



VII CINCCI

VII Colóquio internacional  
sobre Comércio e Cidade

Fortaleza, 03 a 07 de Novembro de 2020

## **A adaptação comercial e a transformação da paisagem urbana histórica: análise de um processo**

*Commercial adaptation and the transformation of the historic urban landscape: analysis of a process*

*Adaptación comercial y transformación del paisaje urbano histórico: análisis de un proceso*

RODRIGUES, Eloisa R.; Doutora; Universidade Estadual de Londrina (UEL)  
[eloribeiro@uel.br](mailto:eloribeiro@uel.br)

RODRIGUES, Beatriz M.; Universidade Estadual de Londrina (UEL)  
[bmaiarodrigues@gmail.com](mailto:bmaiarodrigues@gmail.com)

### **Resumo**

Com objetivo de discutir a importância da preservação da memória dos centros históricos de cidades brasileiras, o presente trabalho verifica em que medida a adaptação sistemática de edificações residenciais unifamiliares para uso comercial, compromete a integridade da paisagem urbana histórica. Para tal, emprega recursos metodológicos da Morfologia Urbana, e especificamente, o *processo tipológico*, por meio do estudo de caso de um trecho de 41 quadras do quadrilátero histórico de Londrina (PR). Num universo de 891 parcelas verificou-se a permanência de 248 edificações residenciais pioneiras, entre as quais 195 (21,8%) já teriam passado por uma ou mais adaptações, e apenas 53 (5,9%) manteriam seu estado original em termos de forma e uso, inferindo elevado grau de mutação do tecido urbano. Como contribuições discute-se a pertinência da teoria do processo tipológico para reconhecimento de padrões morfológicos, e a necessidade de adaptação do método para pesquisas empíricas em contextos de cidades jovens, como Londrina.

**Palavras-chave:** Preservação patrimonial. Comércio urbano. Morfologia Urbana. Processo Tipológico. Paisagem Urbana.

***Commercial adaptation and the transformation of the historic urban landscape: analysis of a process***

### **Abstract**

*In order to discuss the importance of preserving the memory of the historic centers of Brazilian cities, the present work verifies to what extent the systematic adaptation of single-family residential buildings for commercial use, compromises the integrity of the historic urban landscape. To this end, it uses methodological resources from*



VII CINCCI

VII Colóquio internacional  
sobre Comércio e Cidade

Fortaleza, 03 a 07 de Novembro de 2020

*Urban Morphology, and specifically, the typological process, through the case study of a 41-block stretch of the historic quadrilateral of Londrina (PR). In a universe of 891 parcels, 248 pioneer residential buildings remained, among which 195 (21.8%) would have undergone one or more adaptations, and only 53 (5.9%) would maintain their original state in terms of form and use, inferring a high degree of mutation in the urban fabric. As contributions, the relevance of the theory of the typological process for the recognition of morphological patterns is discussed, and the need to adapt the method for empirical research in contexts of young cities, such as Londrina.*

**Keywords:** Historical preservation. Urban retail. Urban Morphology. Typological Process. Urban landscape.

## **Adaptación comercial y transformación del paisaje urbano histórico: análisis de un proceso**

### **Resumen**

*Para discutir la importancia de preservar la memoria de los centros históricos de las ciudades brasileñas, el presente trabajo verifica en qué medida la adaptación sistemática de edificios residenciales unifamiliares para uso comercial compromete la integridad del paisaje histórico urbano. Para este fin, utiliza recursos metodológicos de la morfología urbana, y específicamente, el proceso tipológico, a través del estudio de caso de un tramo de 41 bloques del cuadrilátero histórico de Londrina (PR). En un universo de 891 parcelas, quedaron 248 edificios residenciales pioneros, entre los cuales 195 (21.8%) habrían sufrido una o más adaptaciones, y solo 53 (5.9%) mantendrían su estado original en términos de forma y uso, infiriendo un alto grado de mutación en el tejido urbano. Como contribuciones, se discute la relevancia de la teoría del proceso tipológico para el reconocimiento de patrones morfológicos, y la necesidad de adaptar el método para la investigación empírica en contextos de ciudades jóvenes, como Londrina.*

**Palabras clave:** Preservación del patrimonio. Comercio urbano. Morfología urbana. Proceso tipológico. Paisaje Urbano.

# 1 Introdução

Londrina é uma cidade jovem, que surgiu em decorrência do empreendimento da CTNP – Companhia de Terras Norte do Paraná, fundada em 1929 e elevada à categoria de município em 1934. Distante das demais, Londrina incorporou a função de centro de decisões regional em razão de todo aparato econômico e político, e passou a ser identificada como ‘cidade polo,’ desempenhando papel estratégico no Norte do Estado. O crescimento foi acelerado em todo Norte do Paraná, e Londrina em especial, apresentou, desde o início, condições como concentração de capital, de decisões, aumento populacional, entre outros fatores, as quais levaram a transformação das feições da cidade de madeira, em 1950, por meio de extensiva verticalização (ZANON, 2014, p.62).

Concentração de renda, densidade populacional e fluxos, fatores decorrentes, pelo menos em parte, da verticalização, induziram à rápida evolução da forma urbana na área central de Londrina, de modo que o núcleo inicial da cidade, delimitado pelo Plano inicial de 1932 e adjacências (Figura 1), mostra claramente os sinais do tempo. Evidenciam-se problemas recorrentes em tantos outros centros históricos de cidades brasileiras tais como declínio econômico, funcional e visual, acompanhado pela descaracterização de edificações formadoras do tecido urbano, situações estas que comprometem a integridade da paisagem urbana histórica. Isto posto, o estudo parte do pressuposto que a atividade comercial desempenha um papel significativo neste processo, uma vez que sua dinâmica provoca mudanças em um ritmo acelerado e muitas adaptações são constantemente feitas nas edificações receptoras, para que possam responder aos requisitos de mercado e exigências impostas pelo padrão de consumo contemporâneo (CACHINHO & SALGUEIRO 2010; RODRIGUES 2018).

Ao notar as constantes adaptações, marcadas não raro por baixa qualidade arquitetônica e urbanística a ponto de comprometer a paisagem urbana histórica, num trecho investigado, o estudo analisa as modificações realizadas no tipo-base (residência unifamiliar) e o nível de comprometimento do caráter histórico das edificações em seu contexto. Admite que o constante processo de adaptação do tipo-base para desempenhar a função comercial, bem como sua operacionalização, comprometem a integridade da paisagem urbana histórica. Questiona como, e se, as adaptações realizadas provocam a evolução da forma urbana por meio do acúmulo de pequenas mudanças ao longo do tempo. E ainda, quais elementos deveriam ser conservados para garantir o caráter histórico das edificações e a integridade da paisagem urbana histórica?

Para responder aos questionamentos realizados neste trabalho, investigações a cerca do impacto da atividade comercial sobre a evolução da forma urbana no centro histórico de Londrina têm sido conduzidas desde 2016 até o momento atual, abrangendo a área delimitada pelo Plano Urbano de 1932 e expansões ocorridas nos anos iniciais, tendo como base a *morfologia urbana* e a *tipologia processual*, oriundas da escola italiana (RODRIGUES 2019a; GOKCE & CHEN 2018; KROPF 2017). Os dados aqui apresentados condizem com o estudo mais recente realizado sobre um universo de 891 parcelas, distribuídas em 41 quadras. Neste recorte, apontado nas Figura 1 e 2, registrou-se diferentes níveis de transformação da forma urbana e a permanência de 248 edificações residenciais (o tipo-base) construídos a partir de 1930, entre as quais 195 foram adaptados para a função comercial, uma

ou mais vezes; e apenas 53 preservam características originais. A observação das transformações dos elementos que definem o caráter histórico das edificações foi realizada com apoio dos métodos de Yamaki (2008) e Gokce & Chen (2018), notando-se modificações mais severas em dois níveis da forma urbana - parcela e edifício. A continuidade foi classificada, de acordo com Gokce & Chen (2018) em três graus, sendo (1) continuidade (2) continuidade parcial (3) mutação, cujo desenvolvimento será detalhado nas próximas seções.

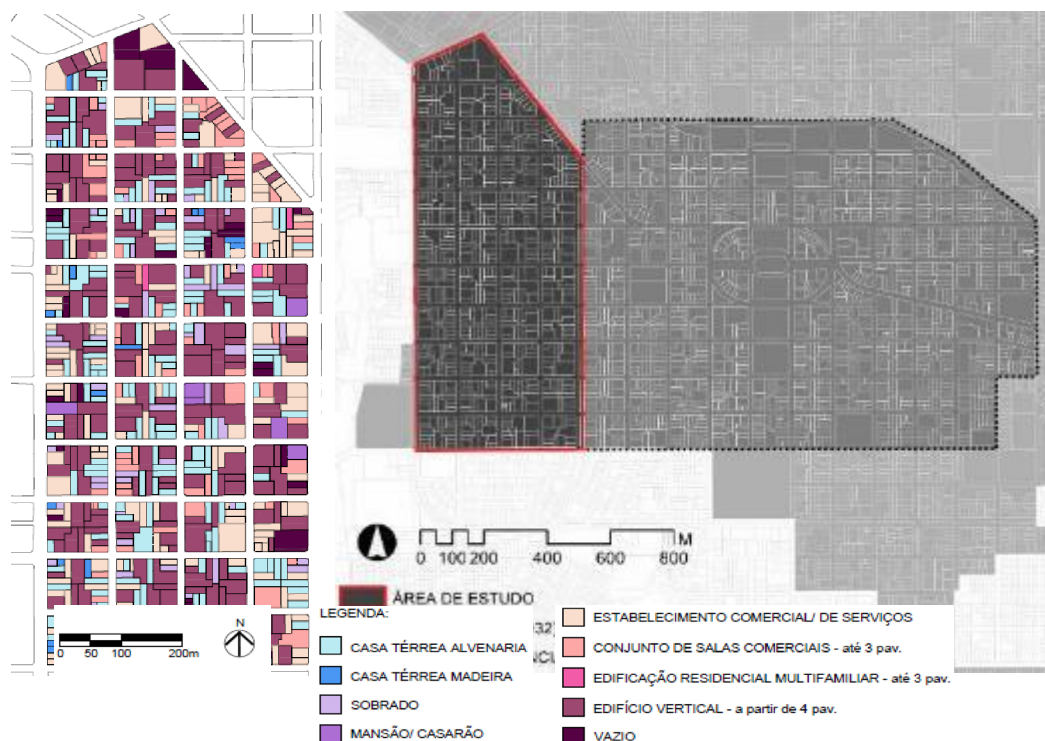


Figura 1. Delimitação do objeto de estudo – a esquerda: tipos e variantes identificados no processo tipológico; a direita o objeto de estudo em relação ao Plano Urbano (1932). Fontes: Rodrigues (2019); SIGLON (2019) - adaptado

## 2 Processo tipológico e conservação da paisagem urbana histórica: aproximações teóricas

A Morfologia Urbana oferece recursos significativos para avançar a teoria sobre conservação da paisagem urbana na medida em que estabelece meios para identificação de elementos que definem o caráter histórico das edificações, seus contextos, bem como para a interpretação de processos evolutivos, entre os quais a tipologia processual. Cabe aqui mencionar alguns princípios gerais apontados por autores diversos, correlacionando ideias e esclarecendo a aplicabilidade de procedimentos metodológicos.

Moudon (1997) aponta três princípios fundamentais para o estudo morfológico, sendo estes 1) a forma, 2) a resolução e 3) o tempo. O primeiro princípio diz respeito à constituição da forma urbana, que se dá por meio dos [3] elementos físicos essenciais - os edifícios e seus espaços abertos correlatos, os lotes urbanos e as ruas. Já o segundo princípio refere-se aos diferentes níveis de resolução que a forma pode ser apreendida, ou seja, as diferentes escalas, como a do edifício e seu

lote, a do quarteirão, da cidade e da região. O terceiro princípio trata, finalmente, da compreensão histórica da forma urbana, que se dá por meio das transformações sofridas pelos elementos que a compõem.

Também a escola inglesa de Morfologia Urbana, enraizada em Conzen, faz menção às modificações da forma ao longo do tempo. Segundo a teoria inglesa há uma hierarquia nas transformações sofridas pelos elementos componentes da paisagem urbana, sendo que a categoria mais suscetível à mudança é o uso e ocupação do solo, o que geralmente acarreta alterações nas fachadas da edificação, na sua forma, na implantação no lote e quadra, resultando consequentemente em modificações no tecido urbano. Já o plano urbano, que expressa a ideologia de ocupação, é a categoria mais resistente às mudanças devido à escala e à interferência econômica e social, permanecendo no tempo e revelando as características históricas residuais (CONZEN, 1960).

Este mesmo autor ainda destaca a historicidade como outro ponto relevante acerca das transformações da paisagem urbana. Para Conzen as formas que constituem a paisagem urbana são reflexos do contexto histórico e cultural no qual foram criadas, somados às alterações de fases posteriores. Cada fase de concepção e transformação das formas urbanas compreende um período morfológico, que são processos temporais caracterizados por questões econômicas e sociais. A sobreposição de períodos morfológicos resulta no caráter histórico da paisagem urbana, cuja historicidade é mais nítida, na medida em que revela um maior número de períodos envolvidos na sua composição. O conceito de historicidade é entendido, portanto, como um atributo da paisagem urbana capaz de refletir materialmente as permanências de vários períodos, ou seja, a acumulação das formas ao longo do tempo. Na medida em que a sobreposição de períodos morfológicos resulta em historicidade, ou seja, permanência das formas no tempo, a paisagem urbana também se comporta tal qual um palimpsesto, onde os diversos períodos históricos sucedem-se, resultando na remoção parcial ou total das evidências de períodos anteriores (COSTA; NETTO, 2015, p.64).

Em menção aos estudos da escola inglesa Costa e Netto (2015) ainda apontam que cada indivíduo é parte de um todo e constrói, junto aos demais, a história da sociedade em que vive, e na medida em que o valor do lugar se torna conhecido pelas gerações, elas o preservarão. Essa história só pode ser compreendida pelas gerações futuras através dos produtos gerados pelos indivíduos e das intervenções no ambiente, que permitem a apreensão da identidade cultural do povo que os produziu. As autoras enfatizam que sendo a transformação um processo natural de evolução das paisagens urbanas, sua permanência é que deve ser pensada, analisada e eleita, de maneira a preservar seu valor cultural (COSTA; NETTO, 2015, p.22).

Para Rosanelli (2011) qualquer paisagem urbana está sujeita à transformação e, por isso, torna-se necessária a preservação de alguns de seus elementos, de modo que o caráter das paisagens urbanas, ou seja, todos aqueles aspectos que a identificam e que a tornam única, sejam mantidos, como fruto das decisões humanas. Ghirardello e Spisso (2008) também defendem que todos os bens de natureza material e imaterial, que tenham valor histórico, cultural ou simbólico, ou que de algum modo representem a cultura de um povo, devem ser conservados.

Nota-se, portanto, que a conservação do caráter histórico da paisagem urbana depende de um bom nível de identificabilidade de seus elementos formadores, podendo esta tarefa ser auxiliada pela verificação do processo tipológico. Por

processo tipológico entende-se um procedimento por meio do qual mudanças progressivas em vários tipos de construções históricas, num dado período, são percebidas como reflexo da contínua adaptação impulsionada por necessidades contemporâneas. Nas palavras de Gauthiez (2004, p. 76) processo tipológico é o resultado de uma evolução histórica, onde um tipo dominante dá lugar a outro por meio de um acúmulo de pequenas mudanças realizadas durante um período em que há abundância de investimentos. Moudon (1994) também defende o processo tipológico (ou tipologia processual) como um conceito-chave na morfologia urbana dada sua capacidade de unir a análise de formas antigas e o design de novas formas urbanas.

Gokce & Chen (2018, p.4), por sua vez, apoiam-se em diferentes pesquisas que reconhecem o processo tipológico como ferramenta eficiente para oferecer orientações práticas ao design urbano, uma vez que permite entender 'como' e 'porquê' o ambiente construído muda, revelando a robustez de alguns tipos ou características históricas em termos de sua sustentabilidade sociocultural. A partir de recente estudo sobre a transformação do ambiente residencial na cidade de Ankara (Turquia), as autoras propõem um quadro metodológico de três etapas para a definição de um processo tipológico, segundo o qual é possível melhorar a consistência e a objetividade de validações empíricas, e admitem a subjetividade como principal limite deste procedimento. São estas: (1) seleção de tipos representativos de períodos dentro de uma dada área cultural; (2) criação de um quadro tipológico composto por um conjunto de características definidoras dos tipos, respeitando-se pelo menos três níveis de especificidades - o edifício, rua e escalas de vizinhança; e (3) comparação dos tipos em pares e em ordem cronológica para estabelecer o processo tipológico. A partir desta análise três graus de transformação podem ser identificados, a saber: (1) continuidade (2) continuidade parcial e (3) mutação.

Por fim, retomando o argumento, Costa & Netto (2015) ressaltam que a tipologia processual enriquece a paisagem urbana por meio da sobreposição de períodos morfológicos, na medida em que o passado se articula com o presente para constituir a forma atual. Nesta teoria quanto mais períodos uma região possui, mais historicidade ela apresenta e mais complexas são suas formas. Contudo, a ocorrência de novas formas sobrepostas às anteriores, pode resultar na destruição de paisagens históricas, sobretudo quando elementos que deveriam continuar não estão claramente definidos.

Em síntese, a literatura aponta convergência entre os autores no sentido que o êxito na conservação da paisagem urbana histórica está associado a fatores como: (a) boa articulação entre passado e presente reforçando a qualidade de historicidade da paisagem urbana; (b) identificação de tipos representativos em diferentes períodos, dentro de uma área cultural – admitindo a eficácia do tipo no estudo da forma urbana ; (c) determinação dos processos evolutivos das edificações (e seus contextos) por meio de métodos de análise que não sejam subjetivos, e monitoramento de transformações; (d) identificação de elementos formadores do caráter histórico do lugar, definição de qualidades únicas, organização de quadros tipológicos, como meio para ampliar o conhecimento e auxiliar a construção de um sentimento de pertencimento e orgulho. Bem articulados, estes procedimentos podem fomentar a transmissão cultural para gerações futuras.

### **3 O padrão morfológico no centro histórico de Londrina – procedimentos metodológicos e verificação**

A interpretação do estudo de caso realizado compreendeu revisão de literatura sobre morfologia urbana e processo tipológico, levantamentos de campo no setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Londrina – PML, e in loco, no acervo histórico da Universidade Estadual de Londrina – UEL e Museu Histórico de Londrina – MHL. Foi realizada sistematização e análise em períodos distintos a fim de investigar a existência de um tipo dominante, formador do tecido urbano, e determinar o processo de evolução da forma urbana, tendo como base o enquadramento pela teoria da tipologia processual. A observação das transformações respeitou as categorias sistemáticas da forma (plano, tecido urbano, padrão de uso e ocupação do solo, e tipologias edilícias), e foi associada à passagem do tempo. Este conjunto de procedimentos levou à detecção do tipo-base (a residência unifamiliar) e suas variantes, subsidiando os demais procedimentos metodológicos.

A forma urbana atual, observada no núcleo inicial de Londrina (Centro Histórico), é derivada da lógica empresarial que instituiu o primeiro Plano Urbano assentado sobre o território a partir de 1932. Este plano, cuja representação é conhecida como ‘planta azul’ (primeiro registro de projeto da cidade), compreende uma malha ortogonal rígida formada por um quadrado, uma elipse central e uma diagonal, sendo estes os componentes morfológicos básicos considerados por Yamaki (2003, p. 11). As quadras são regulares, com dimensões aproximadas de 105 x 115 metros, variando conforme o sítio, subdivididas em cerca de 20-28 lotes retangulares com testada de 12,5 a 15 metros, e comprimento aproximado de 38 a 52 metros. A área de estudo - informada nas Figuras 1 e 2 - não fez parte do Plano Urbano de 1932, mas foi fruto da expansão do núcleo inicial já observada nos mapas da CTNP de 1935, por meio da reprodução de quadras semelhantes segundo o mesmo padrão de parcelamento.



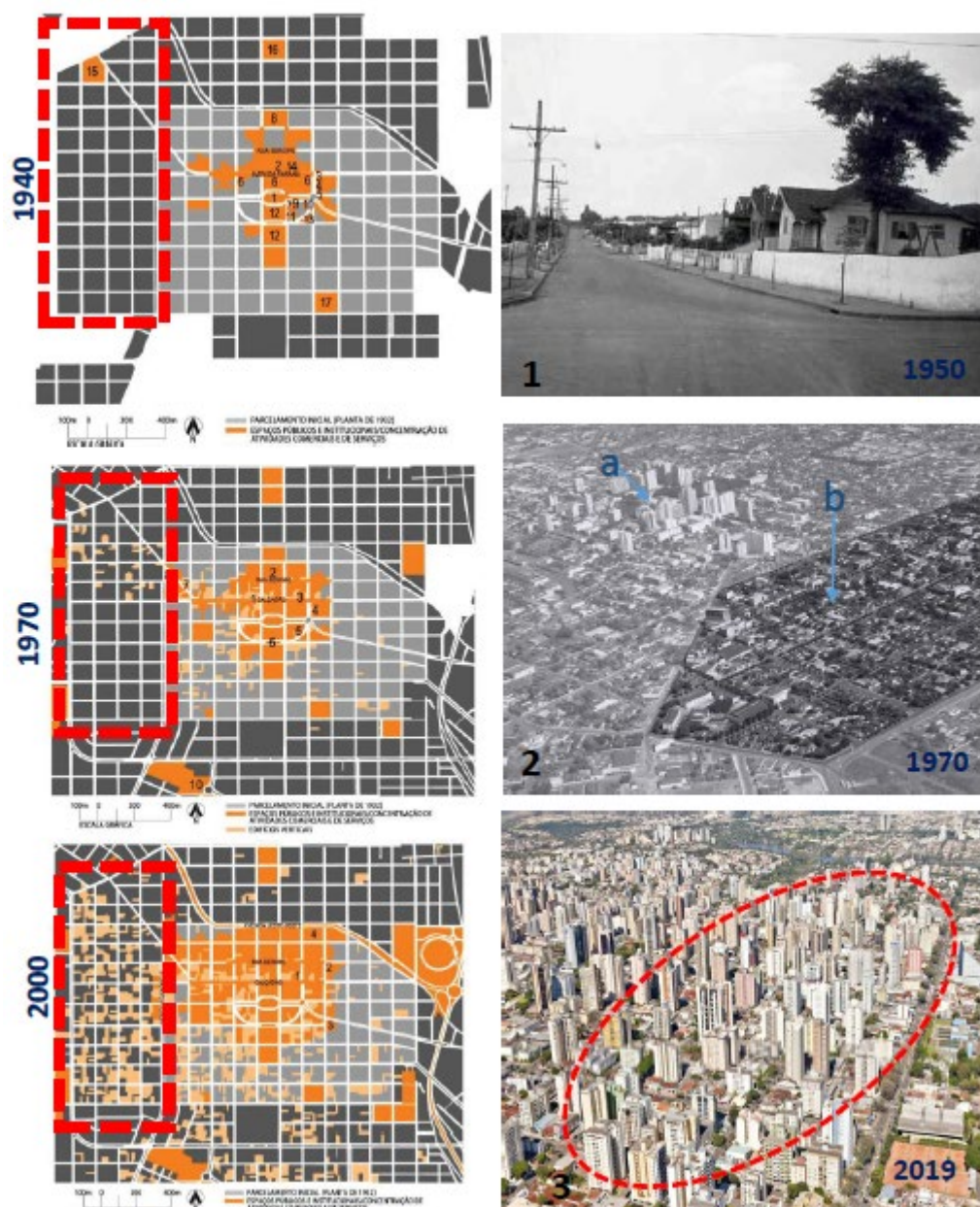


Figura 2 – Evolução da forma urbana - plantas de 1940, 1970 e 2000 Fonte: ZANON, 2014 adaptado; Imagens: 1) Paisagem urbana em 1950; 2) Foto aérea do centro de Londrina em - em destaque: a) Igreja matriz; b) área de pesquisa já consolidada, Fontes: Acervo do MHL, adaptado; 3) tomada aérea da área em 2019 - Fonte: [www.cbn.com.br](http://www.cbn.com.br).

A observação de campo apontou três distintos tipos formadores do tecido urbano atual. O primeiro, e mais difundido até o final da década de 1960, foi a (1) edificação residencial unifamiliar (tipo-base). O processo de evolução da forma urbana, impulsionado pela verticalização, provocou sua substituição por outros tipos, notados a partir do início da década de 1970, sendo respectivamente (2) o edifício vertical multifamiliar ou misto e (3) o conjunto de salas comerciais. A Figura 2 demonstra três momentos da evolução da forma, marcadamente em 1940, 1970, e 2000 em que o edifício vertical passou a dominar a paisagem urbana estabelecendo um novo skyline para a cidade de Londrina. Nos anos mais recentes observou-se o fenômeno de adaptação das residências unifamiliares que permaneceram, viabilizando o desempenho da função comercial, atividade esta que



apresentou notável crescimento, impulsionado por fatores como fluxo, concentração de renda e densidade populacional.

Durante os primeiros 40 anos (1930 a 1960) a construção e consolidação de residências unifamiliares moldou a paisagem urbana. Quatro variantes oriundas do material / técnica construtiva, forma / linguagem arquitetônica e padrão social, foram observadas, sendo 1) a casa térrea de madeira; 2) a casa térrea em alvenaria; 3) o sobrado simples; 4) o casarão ou mansão em alvenaria. A Figura 3 apresenta exemplos do tipo-base e seus variantes, identificados por meio do levantamento de campo e consulta aos projetos originais arquivados no Setor de Cadastro Imobiliário da PML.

A década de 1970 é marcada pelo início da verticalização, discutido por Fresca e Oliveira (2015), que mapearam 'Sessenta anos de verticalização em Londrina'. Este processo se estende na área de estudo até os dias atuais, apesar da menor intensidade. Uma primeira concentração de edifícios verticais (4 pavimentos ou mais) foi notada na porção norte do setor, possivelmente por influência da atividade comercial já presente no eixo histórico estabelecido pela Rua Quintino Bocaiúva (eixo diagonal, sentido noroeste). Gradativamente também aumenta a construção de conjuntos de salas comerciais, figurando como um novo tipo, e logo a concentração de ambos alcança todo o setor.

Em síntese, os dados coletados apontam estes novos tipos como 'mutações', as quais vão caracterizar a substituição do tipo dominante. A verticalização, observada na sequência de imagens da Figura 2, muda, substancialmente, a atmosfera de bairro residencial predominante entre as décadas de 1940 e 1970. Logo, é possível afirmar que o fortalecimento do papel dominante exercido pelo núcleo inicial da cidade, por acúmulo de funções econômicas e simbólicas (ZANON, 2014), e o processo de verticalização marcado pelo acréscimo de 191 novos edifícios (na área de estudo), constituem fatores que impulsionaram a concentração e expansão da atividade comercial, ao longo das décadas de 1980-1990. Ambos fomentaram o fenômeno de substituição e/ou adaptação das edificações residenciais, detalhado nas sub-seções seguintes.

### ***3.1 A expansão da atividade comercial como propulsora de transformações***

Isso posto, buscou-se observar com mais profundidade o impacto do crescimento e expansão da atividade comercial sobre a forma urbana. A evolução provocou outras mudanças significativas para além do novo skyline. A coleta de dados mostrou transformações relevantes no nível bidimensional (parcelas) e tridimensional (edifícios que permaneceram). No nível bidimensional merece destaque a redução de 198 lotes, que passou de um total de 891 à 693 (Rodrigues, 2019b, p. 45). O remembramento de lotes para construção de edifícios verticais foi apontado como fator relevante, e em menor quantidade cita-se a construção de conjuntos de salas comerciais de 1 a 3 pavimentos (Figura 1). Outras modificações também foram notadas no nível das construções iniciais, sendo a edificação residencial unifamiliar, a mais afetada. Um estudo sobre o caráter histórico destas edificações foi conduzido sobre 248 casos (Figura 3), dentre os quais notou-se que 53 mantiveram-se originais, ou com poucas alterações, em termos de forma e uso. Por outro lado, em 195 casos as edificações residenciais foram adaptadas, uma ou mais vezes, indicando alto grau de adaptação.

A análise da data de construção das edificações residenciais permitiu afirmar que o ciclo de reprodução do tipo-base estendeu-se por 7 décadas, a partir de 1930. A maior concentração se deu nos 50 primeiros anos (de 1930 a 1980) com difusão inicial das casas de madeira, seguidas pelas demais variantes, e tendo a casa térrea de alvenaria como maior expressão (Figura 1). A diminuição deste tipo ocorreu em oposição à verticalização acentuada na década de 1990. O último exemplar de construção residencial identificado na pesquisa foi no ano de 1993. O tipo dominante passa a ser portanto, pós 1990, o edifício vertical, com notável expressão em toda a cidade. De acordo com Fresca e Oliveira (2015, p. 101) o número de edifícios verticais construídos entre 1980-1999 foi oito vezes maior, atingindo “nada menos que 1.412 prédios com quatro ou mais pavimentos, contra 176 construídos nos anos anteriores”. Este processo foi fortemente impulsionado por boas condições macroeconômicas, conjuntura política favorável, reorganização do mercado imobiliário, e seletividade espacial intraurbana, sendo que a área de estudo objeto da pesquisa destacou-se entre as regiões de Londrina que mais sofreram verticalização na mesma fase.

A expansão da atividade comercial acompanhou o ritmo de especialização da área central, focando-se contudo, no atendimento das novas demandas residenciais. O uso comercial foi mapeado em dois momentos com intervalo de 10 anos (2008 e 2018), em que notou-se um considerável crescimento. Neste intervalo, especificamente o uso residencial unifamiliar, diminuiu de 96 para 55 lotes, sendo que entre 41 edificações que deixaram de ter uso residencial unifamiliar, 31 foram adaptados para desempenhar a função comercial. Do total de 693 lotes (Figura 1), 426 (61,5% dos casos) apresentam uso comercial, distribuídos nas tipologias já mencionadas; 267 (38,5% dos casos) apresentam outros usos, a saber: 191 residencial multifamiliar (edifícios verticais de três ou mais pavimentos), 53 residencial unifamiliar (quatro variantes da casa) e 23 lotes vazios ou com uso indefinido.

A Figura 3 mostra o total dos 248 edifícios residenciais que permaneceram na área de estudo. A identificação foi feita por reconhecimento visual em campo, e posterior conferência no setor de Cadastro Imobiliário da PML. Tais procedimentos foram necessários para classificar o grau de transformações, segundo o critério do caráter histórico, totalizando 195 situações em que ocorreu adaptação das edificações, uma ou mais vezes, provocando sensível descaracterização.

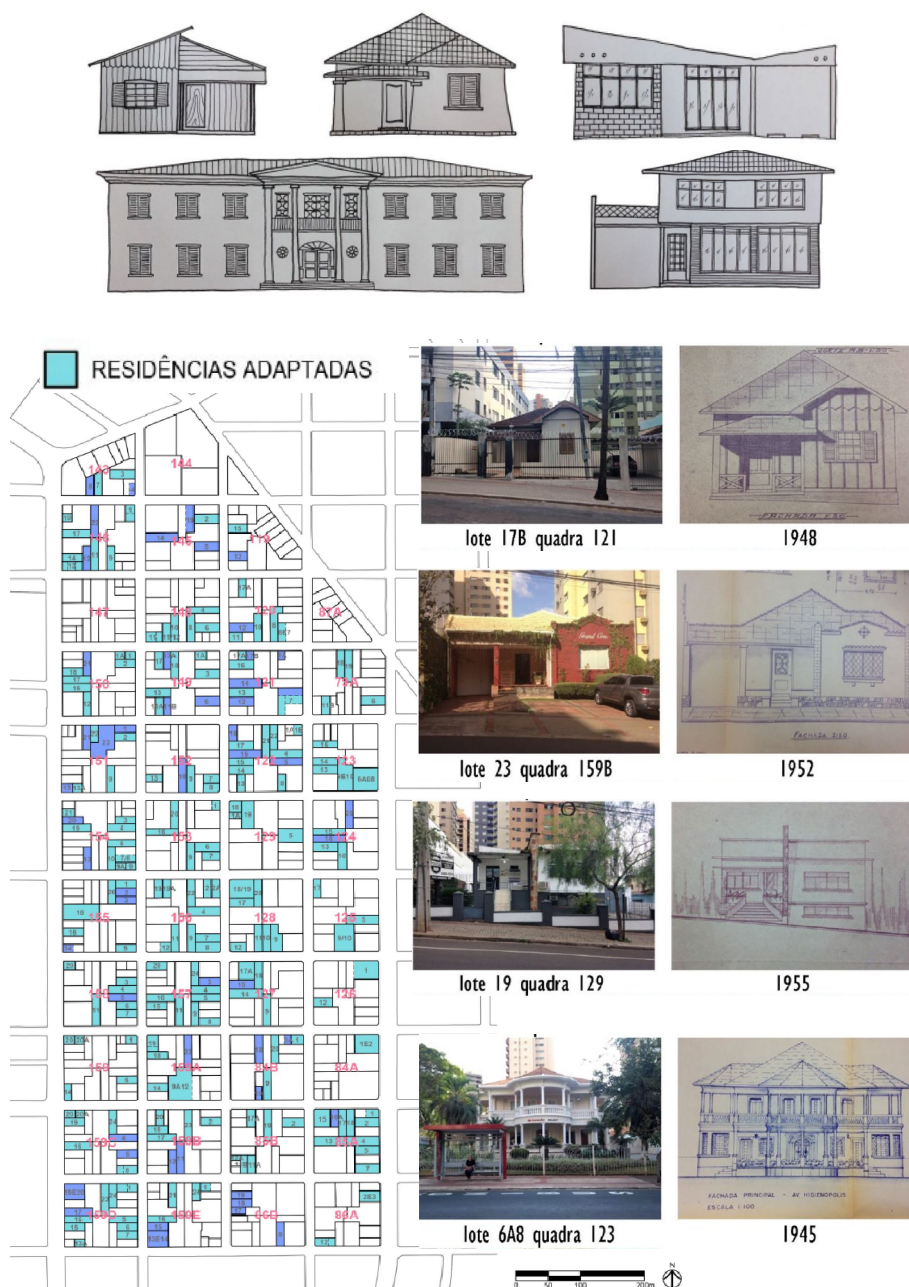


Figura 3 – Continuidade total e parcial das edificações residenciais unifamiliares – tipo-base e variantes. Fonte: mapa e fotos: Rodrigues, 2019b – adaptado / desenhos das fachadas: Setor de Cadastro Imobiliário - PML, consultado em 2018, adaptado

### 3.2 A evolução do tipo-base por meio de adaptações

Deste modo, uma análise mais detalhada sobre a qualidade das adaptações deu-se neste conjunto de 248 edificações residenciais unifamiliares que permaneceram. Entre estas notou-se que 195 apresentaram continuidade parcial,

e 53 apresentaram continuidade total, incluindo neste conjunto, um edifício residencial com Tombamento Estadual<sup>1</sup>.



Figura 4 – Exemplos de elementos que definem o caráter histórico de edificações residenciais na área de estudo: a) LOTE (1)implantação, (2)acessos, (3)garagem, (4)muro-cerca, (5)jardim-pomar, b) EDIFÍCIO (6)volume/forma, telhado, recortes, (7)aberturas/acessos, (8) materiais, (9) ornamentos. Fonte: Rodrigues, 2019b, adaptado.

Para tal, adoutou-se o método de avaliação do caráter de edifícios históricos segundo Yamaki (2008), que define procedimentos para determinação do seu grau de integridade. De acordo com este autor, o caráter de uma edificação refere-se ao conjunto de qualidades físicas e visuais que constituem a sua aparência, tais como a forma, os materiais, detalhes e ornamentos, o interior e aspectos relacionados ao sítio e ao ambiente (YAMAKI, 2008). A permanência dessas características garante a integridade da edificação e da paisagem (urbana) histórica, cujo conceito, segundo o autor, não tem relação com o estado de conservação da construção. Os componentes avaliados, visíveis nos exemplos da Figura 4, foram divididos em dois agrupamentos, sendo 1) lote; 2) edificação. A checagem foi feita caso a caso, por meio de levantamento de campo, observando-se a permanência dos elementos visíveis em comparação com dados históricos e dos projetos originais, coletados no setor de Cadastro Imobiliário da PML e MHL.

Com relação ao agrupamento 'lote', considerou-se: implantação (posição no lote), acessos, garagem, muro/cerca, jardim/pomar. Quanto ao agrupamento 'edificação', considerou-se: volume/forma, telhado, recortes/projeções, aberturas/acessos, materiais, ornamentos. Neste estudo, os componentes relativos ao interior das construções não foram tratados pois a abordagem limitou-se aos elementos que compõem a paisagem no nível da rua (streetscape), contudo podem ser considerados, dependendo do contexto e objetivo do estudo a ser realizado.

<sup>1</sup> Lei Estadual 1.211/53 - Palacete dos Garcia. Inscrição N° 166

A verificação realizada na área de estudo mostrou a ocorrência de transformações que apagaram parte de sua história. Mesmo mediante a permanência do plano inicial (categoria da forma urbana mais resistente à mudança), outros componentes do tecido urbano, como os lotes e as edificações, sofreram diversas modificações. Além das mudanças ocorridas no parcelamento dos lotes, vários exemplares das edificações residenciais, importantes para a história da cidade, foram demolidos e substituídos por edifícios verticais ou conjuntos de salas comerciais.

Se for considerado o universo global do parcelamento original (891 lotes) – ou seja, a paisagem consolidada até meados da década de 1970 - o percentual de continuidade total nas edificações residenciais unifamiliares se reduz a 5,94% (53 unidades). Já a continuidade parcial apresentou percentual de 21,8% (195 unidades), e a taxa de mutação foi estimada em 72,17% do universo total - sendo mutação entendida pela substituição da edificação residencial unifamiliar por edifício vertical unifamiliar ou misto, e ou, conjunto de salas comerciais.

Quanto às adaptações, 78,62% das residências unifamiliares que permaneceram (195 unidades) foram adaptadas ao uso comercial, uma ou mais vezes, sendo esta adaptação, por vezes incoerente com os objetivos de conservação urbana. A liberdade de ação dos comerciantes associada a falta de critérios baseados na identificação de elementos que definem o caráter histórico, resultou em descaracterização total ou parcial destas edificações, como mostram os exemplos na Figura 5. A checagem destas 195 edificações, realizada in loco e por meio de comparação ao projeto arquitetônico original, mostrou que parte considerável dos elementos formadores do caráter histórico, nos níveis do lote e da edificação, foram alterados, substituídos ou mesmo removidos.

Os problemas mais notáveis com relação às adaptações referem-se a alterações dos componentes do lote e da edificação, tais como supressão dos muros frontais e jardins (frontais, laterais e fundos) para a instalação de vagas de estacionamento (recuo e fundos) ou edificação anexa; acréscimos inadequados como platibandas erguidas nas fachadas para esconder os telhados, para adaptar vitrines, letreiros, e elementos de comunicação visual; substituição das esquadrias originais por outras mais 'modernas', assim como remoção de ornamentos e outros elementos decorativos que associam o comércio à imagem de casa 'velha ou antiquada'; acréscimo de pavimentos e anexos que modificam a forma da edificação, entre outras diversas modificações.





Figura 5 – Exemplos de edificações residenciais adaptadas, com notável descaracterização dos elementos que definem seu caráter histórico. Fonte: Google Maps (agosto de 2018) e Rodrigues, 2019b, adaptado.

Notou-se ainda, num contexto mais amplo da administração pública (órgãos de Planejamento Urbano e Diretoria de Patrimônio Histórico), que a ausência de restrições, recomendações ou incentivos por parte dos agentes locais, os proprietários dos estabelecimentos comerciais alteram as edificações sem a (desejável) percepção do valor patrimonial, sendo eles mesmos os principais agentes de transformação da forma e paisagem urbana histórica. É comum observar que os comerciantes que locam os imóveis disponíveis, tentam esconder elementos do tipo residencial e modernizar a construção, por desconhecerem os benefícios do reuso adaptativo, e da valorização destes elementos, configurando um padrão de adaptações que empobrece a qualidade visual da paisagem urbana.

## 4 Considerações finais

A recorrente adaptação de edificações pioneiras nos centros históricos das cidades brasileiras, visando atender às exigências da vida contemporânea, constitui um problema atual (e talvez inconsciente) para muitas cidades, e em especial as mais novas. Este estudo demonstrou aspectos típicos do processo evolutivo da forma urbana, pontuando em que medida as adaptações - sem critérios adequados



para preservação dos elementos (por vezes ignorados ou desconhecidos) que garantem a integridade da paisagem urbana histórica – podem comprometer a qualidade de historicidade, essencial para o ambiente construído. Para tal, recorreu-se aos conhecimentos da Morfologia Urbana, em especial a tipologia processual, como forma de, inclusive, testar a aplicabilidade dos esquemas teóricos desenvolvidos em outros contextos, no estudo de cidades jovens.

A partir do estudo de caso realizado, algumas ponderações foram possíveis, no campo metodológico, abrindo perspectivas de avanço. A tipologia processual, enquanto método, mostrou alcance limitado, devido a escassez e desorganização dos dados disponíveis em órgãos públicos ou arquivos, necessários para realizar as três etapas de verificação do processo tipológico sugeridas por Gokce e Chen (2018). Outro limite é o curto espaço de tempo transcorrido em cidades muito jovens (85 anos, no caso de Londrina), que limita a percepção clara de períodos morfológicos. Quanto mais antiga a cidade, mais evidente se tornam os períodos morfológicos, e por consequência os tipos associados aos processos económicos e sociais de cada época.

Se por um lado a teoria sugere, em seu enquadramento metodológico, que os tipos dominantes sejam identificados em períodos, dentro de uma área cultural, e ainda que a sobreposição de muitos períodos morfológicos enriquece a paisagem urbana, por outro, o curto intervalo de tempo, em comparação aos estudos realizados em cidades europeias (as mesmas que dão origem aos postulados teóricos), parece ser insuficiente para que padrões de mudança tornem-se nítidos, ou reconhecíveis. Estudos históricos de maior alcance, em geral, também ainda não foram realizados nos contextos de cidades jovens, dificultando ainda mais a tarefa. Ainda assim, na área mais antiga da cidade de Londrina, um primeiro ciclo de mudanças pode ser percebido (mesmo mediante imprecisão dos dados), notadamente a substituição da edificação residencial unifamiliar pelo edifício vertical e/ou conjunto de salas comerciais, evidenciando a potencial da economia do setor terciário.

Quanto à identificação dos elementos que definem o carácter histórico das edificações, a teoria de Yamaki (2008) mostrou-se adequada, e possibilitou a leitura e classificação dos casos identificados, permitindo classificar o processo de transformação, como sugerido por Gokce e Chen (2018), em continuidade total e parcial, ou mutação. O esquema de Yamaki (2008) mostrou-se útil para construção dos ‘quadros tipológicos’ sugeridos pelas autoras, e a literatura oferecida por este autor considera o contexto das cidades (novas) do norte paranaense. A verificação realizada segundo estes parâmetros mostrou que o processo de adaptação comercial avança em ritmo acelerado, e o desaparecimento sistemático das edificações históricas (ou seus elementos constituintes) compromete de modo significativo a integridade da paisagem urbana histórica, situação evidenciada pela taxa de mutação estimada neste estudo de caso.

Ainda no campo das limitações, a pesquisa deu uma visão ampla das transformações ocorridas no recorte estudado, mas a análise tipológica não abrangeu toda extensão e padrões existentes na área central da cidade de Londrina, tarefa em curso atualmente. A precisão das datas do primeiro edifício vertical, e do primeiro conjunto de salas comerciais também se configurou como limite para determinação de períodos morfológicos, constituindo uma lacuna de conhecimento para pesquisas futuras que poderão ser realizadas a fim de se

estabelecer com clareza os ciclos de evolução da forma urbana neste, ou novos estudos de caso.

O estudo ainda revelou que se a verificação de processos tipológicos ajuda a elucidar a historicidade da paisagem urbana, e se para isso faz-se necessário a identificação de períodos morfológicos, tipos, e elementos constituintes, o fomento a documentação, elaboração de listagens históricas, inventários, bem como a própria conservação urbana, são (todas) tarefas relevantes e necessárias.

Como reflexões mais amplas ressalta-se, tal como observa Adams (2001), que as modificações nas relações de reprodução da sociedade atual se refletem diretamente na organização das cidades, na medida em que as inovações na tecnologia e comunicação levam à uniformização dos produtos e das paisagens dos diferentes lugares. As adaptações sistemáticas das edificações residenciais que permeneram para desempenhar a função comercial, está promovendo, paulatinamente, um empobrecimento da paisagem urbana, de sua riqueza visual, notada pela redução da historicidade percebida no estudo de caso. Ademais, este fenômeno se estende a muitas outras jovens cidades brasileiras, ainda desprovidas de senso histórico.

A “massificação despersonalizante”, apontada por Adams (2001), acarreta a destruição das características próprias das cidades e de suas identidades, levando à perda das qualidades do ambiente e ao desaparecimento dos valores culturais. Portanto, a retomada da “memória urbana” por meio da conservação dos elementos que determinam a integridade da paisagem urbana histórica, torna-se fundamental para que os cidadãos voltem a se identificar com suas cidades. A conservação das áreas urbanas é uma forma de resgate da identidade e da condição de “ente social” do indivíduo, transcendendo a escala dos edifícios e monumentos isolados e se estendendo à paisagem urbana, onde os objetos não são valorizados somente pelo aspecto artístico, mas pelo valor sociocultural que agregam ao participarem do dia-a-dia dos cidadãos. Avançar a teoria e os estudo neste campo de pesquisa é uma tarefa emergente.

## 5 Agradecimentos

Agradecemos ao grupo de pesquisa URB-COM, pelo apoio na sistematização dos dados, e a Universidade Estadual de Londrina pelo acolhimento deste trabalho. Ainda aos órgão de pesquisa da cidade de Londrina, que viabilizaram a coleta de dados históricos.

## 6 Referências

ADAMS, B. O patrimônio de Florianópolis: trajetória da gestão para sua preservação. 2001. 218 f. **Dissertação (Mestrado em Geografia)** – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2001.

CACHINHO H. & SALGUEIRO, T. O Comércio Urbano em Tempos de Turbulência. **XII Colóquio Ibérico de Geografia**, Porto, 2010.

CONZEN, M. R. G. **Alnwick, Northumberland: a study in town- plan analysis** Institute of British Geographers Publication, George Philip, London, 1960.

FRESCA, T. Oliveira, E. Sessenta anos de verticalização em Londrina/PR. **Revista da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia** (Anpege).p.85-121, V.11, n.16, jul-dez, 2015.

GOKCE, D. & CHEN, F. A methodological framework for defining ‘typological process’: the transformation of the residential environment in Ankara, Turkey. **Journal of Urban Design**, 1-25, 2018.

GHIRARDELLO, N. Spisso, B. **Patrimônio Histórico: como e por que preservar**. Bauru: Canal 6, 2008.

GAUTHIEZ, B. The History of Urban Morphology. **Urban Morphology** 8(2): 71–89, 2004

KROPF, K. Aspects of urban form. **Urban Morphology**, 13(2), 105-120, 2009.

KROPF, K. **The Handbook of Urban Morphology**. Wiley & Sons Ltd.Uk, 2017.

MOUDON, A. V. Getting to Know the Built Landscape: **Typomorphology**. In Ordering Space: Types and in Architecture and Design, edited by K. A. Franck and L. H. Schneekloth, 289–311. New York:Van Nostrand Reinhold ,1994.

MOUDON, A. V. ‘Urban morphology as an emerging interdisciplinary field’, **Urban Morphology** 1, 3–10, 1997.

PEREIRA COSTA, S. de A. & Gimmler Netto, M. M. **Fundamentos de Morfologia Urbana**, C/Arte, Belo Horizonte, 2015.

RODRIGUES, E. Zanon, E. Cabrera, L. Tipologias Comerciais na Av. Duque de Caxias: estudo de permanências a partir da abordagem tipo-morfológica. **VI Colóquio Internacional Comércio e Cidade**, Porto Alegre, 2018.

RODRIGUES, E. R. R. A paisagem da rua comercial em Londrina: transformações e permanências, **Projeto de Pesquisa** n. 10102, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, CTU – Centro de Tecnologia e Urbanismo, UEL - Universidade Estadual de Londrina, 2019a.

RODRIGUES, B. M. Sobrevivência das residências unifamiliares na área central de Londrina – PR. **Trabalho Final de Graduação** Interdisciplinar (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2019b.

ROSANELLI A. F. A Morfologia Urbana como abordagem metodológica para o estudo da forma e da paisagem de assentamentos urbanos. In: **Colóquio Quapá-Sel**, 6. São Paulo. Anais, 2011.

SCHEER, B. C. **The Epistemology of Urban Morphology**. **Urban Morphology**, April, 20 (1): 5–17, 2016.

YAMAKI, H. **Iconografia Londrinense**. Londrina: Edições Humanidades, 2003.

YAMAKI, H. Caráter de edificações históricas: elementos de identificação. Londrina: Edições Humanidades, 2008.

ZANON, E. O centro ainda é centro – formação e permanência das centralidades funcional e representativa do centro principal da cidade de Londrina, PR. **Dissertação (Mestrado em Geografia)**, UEL, 2014.