londrina, PR. Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 16, n. 4, p. 227-250, out./dez. 2016. Disponível em <https://seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/view/54300/38292>. Acesso em 17 dez 2020.

YAMAKI, Humberto. Iconografia londrinense. Londrina: Edições Humanidades, 2003. ISBN 85-89011-39-9.