

A EXPANSÃO FÍSICO-TERRITORIAL DA CIDADE DE LONDRINA E SEU PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO: 1950-2000¹¹

Carlos Casemiro Casaril²

RESUMO

Este trabalho teve como principal objetivo analisar a expansão físico-territorial da cidade de Londrina e a espacialização do seu processo de verticalização urbana no período de 1950 a 2000. Apresentando a distribuição espacial dos edifícios de 4 e mais pavimentos, junto a área urbana em cada década estudada. Assim, o problema central foi responder as perguntas onde, como, quando e porque, ocorreram os processos de verticalização e de expansão físico-territorial de Londrina. A distribuição espacial verificada através do mapeamento da expansão físico-territorial e vertical da cidade, totalizou uma área incorporada de 105,43 km² de sua gênese ao ano 2001 e de 1.559 edifícios construídos com 4 e mais pavimentos de 1950-2000. E essa espacialização permite que pesquisadores, gestores e consultores tenham uma excelente visualização do percurso da expansão da cidade e do mercado imobiliário vertical.

Palavras-chave: Geografia urbana; Expansão físico-territorial; Verticalização, Espacialização; Londrina.

EXPANSION PHYSICAL-TERRITORIAL OF THE LONDRINA CITY AND YOUR PROCESS OF VERTICALIZATION: 1950-2000

ABSTRACT

This work had as main objective to analyze the expansion physical-territorial of the Londrina's city, and spatialization of its process of urban verticalization in the period of 1950-2000. Introducing the spatial distribution of buildings of 4 and more pavements, together to the urban area in each decade studied. Thus, the central problem was to answer the questions where, how, when and why, had occurred the processes of verticalization and expansion physical-territorial of Londrina. The spatial distribution verified through of the mapping of the expansion physical-territorial and vertical of the city, totalized the incorporation of an area of 105.43 km² since its genesis until 2001 and of 1.559 buildings constructed with 4 and more pavements of 1950-2000. This spacialization allows that researchers, managers and consultants have an excellent visualization of the route of expanding the city and the vertical real estate market.

Key-words: Urban geography; Expansion physical-territorial; Verticalization; Spacialization; Londrina.

¹ Texto elaborado a partir de capítulo de nossa dissertação de mestrado (CASARIL, 2008).

² Doutorando em Geografia pela UFSC. Membro do Grupo de Pesquisa Organização Espacial e Modernização no Norte do Paraná da UEL. Endereço Programa de Pós-Graduação em Geografia, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Campus Universitário Trindade, Caixa Postal nº476, Florianópolis, Santa Catarina. CEP 88040-970. E-mail: carloscasaril@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

O objetivo principal deste trabalho foi analisar a expansão físico-territorial da cidade de Londrina e a espacialização do seu processo de verticalização urbana² no período de 1950 a 2000.

Para o entendimento deste artigo, se faz necessário enfatizarmos a importância do espaço, pois o mesmo “[...] não pode ser reduzido apenas a uma localização ou às relações sociais da posse da propriedade”, o espaço é “uma localização física, uma peça de bem imóvel e ao mesmo tempo o local existencial e uma expressão mental. O espaço é [...] o local geográfico da ação e a possibilidade social de engajar-se na ação”. (GOTTDIENER, 1993, p.26).

Portanto, “[...] em cada momento do processo produtivo, teremos um espaço determinado e específico, uma vez que ele será produzido em função das exigências e necessidades da sociedade” (CARLOS, 1994, p.26). Assim, a cada período da expansão físico-territorial da cidade, produz-se espaço e uma nova localização.

O espaço constitui-se mais num meio do que num lugar, como lembra o filósofo Merleau-Ponty “o espaço não é o lugar onde se colocam as coisas, senão, o meio pelo qual a posição das coisas é possível” (apud DUSSEL, 1998, p.252). Portanto, o espaço garante a localização das coisas, como meio e não como lugar.

Santos (1987) revela toda a riqueza da localização e a importância da acessibilidade, ao enfatizar que:

Cada homem vale pelo lugar onde está; o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando incessantemente, para melhor ou para pior, em função das diferenças de acessibilidade (tempo, freqüência, preço) independentes de sua própria condição. Pessoas com as mesmas virtualidades, a mesma formação, até mesmo salário, têm valor diferente segundo o lugar em que vivem: as oportunidades não são as mesmas. Por isso, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende, em larga proporção, do ponto do território onde se está. (SANTOS, 1987, p.81).

A distribuição populacional e das atividades econômicas no solo urbano, no sistema capitalista de produção, segue uma regra fundamental na qual quem possui um maior poder aquisitivo, melhor se localiza na cidade, tanto no que diz respeito ao emprego, quanto em relação à oferta de equipamentos e serviços urbanos. Assim, “[...] quem pode mais é detentor das melhores áreas da cidade – servidas de melhor infra-estrutura e de melhores serviços em geral. [...]” O processo de verticalização urbana na maioria das vezes ocorre nessas áreas, beneficiando uma parcela de maior poder aquisitivo da população, pois podem arcar com o ônus desse tipo de habitação (COSTA, 2000, p.56).

O solo urbano assume grande relevância neste processo, passando a ter um valor especulativo que se expressa com base principalmente na localização. Nesse sentido, “[...] o preço da terra é definido diferencialmente pela localização. Terrenos com as mesmas dimensões, as mesmas características topográficas terão preços diferentes, dependendo da localização na cidade” (RODRIGUES, 1989, p.19).

A natureza dos atributos locacionais é determinada pela inter-relação dos elementos: acessibilidade e infra-estrutura.

[...] A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau. Os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade. A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário dispendido em sua produção. Quanto mais central o terreno mais trabalho existe dispendido na produção dessa centralidade, desse valor de uso. Os terrenos da periferia têm menos trabalho social incorporado em sua produção do que os centrais. Daí nossa expressão ‘terra-localização’, ao lado de ‘terra-matéria’ e ‘terra-capital’, criadas por Marx. (VILLAÇA, 2001, p.74).

Assim colocado alguns elementos para a compreensão da distribuição espacial dos edifícios em Londrina, vejamos o percurso para a efetivação da mesma, junto a expansão físico-territorial da cidade³.

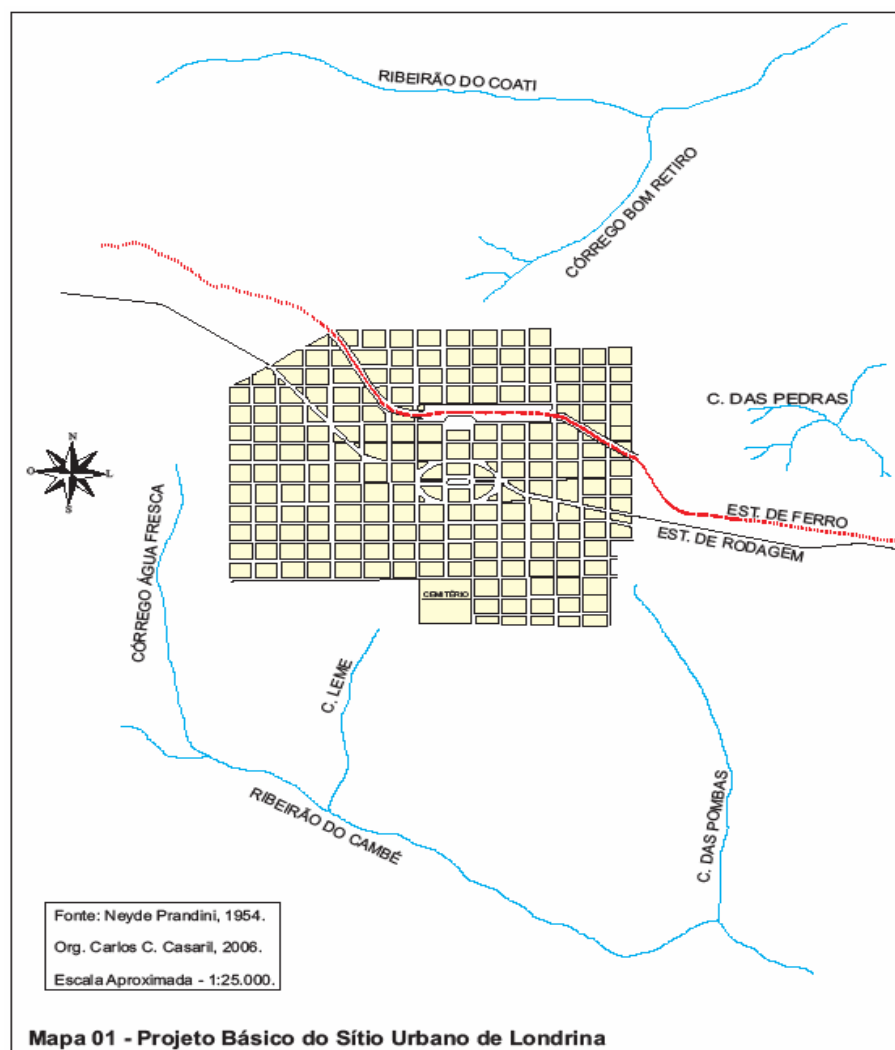
EXPANSÃO FÍSICO-TERRITORIAL E VERTICALIZAÇÃO

PRIMEIRO PERÍODO (1950-1959)

O projeto inicial da planta da cidade de Londrina (Mapa 01), realizado pelo engenheiro Alexandre Rasgulaeff foi planejado para abrigar uma população de até 20.000 habitantes, com uma área aproximadamente de quatro quilômetros quadrados.

Até o ano de 1950, Londrina passou por um crescimento físico-territorial, por intermédio da criação das vilas como a vila Agari, a primeira da cidade, depois vieram as vilas Casoni, Nova, Conceição etc., todas criadas até 1939. Em 1947 as vilas já totalizavam 53. Em 1950 tal crescimento ultrapassou os limites do perímetro urbano da planta urbana original, momento este que somavam 88 vilas na cidade. (PRANDINI, 1952; LINARDI, 1995).

Na então porção Sul da cidade, atual área central, principalmente ao longo das avenidas Higienópolis e Paraná foram edificadas as mansões dos principais expoentes da cafeicultura regional, o que dava às mesmas uma aparência próxima à da avenida Paulista em São Paulo até meados dos anos trinta; nestas duas avenidas o aspecto urbano refletiu as relações econômico-sociais ligadas à mesma cultura, embora em momentos históricos diferentes. (MENDONÇA, 1994, p.80)

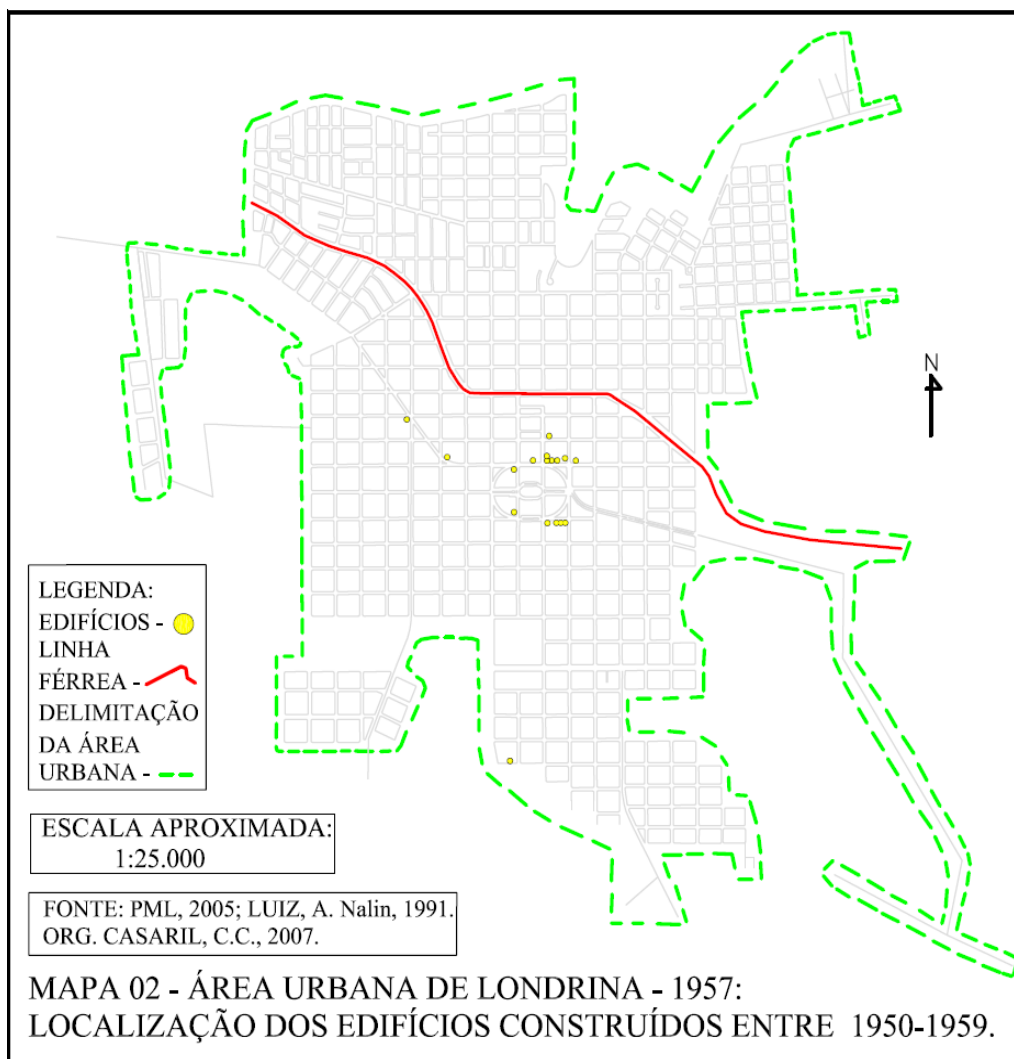


Na década de 1950 teve início a construção dos primeiros edifícios na cidade, edificados na vizinhança das mansões citadas acima. No mapa 02 a seguir, apresentamos a área urbana de Londrina em 1957 e a localização dos 17 prédios construídos no período.

A área urbana em 1957 era de 8,3 km², ano utilizado em razão de mapeamento realizado com base em levantamento aerofotogramétrico para a cidade (LUIZ, 1991). Assim, a cidade de Londrina que teve seu planejamento inicial para abrigar uma população de no máximo 20.000 habitantes em uma área de 4km², teve uma expansão física de 2,07 vezes comparativa à inicial.

Ao visualizarmos o mapa 02, verificamos que a verticalização na década de 1950 teve como localização essencial, a área central da cidade, pois dos 17 edifícios construídos no período, 14 estavam localizados na área que chamamos de CBD – Central Business District, destacando-se de início os arranha-céus voltados para o uso comercial, como caminho de apresentar à população londrinense um signo de poder, status,

modernidade etc., e ao mesmo tempo criar expectativa de oferecer apartamentos residenciais em edifícios suntuosos, como uma nova forma de habitação.



Ao compararmos o mapa 01 e 02, ou seja, o plano urbano inicial e a área urbana em 1957, notamos que a expansão físico-territorial da cidade aconteceu de forma desigual, nos seus sentidos, pois a cidade pouco expandiu-se no sentido oeste. Mesmo com algumas variações no aspecto de tabuleiro de xadrez, o traçado se manteve fiel ao original. (LUIZ, 1991).

Neste primeiro período 1950-1959, os bairros voltados a atender a população de maior poder aquisitivo da cidade localizaram-se no sentido da Avenida Higienópolis (porção Sudoeste da cidade) e em direção aos primeiros loteamentos de alto padrão que começaram a surgir⁴, como por exemplo, os Jardins Shangri-lá A, Londrilar, Santos Dumond, Bancários e Canadá (CASTELNOU, 1996; CANDOTTI, 1997).

Interessante destacar que em 1951 foi criado através da Lei n. 133, o que se considera o primeiro Plano Diretor da cidade de Londrina, que buscava regulamentar e ordenar o crescimento da cidade e teve a função de proporcionar a modernização e o embelezamento, ao determinar em seus artigos, normas para o arruamento, estética das construções e as fachadas comerciais e industriais (CANDOTTI, 1997).

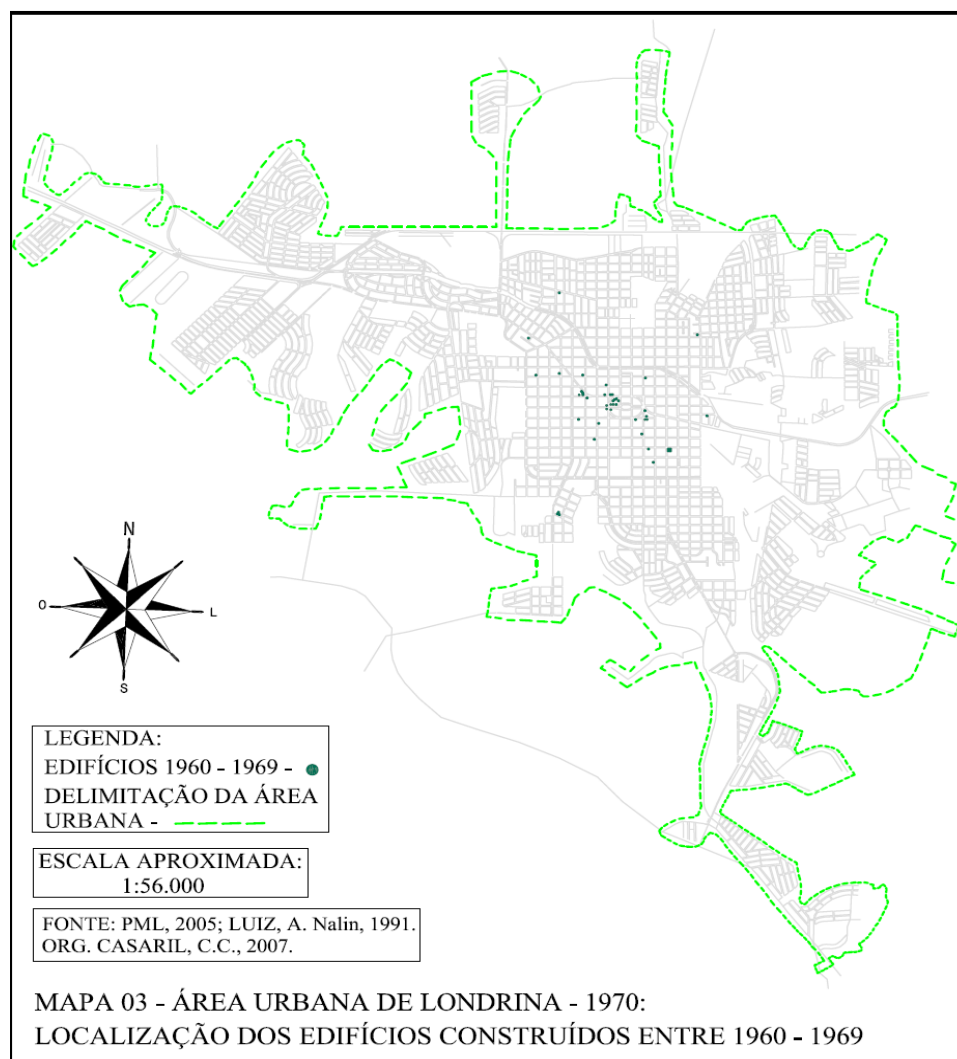
Londrina sob o signo da modernidade foi efetivada na década de 1950, que corresponde também o auge da cafeicultura e dos processos de reestruturação urbana. Desta forma, a emergência de uma elite local e o fortalecimento da economia londrinense, baseado na agricultura, desencadearam medidas que procuraram tornar a cidade digna de importância mediante a riqueza econômica adquirida pela nascente elite, ou seja, aquela cidade de madeira criada na década de 1930 não condizia mais com o status que a cidade adquiriu a partir de meados da década de 1940. Ao final desta e início da de 1950, Londrina foi transformada em uma cidade de alvenaria, o que era mais condizente com seu status de cidade moderna. (TAKEDA, 2005, p.86).

O precoce processo de verticalização em Londrina, sobretudo em sua área central, refletiu a busca de elementos que justificassem a cidade como moderna. Tal procedimento, além de servir como um elemento que a caracterizaria como a cidade moderna e promissora, também foi uma forma de atrair e reter, não só os ganhos provenientes da produção e comercialização do café, como de atividades ligadas ao comércio, construção civil, prestação de serviços etc. Lembrando que a partir de 1955 ocorreu um processo de inversão de investimentos, onde o urbano ganha destaque. (CANDOTTI, 1997).

SEGUNDO PERÍODO (1960-1969)

Para o segundo período de 1960-1969, apresentamos o mapa 03, com a área urbana de Londrina no ano de 1970 e a distribuição espacial dos edifícios. Este mapa foi elaborado com base em levantamento aerofotogramétrico, correspondendo à área urbana. Em 1970 Londrina contava com uma área urbana de 34,6 Km², representando elevada expansão físico-territorial, pois quando comparamos a área urbana de 1957, verificamos uma expansão 4,16 vezes maior. “[...] A cidade perdeu totalmente a forma quadrangular para assumir uma forma desordenada, com muitas vias em curvas sinuosas”. (LUIZ, 1991, p.113).

A maior extensão encontrada no sentido leste-oeste foi de 8.375 m aproximadamente, e também 8.375 m no sentido norte-sul. Apesar destas medidas apresentarem uma falsa idéia no formato da cidade, como a de um quadrado, Londrina passou a uma forma geométrica triangular, expandindo desta vez em direção ao Sul-Sudeste, leste, nordeste, norte, noroeste e oeste. Cabendo ao sul a menor expansão e nenhuma a sudoeste. (LUIZ, 1991, p.113).



Neste período a cidade teve grande crescimento demográfico, atribuído à desaceleração da cafeicultura como carro chefe da produção agrícola no norte-paranaense, bem como pelo início do processo de modernização da agricultura, que acentuou o papel de grande receptora de migrantes oriundos do campo, onde uma das características imediatas foi a:

[...] espantosa expansão da periferia, superando o momento anterior. Esta expansão exacerbada, não correspondia às necessidades reais da cidade, refletia evidentemente a lógica dos interesses da especulação imobiliária, que tinham na venda dos lotes, grande fonte de rendimentos [...]. Em função da extensão da malha urbana, houve uma proliferação dos vazios urbanos que além de elevar o custo dos serviços e equipamentos urbanos tornou-se um agravante da segregação urbana, estabelecendo nítidas 'ilhas' dentro da cidade. (LINARDI, 1995, p.213).

A expansão da área urbana mencionada na citação anterior fica mais clara quando observamos a tabela 1, a seguir.

Tabela 1 – Evolução do número de loteamentos urbanos implantados em Londrina no período 1937 – 1980.

ANO	NOVOS LOTEAMENTOS	TOTAL ACUMULADO
1937	01	01
1940	04	05
1950	25	30
1960	67	97
1970	127	222
1980	150	372

Fonte: Londrina, 1998.

Através da tabela 1 verificamos que durante a década de 1960, foram aprovados (contando o ano de 1970), 127 novos loteamentos urbanos, esses por sua vez, ajudam a entender melhor a grande expansão físico-territorial constituída durante a década de 1960 na cidade de Londrina. Dentre os novos bairros surgidos, os principais foram a vila Ipiranga e jardins Country Club e Higienópolis.

Conforme Razente (1983) essa expansão físico-territorial verificada em Londrina, foi influenciada a partir de três elementos fundamentais, 1) a rodovia BR-369; 2) o aeroporto e 3) o Lago Igapó. Expansão conduzida pelo capital imobiliário, deliberando duas direções principais; sentido Norte-Sul, limitados pela BR-369 e o Lago Igapó e Leste-Oeste ao longo da rodovia federal. Apresentando o espaço urbano três estruturas diferenciadas, ou seja: um centro urbano – administrativo/comercial; uma área central – instalação das classes dominantes (quadrilátero da CTNP- Companhia de Terras Norte do Paraná) e a periferia que tem sua formação provocada pela carência de serviços e equipamentos urbanos.

Quanto à verticalização realizada no período 1960-1969, foram construídos 45 prédios, sendo que, a distribuição espacial dos mesmos manteve-se basicamente inalterada, pois na sua maioria os edifícios foram construídos na área central da cidade, sendo poucos os casos que fugiram à regra, conforme mapa 03.

O processo de verticalização concentrado na área central provocou a constituição de uma fisionomia peculiar, aproximando-o da exterioridade moderna das áreas centrais de grandes cidades. Lembrando que a verticalização foi estabelecida desde o princípio no centro de Londrina e outras cidades estudadas, por pesquisadores Geógrafos, Urbanistas, Arquitetos, etc., como São Paulo, Rio de Janeiro, Natal, Presidente Prudente, Maringá⁵, devido esta localização apresentar em relação ao conjunto urbano, os melhores equipamentos que as urbes possuíam, principalmente no instante da primeira edificação vertical da cidade. A verticalização em seu princípio foi uma forma de buscar a modernidade

para a cidade, assim sendo, ela teve a melhor localização no espaço urbano para compor o signo da modernidade, poder, status etc.

No final da década de 1960 tivemos a apresentação de um grande Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU (1968) para a cidade de Londrina. A elaboração deste plano teve início no ano de 1965, pela iniciativa do governo Estadual e local, através do Departamento de Assistência Técnica aos Municípios – DATM e da Comissão de Desenvolvimento Municipal – CODEM.

O PDDU de Londrina necessitou de três etapas para ser complementado,

1. Levantamento das condições sócio-econômica e urbanística de Londrina, a cargo de uma equipe formada pela própria CODEM.
2. Seleção de um plano preliminar com a entrega dos resultados da 1ª fase apresentada por empresas e arquitetos e o julgamento da melhor proposta urbanística.
3. Elaboração e continuidade do Plano Diretor por uma estrutura local (equipe Técnica da Prefeitura) orientada pela empresa vencedora. (BORTOLOTTI, 2007, p.111).

A CODEM contratou duas equipes de profissionais, uma equipe fora destinada a elaborar a análise sócio-econômica e a outra a elaborar a análise urbanística e síntese do trabalho. “[...] A coordenação geral ficou com o arquiteto Jaime Lerner. Foi criada também uma Comissão Técnica de Acompanhamento e um Conselho de Representantes de órgão e associações de classe. [...]” (BORTOLOTTI, 2007, p.111).

A primeira fase da elaboração do PDDU de Londrina foi apresentada em setembro de 1966, ficando conhecida como *Londrina a Situação 66*. Este documento enfatizou os problemas relacionados ao crescimento urbano da cidade, a partir da indicação feita pelos habitantes quando da análise e diagnóstico dos setores mais problemáticos da cidade. (LONDRINA, 1966).

Em 1967 ocorreu a seleção da empresa que elaboraria o PDDU através de um concurso em nível nacional. A empresa vencedora foi a ASPLAN – Assessoria de Planejamento, com sede em São Paulo, tendo em seu quadro de funcionários e colaboradores, profissionais de diversas áreas que eram referência no planejamento urbano das metrópoles paulista e carioca.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Londrina,

[...] foi elaborado pela ASPLAN S/A, financiado pela CODEPAR⁶, e vem sendo implantado em estreita elaboração com a Prefeitura Municipal de Londrina e com o Departamento de Assistência Técnica aos Municípios, dentro do programa estabelecido pela Administração Paulo Pimentel. (LONDRINA, 1968, p.06).

O PDDU foi concluído em abril de 1968, apresentando as seguintes proposições básicas:

1. Estrutura Urbana – O plano prevê a utilização de três vias, como pequeno anel rodoviário; uma rodovia existente, com traçado corrigido, a Rodovia Federal Mello Peixoto; uma via projetada, a Rodovia Estadual Bela Vista-Mauá; e de mais uma via municipal proposta pelo plano, interligando as duas anteriores.

As áreas industriais localizar-se-ão ao longo de duas dessas vias, principalmente da Mello Peixoto, criando-se assim um eixo industrial ao Norte.

Ao longo da Avenida Paraná e seus prolongamentos localiza-se um eixo comercial compreendendo o setor central e áreas de comércio regional. Entre os eixos industriais e comercial está compreendida a zona residencial que apresenta, três possibilidades de ocupação do terreno: alta, média e baixa densidade. As áreas de alta densidade foram localizadas nas proximidades do setor central; as de média densidade em torno das anteriores; e as de baixa densidade, nos setores mais distantes do centro.

2. Centro – Para Londrina a área central se desenvolve junto a Avenida Paraná no seu trecho médio; compreenderá ela um conjunto arquitetônico e paisagístico como elemento de caráter simbólico. Tal conjunto será definido como um eixo cívico-administrativo integrando os elementos tradicionais e históricos do centro: o bosque, a catedral, e a estação rodoviária, apresentando ainda uma solução de caráter arquitetônico para a transposição da via férrea, juntamente com o Paço Municipal proposto.

3. Sistema Viário – [...] O sistema viário compreende o estabelecimento de uma hierarquia de vias, e a localização aproximada dos eixos principais. A hierarquia adotada compreende 8 categorias de vias: regionais, conexões regionais, expressas, arteriais coletoras, locais, de pedestres e estradas municipais.

4. Equipamentos – [...] O Plano prevê a localização, distribuição e dimensionamento de equipamento quanto à educação, recreação, saúde, transporte e infra-estrutura urbana.

5. Paisagem – Em Londrina dois elementos se destacam na paisagem local; o perfil do centro, único na região e perceptível ao longe, e o vale do Cambé, especialmente a represa do Igapó.

O Plano propõe a preservação das visuais a estes dois elementos pela regulamentação da altura dos edifícios situados nas encostas do espigão central, evitando assim a criação de obstáculos à sua apreciação. (LONDRINA, 1968, p.16-18).

Além da lei que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Lei nº. 1.444/1968 outras leis necessitariam ser aprovadas para a complementação e devida implantação do plano.

[...] como a lei de criação da CODEL - Companhia de Desenvolvimento de Londrina, lei de zoneamento e lei de loteamentos. [...] De toda a legislação que institucionalizaria o plano, somente a lei de zoneamento foi aprovada pela Câmara. [...] A lei de loteamentos foi retirada pelo Poder Executivo, permanecendo a sua antiga legislação (Lei nº 133/1951). Em pouco tempo, o documento base do PDDU foi ficando nas gavetas [...] A CODEL seria vital à continuidade das tarefas de planejamento propostas pela ASPLAN, mas não chegou a ser criada. [...] O trabalho da ASPLAN não foi totalmente em vão. A lei sob o nº. 1444/1968 resultou na criação de uma Assessoria de Planejamento, o que sustentou a implantação da lei de zoneamento na cidade e manteve uma das principais contribuições do plano. Contudo, a falta de cobertura política e financeira impediu que os técnicos locais levassem adiante os projetos e estudos setoriais, que eram fundamentais para a implantação de um processo de planejamento. A tarefa da assessoria ficou limitada à aplicação da lei de zoneamento e por fim, o total esquecimento do plano. (BORTOLOTTI, 2007, p.114 - 115)

As proposições básicas do PDDU apresentadas dão-nos uma idéia das prováveis áreas de desenvolvimento urbano. Assim, a expansão físico-territorial da cidade de Londrina

[...] deverá ocupar, nos próximos anos, todo o vale do ribeirão Cambé, ao Sul, e a encosta Sul do Vale do Lindóia, ao Norte, podendo-se visualizar como limites naturais da cidade, os eixos das rodovias Mello Peixoto, ao Norte, Bela Vista-Mauá, ao Sul e a Oeste; e a ligação rodoviária municipal a Leste, ligando as anteriores (LONDRINA, 1968, p.63).

Fica evidente a tendência de expansão do uso do solo urbano proclamada pelo plano de 1968. Enfatizando ainda que, em relação aos vários aspectos abordados pelo PDDU, alguns possuem enorme importância em sua implantação “[...] que não poderiam deixar de ser analisados de modo especial pelo presente trabalho. Dizem respeito, principalmente à programação prioritária das necessidades de investimento nos setores de [...] sistematização do esquema viário”. (LONDRINA, 1968, p. 200).

Portanto, foi através da esquematização do sistema viário, apresentado pelo Plano de 1968 que proporcionou a expansão de várias ruas e avenidas da cidade, articulada ao crescimento físico-territorial. Um dos exemplos foi à expansão da Avenida Mello Peixoto até a Av. Tiradentes, a criação da Av. Arthur Thomas e ligação do Campus da UEL à Perimetral, sendo todos exemplos da região oeste da cidade. Outras propostas encontradas no Plano foram a construção da Estrada Estadual Norte – Sul, a construção do Eixo Leste e do Eixo Oeste, a ligação da Av. Paraná até as Rodovias Municipal, Estadual e Federal, a expansão da Av. Bandeirantes, o aumento da Av. Higienópolis, da perimetral até o sul do Lago Igapó, a expansão da Av. Santos Dumond, o prolongamento das Ruas Tapuias, Chile, Curitiba, Jorge Casoni, Amapá e Manaus, a concretização da travessia da via férrea e o aumento da Rua Bahia, da Tupi a Manaus. (LONDRINA, 1968).

Essas foram algumas das propostas apresentadas no PDDU para ampliação do sistema viário da cidade, proporcionando assim, alocações centrais e periféricas, influenciando na formação do tecido urbano e criando estratégias locais para a (re)produção do capital, determinando o desenvolvimento de setores estimulados pelo processo de valorização futuro. O plano descreve o “[...] ‘espraiamento centro-bairro’ e acerca dos zoneamentos destinados para a aparelhagem comercial, estes que foram definidos ao NO do Centro (Quintino – Tiradentes) e ao Sul (pelo corredor da avenida Duque de Caxias)”. (ALBUQUERQUE, 2005, p.25)

Deste modo, deliberaram-se as tendências dos primeiros usos do solo ao longo do sistema viário da cidade. Enfatizando que a lei de zoneamento foi a única aprovada pelo Executivo/Legislativo municipal, após sancionar a Lei 1.444 que instituiu o Plano Diretor. Essa medida proporcionou que o PDDU de 1968 definisse as áreas de zoneamento urbano

de Londrina, promovendo, em linhas gerais, uma proposta de macro-zoneamento, estabelecendo zonas residenciais, industriais e comerciais. Assim, as indústrias foram alocadas em áreas periféricas ao norte da cidade, nas imediações da BR-369, abandonando as localizações da área central. Quanto, as zonas residenciais, o plano perpetuou a segregação sócio-espacial, sustentando as áreas populares à periferia e, em contraproposta privilegiando as áreas destinadas a população de médio e alto poder aquisitivo aos espaços com melhores equipamentos urbanos.

Portanto, as áreas do zoneamento industrial foram definidas ao norte do centro, garantindo a algumas áreas da vizinhança do zoneamento, operar como amplo entreposto atacadista de comercialização de mercadorias devido às funções regionais e agrícolas da cidade. Atualmente, aquele espaço urbano suporta uma vasta quantidade de indústrias leves, bem como um grande ajuntamento de loteamentos e conjuntos habitacionais destinados a uma parcela da população de menor poder aquisitivo.

Com relação ao zoneamento comercial, o plano selecionou a área central como a fundamental e mais importante zona de Londrina. Porém, devido ao crescimento demográfico e expansão urbana deflagrados, estabeleceram três tipos de zonas comerciais para a cidade, além da área central. Assim, duas zonas foram reservadas ao comércio, atacadista e geral; uma localizada no perímetro da área central e outra situada nos limites da área urbana, coincidindo com a rodovia BR-369. Outra zona comercial destinou-se ao comércio local, situadas nos bairros residenciais. (LONDRINA, 1968)

[...] Os comércios que relevam alto grau de transportes, alimentando e alimentados pelo comércio regional [...] foram alocados ao Norte do Centro da cidade e nas proximidades da principal via da região, a Mello Peixoto (BR 369), hoje também conhecida como avenida Brasília. Aqueles comércios influenciaram-se também pela presença da ferrovia da Rede Ferroviária Federal S/A, linha de transporte que na época era importantíssima para a definição dos posicionamentos urbanos daquelas atividades regionais (ALBUQUERQUE, 2005, p.25-26)

Alguns espaços da periferia de Londrina propiciaram diferentes captações de renda provocadas pelas áreas ociosas do solo. Nesta situação, “[...] se destacou o setor Sudoeste da cidade, que ao longo do processo de formação sócio-espacial foi pouco intentado para a ocupação densa da infra-estrutura que se desenvolviam em outras áreas. [...]” (ALBUQUERQUE, 2005, p.26). Aqui é interessante notar que, mesmo a região Sudoeste da cidade detendo os menores índices de equipamentos urbanos, a quantidade das áreas ditas institucionais⁷, de acordo com o PDDU de 1968, era maior do centro em direção ao Sul/Sudoeste/Oeste do que em relação ao outro lado da via férrea ou ao Norte da mesma. A quantidade de áreas institucionais direcionadas do centro ao Sul da ferrovia perfazia um total de 12, enquanto ao Norte somavam-se apenas 02. Maior também era o

aumento dos hospitais, clínicas, escolas etc. ao Sul, uma caracterização intra-urbana crescente representada pelas atividades e zoneamentos. A Avenida Higienópolis (na época existente até a margem Sul do Lago Igapó), hoje em conjunto com a Avenida Madre Leônia Milito forma a principal articulação viária Centro/Sudoeste, destacava-se pela baixa densidade, pois em relação ao zoneamento, não incentivava a instalação comercial atacadista ou industrial. (LONDRINA, 1968).

Após estas considerações sobre o PDDU de 1968, verificamos que sob as prerrogativas do plano, a estrutura industrial ocupou um desempenho basal no uso do solo do setor Norte da cidade, todavia, as áreas destinadas ao comércio regional foram especializando-se no mesmo setor, com vias de transporte inter-regional circunvizinhas, inclusive com adensamentos de zonas residenciais populares. Por outro lado o setor Sudoeste em termos de zoneamento era desde o princípio protegido pela baixa densidade e a “proibição”, ou melhor, a não incentivação à instalação comercial atacadista ou industrial. Criou-se assim, uma área ociosa, destinada a futura expansão voltada a atender os anseios de parcela da população de maior poder aquisitivo. Por estas e outras razões, afirmamos que o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 1968 elaborado pela ASPLAN S/A, quando bem analisado, permite a visualização dos principais direcionamentos dados para a cidade, com destaque aos direcionamentos estabelecidos para a expansão físico-territorial da cidade, privilegiando a expansão para o norte, o revigoramento da área central, o estabelecimento de restrição de uso no sentido sudoeste da então área urbana.

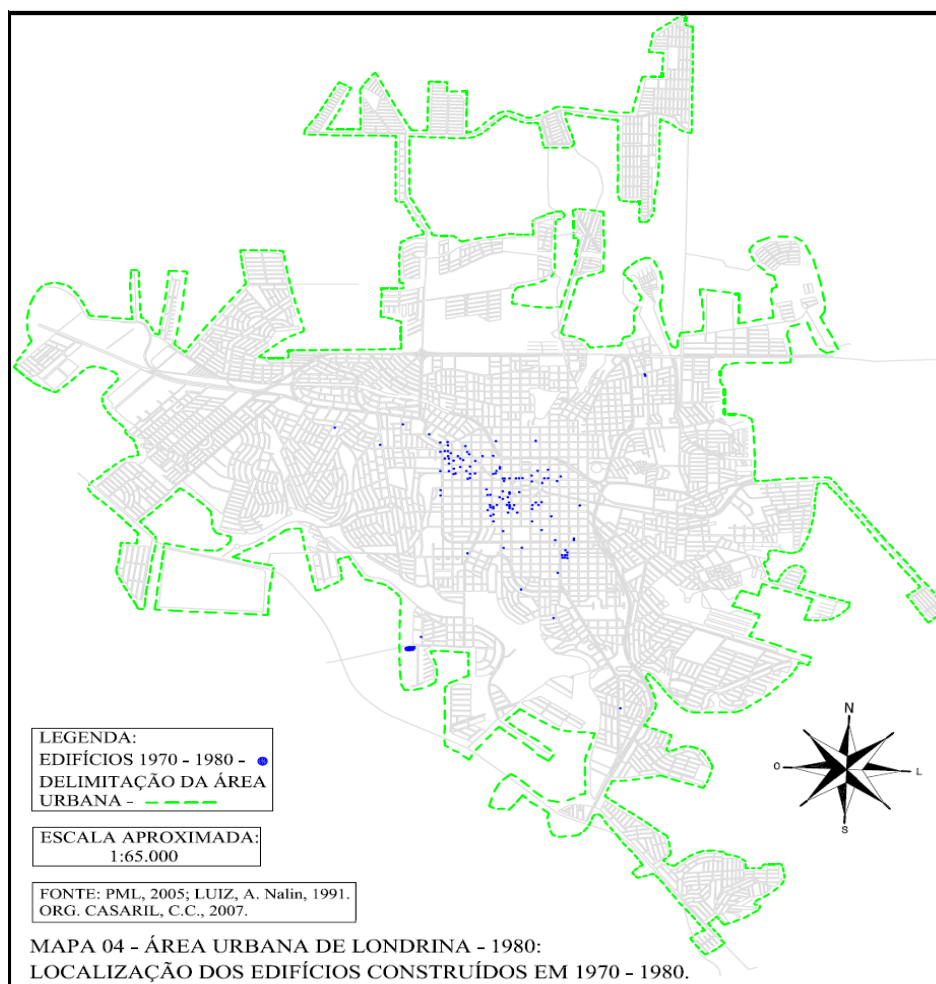
TERCEIRO PERÍODO (1970-1980)

No decorrer do terceiro período de 1970-1980 foram construídos em Londrina 137 edifícios e a área urbana da cidade (mapa 04) atingiu 57,9 km², aumentando 1,67 vezes a mais que o ano de 1970. (LUIZ, 1991).

A maior expansão da área urbana desde a década de 1950 foi sem dúvida vinculada à construção dos vários conjuntos habitacionais populares localizados na porção norte da cidade e implementados após 1975, distante cerca de 6 km do centro.

Mas, quando comparamos os mapas 03 e 04 verificamos, que a área urbana expandiu em todas as direções, a oeste alcançou os limites territoriais do município e continuará crescendo, pois foi nesta região que se instalou o campus da Universidade Estadual de Londrina. Ao leste também ocorreu um crescimento do perímetro, porém menor que as outras regiões da cidade.

A maior expansão encontrada no sentido leste-oeste foi de 11.000m e, no eixo norte-sul, 13.500 m, sendo a maior expansão já encontrada no sentido do conjunto habitacional Luiz de Sá nos “Cinco conjuntos” até o Parque das Indústrias, na saída para Curitiba. (LUIZ, 1991, p.118).



Os principais bairros originados nesta década em Londrina foram o parque Guanabara, Bom Retiro, Ouro Branco, Ouro Verde e Alvorada, as vilas Yara e Industrial e os jardins Aeroporto, do Sol, Leonor, Shangri-lá, Bandeirantes, Califórnia, Igapó, Cervejaria, Marabá, Paraíso, Santa Rita, Rosicler, Tóquio, San Remo e Quebec. Esses novos bairros acoplados com a anexação dos novos loteamentos modificaram o formato quadrangular-retangular da área urbana, para um formato triangular-disforme. (LUIZ, 1991; MENDONÇA, 1994; BARROS, 1998). Lembrando ainda que a porção norte da cidade de Londrina, observada no mapa 04, só teve sua área loteada a partir de 1975, momento da implantação dos cinco primeiros conjuntos habitacionais incorporados naquele setor.

No início da década de 1970, a área Sul da cidade correspondia ao espaço de menor expansão urbana, tendo como limite físico o Lago Igapó. Sua ocupação realizava-se nas cercanias “[...] do Parque Guanabara, Conjunto das Flores e imediações da barragem do Lago Igapó. Em 1973, ocorreu a instalação do IAPAR (Fundação Instituto Agrônômico do Paraná), via atuação estatal, influenciando de modo expressivo na ocupação desse setor da cidade”. (BARROS, 1998, p.111-112).

Com relação às propostas dadas pelo PDDU de 1968,

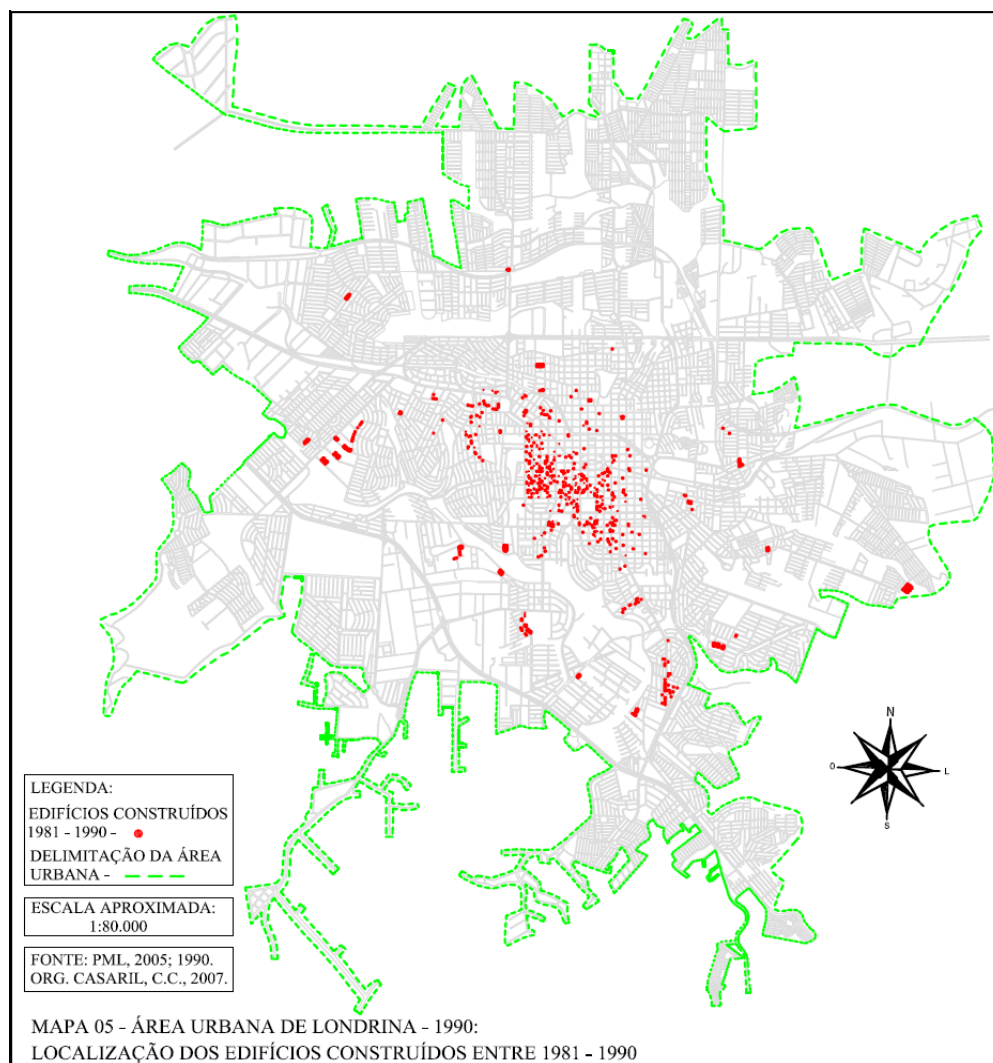
[...] nenhuma saiu do papel até final dos anos 1970. Somente após uma década, algumas dessas idéias foram novamente consideradas, tais como a transferência da rodoviária, a revitalização do bosque, construção de um terminal de ônibus urbano e de um centro cívico. No entanto, os projetos destas alterações e os locais para onde foram transferidas a rodoviária e construídos o centro cívico e o terminal, nada condiziam com as propostas do PDU de 1968. (TAKEDA, 2004, p. 110).

Assim, dentre suas proposições básicas, uma parcela significativa foi alcançada “[...] no entanto não da maneira como foram propostas pelo plano e nem nas áreas elegidas por este, mas atendendo os interesses do poder público local e do capital privado [...]”. Portanto, mesmo as proposições do PDDU de 1968 sendo efetuadas fora do planejado, o plano a partir do diagnóstico das prioridades de novas alocações de equipamentos urbanos, materializou-se guiando as ações que foram realizadas durante as décadas de 1970 e 1980. (TAKEDA, 2004, p.113).

Quanto à distribuição espacial dos edifícios construídos neste período, observamos através do mapa 04 que apresentaram uma grande concentração no quadrante central da cidade e seu entorno, porém, foi nesse período que se iniciou a construção de alguns prédios fora da área central, onde os edifícios construídos mais distantes foram o Residencial Figueiras com 02 blocos de prédios de 05 pavimentos cada e construído pela Construtora Tecnopar Ltda., edificado ao norte do perímetro urbano e o Residencial Ocidente com 04 pavimentos, construído pela Construtora Enhoch Vieira dos Santos, localizado na Avenida Inglaterra, ou seja, na porção sul da cidade. Além desses edifícios citados, alguns foram edificados na região oeste, mais o maior destaque das construções verticais fora da área central, foi dado pelo Residencial Morada do Sol, este com 16 blocos de 04 pavimentos, construído pela Construtora Brasília, edificado na Avenida Madre Leônia Milito, no limite territorial da porção sudoeste da cidade.

QUARTO PERÍODO (1981-1990)

No decorrer do quarto período de 1981-1990 foram construídos em Londrina 801 edifícios e sua área urbana (mapa 05) atingiu aproximadamente 84,9km², aumento de 1,46 vezes a mais que o ano de 1980.



Neste período “[...] um dos saltos quantitativos e qualitativamente distintos das décadas precedentes em relação à produção do espaço urbano, refere-se ao processo de verticalização. [...]” (FRESCA, 2002, p.248).

Este período representou o de maior construção de edificações verticais da cidade de Londrina e a distribuição espacial destas construções tiveram diferentes localizações em relação aos períodos anteriores.

A distribuição espacial dos prédios nesse período teve sua grande concentração ainda no quadrante central e em seu entorno, porém as construções foram realizadas em todas as regiões da cidade, até mesmo nos limites do perímetro urbano, como é o caso do

Residencial Santos Dumond que possui 27 blocos de prédios de 04 pavimentos e foi construído pela construtora Khoury Ltda., localizando-se na região leste da cidade. Ainda, em relação aos edifícios construídos nos limites da área urbana, temos ao sul: o Residencial Cambezinho I, II e III, que possuem juntos 18 blocos de prédios de 04 pavimentos cada e foram construídos pela COHAB-LD; o Residencial Solar dos Tucanos com 07 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada, construído pela Artenge S.A. Construções Civis; e o Residencial Vale dos Tucanos com 06 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pela Artenge S.A Construções Civis.

Já na região oeste da cidade, também nos limites da área urbana, fazendo divisa com o município de Cambé, aparecem: o Residencial Jamaica com 12 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pela Construtora Khoury Ltda.; e o Conjunto Residencial Novo Horizonte com 09 blocos de edifícios de 04 pavimentos, construído pelo INOCOOP-PR (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais do Paraná).

A construção dos grandes conjuntos habitacionais verticais na região norte de Londrina iniciaram-se nesse período, para ganhar enorme destaque no período 1991-2000 com a Construtora Santa Cruz Engenharia Ltda. Assim, a região norte da cidade apresenta no período 1981-1990: o Residencial José Osório Galo com 05 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada, construído pela COHAB-LD; e o Conjunto Residencial Santa Rita III com 09 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pela INOCOOP-PR.

Cabe destacar aqui a anexação dos novos bairros a área urbana de Londrina como, parques das Indústrias, São Lourenço, San Fernando, Industrial I e II, Jardins Sabará e Santiago e os conjuntos habitacionais Lindóia, Mister Thomas e Novo Amparo. Neste período ocorreu também a ampliação e o surgimento de novos conjuntos habitacionais na porção Norte da cidade, área esta conhecida popularmente como “cinco conjuntos” que nesta década (1980) totalizou dez conjuntos habitacionais: Newton Guimarães, Sebastião M. César, Luiz de Sá, Aquiles Guimarães, Parigot de Souza I e II, Semirames I e II e Vivi Xavier I e II. (LUIZ, 1991; MENDONÇA, 1994).

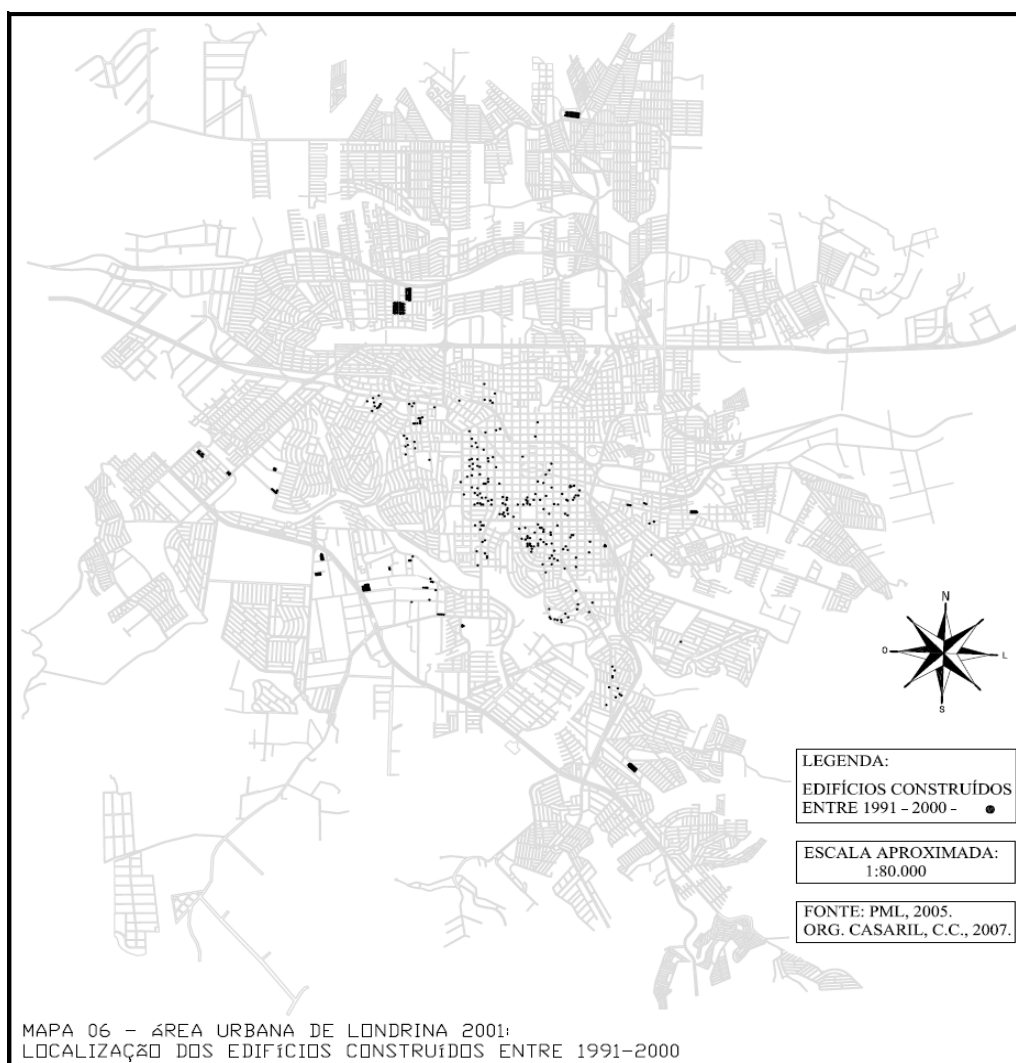
Em meados da década de 1980 a grande expansão observada na porção norte-noroeste-oeste da cidade apresentou os indícios da sua conurbação com a área urbana do município de Cambé, notadamente com a delimitação do Distrito Industrial de Londrina. Observa-se também a expansão da área urbana de Cambé em direção à londrinense, evidenciando sua condição de cidade satélite desta última. (MENDONÇA, 1994, p.83).

Lembrando que no período 1981-1990 ainda vigorava o PDDU de 1968, pois o novo Plano Diretor só foi elaborado e implementado em 1998, sob a Lei nº 7.482 de 20 de julho de 1998 que instituiu o Plano Diretor do Município de Londrina.

QUINTO PERÍODO (1991-2000)

No decorrer do quinto período de 1991-2000 foram construídos em Londrina 599 edifícios e sua área urbana (mapa 06) atingiu em 2001, 105,43 km², aumento de 1,24 vezes a mais que o ano de 1990. (FRESCA, 2002).

Os edifícios foram distribuídos espacialmente em todas as regiões da cidade de Londrina. Teve grande destaque a construção do Residencial das Américas com 89 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pela Construtora Santa Cruz Engenharia Ltda., formando um grande conjunto de edifícios na região norte da cidade, sendo que, no extremo norte de Londrina, já nos limites de sua área urbana foram construídos dois residenciais, o Residencial Bourbon com 10 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada e o Residencial Catuaí com 16 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, sendo que os dois também foram construídos pela Santa Cruz Engenharia Ltda.



Destacando também, a construção do Residencial Nova Inglaterra com 20 blocos de edifícios de 04 pavimentos cada, construído pela Construtora Khoury Ltda. e, edificado nos limites da região sul da cidade.

Interessante notar que, não ocorreu nenhuma construção vertical, edificadas nos limites da zona leste da cidade, porém, os limites da área urbana da porção oeste da cidade apresentaram algumas edificações, como o Residencial Alto do Sabará com 09 blocos de 04 pavimentos cada construído pela Construtora Khoury Ltda. e o Residencial Daniela com 05 blocos de prédios de 04 pavimentos cada, construído pelo INOCOOP-PR. Os dois residenciais citados foram edificados nos limites de Londrina com o município de Cambé.

Além dessas construções verticais mencionadas até aqui, em relação ao quinto período, outra forma de edificação surge, com as denominadas *kitchenettes - apartamentos: quarto, cozinha e banheiro*, que começaram a ser construídas ao lado da Universidade Estadual de Londrina, buscando contemplar uma grande demanda solvável existente, representada pelos estudantes que chegam a Londrina todos os anos em grande número, e em sua maioria provenientes de outras cidades paranaenses e paulistas.

Outro elemento importante desse período foi a construção do Catuaí Shopping Center localizado na região sudoeste da cidade, próximo a Rodovia PR 445 e a Avenida Madre Leonia Milito.

Trata-se de um empreendimento que foi inaugurado no fim do ano de 1990, construído pela Construtora Khouri, de capital local, associado a: Catuaí Construtora, Banco Pontual, Banco Multi Stock, Badressa Participações, Ceres Fundação, Fundação Braslight, PRHOSPER, Instituto Rhodial, Prebeg Caixa e Regius Sociedade. Para a realização desse empreendimento, demandaram-se investimentos da ordem de 55 milhões de dólares, oriundos da Caixa Econômica Federal e dos fundos de previdência privada da Light e da White Martins. (SILVA, 2004, p.62).

A partir da construção deste empreendimento, uma nova área da cidade foi destinada à expansão urbana (região sudoeste) com incorporação imobiliária direcionada “[...] a uma população de alto poder aquisitivo, através de condomínios exclusivos de altíssimo padrão e chácaras de lazer”. (FRESCA, 2002, p.253)

A implantação deste *shopping* acabou [...] implicando em forte valorização das terras no seu entorno – que foram em grande parte adquiridas por construtoras, loteadoras etc. em momento anterior ou ao longo da construção do mesmo – retratando mais uma vez a especulação imobiliária. Na esteira deste processo, as áreas já construídas e ocupadas ao longo da Av. Madre Leônia Milito tiveram um processo de aumento no preço dos imóveis, como é o caso dos edifícios Quinta da Boa Vista I, II, III, IV, V e do Residencial Morada do Sol, todos próximos ao *shopping*. (FRESCA, 2002, p.259).

Além da valorização ocorrida a estes empreendimentos mencionados, após algumas turbulências da economia brasileira no início da década de 1990, mais

precisamente a partir de 1995 surge outra grande área de expansão urbana, denominada Gleba Palhano, que devido a sua enorme valorização, inicia-se uma forte verticalização que em razão da proximidade do Shopping Catuaí, foi incorporada mediante condomínios horizontais e edifícios acima de 10 pavimentos.

[...] a produção imobiliária pode combinar diferentes estratégias de valorização. A mais racional se traduz na intensificação do aproveitamento do solo urbano em áreas de preços finais de mercado elevado. A extensiva recorre ao deslocamento para áreas menos centrais da cidade, onde o preço do terreno é menos elevado. Ambas tendem a elevar o preço do mercado imobiliário por meio de uma valorização cíclica. Os terrenos mais próximos à área central, mergulhados no mercado imobiliário, cada vez mais um mercado de edifícios, passam a pressupor também uma nova valorização, que acaba resultando da elevação dos preços no mercado de terras (SOMEKH, 1997, p.114).

Essa verticalização da Gleba Palhano a que estamos mencionando, iniciou-se na metade da década de 1990 para tomar grande projeção a partir da primeira década do século XXI. Assim, essa “nova” área de expansão e produção do espaço urbano realizada pela incorporação de arranha-céus destinados primeiramente a uma parcela da população de maior poder aquisitivo é aqui por nós colocada como uma proposição de novo estudo.

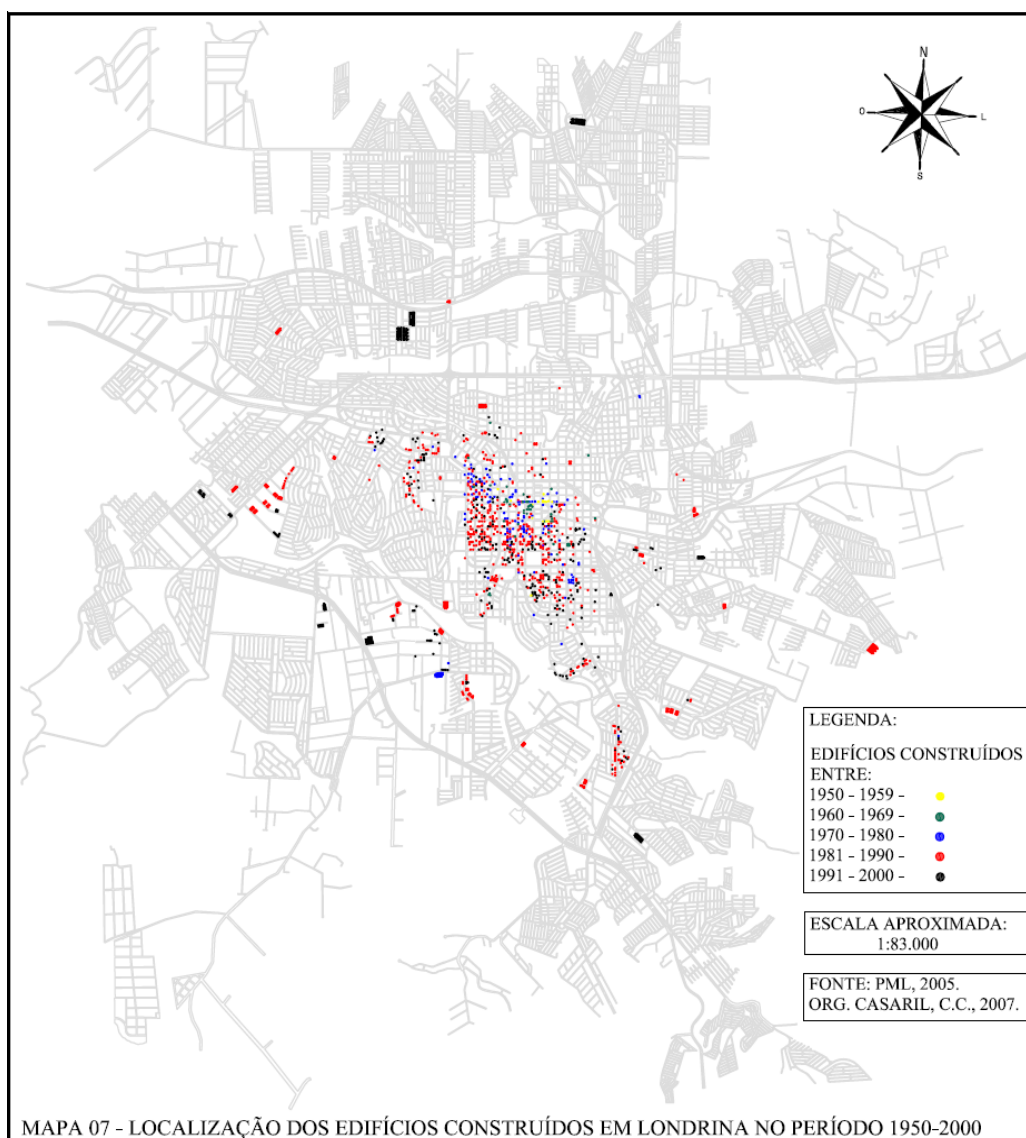
Não se pode esquecer que, a verticalização e a “[...] expansão físico-territorial da cidade nesta área não está concluída e vários empreendimentos estão em curso, com perspectivas de continuidade por vários anos. [...]” (FRESCA, 2002, p. 253)

Quanto à expansão físico-territorial de Londrina ocorrida na década de 1990, verifica-se um vertiginoso crescimento através da expansão de bairros já consolidados e pela criação de novos, como os conjuntos habitacionais Olímpico, Panissa, Sabará, Ernani Moura Lima, Santo André, Violim, Carnascial, Cafezal, os jardins Universitário, Claudia, Acapulco, Mediterrâneo, Bela Suiça, Vale do Reno etc. Os *espaços ociosos* da cidade se proliferaram enormemente, representando aproximadamente cerca de “metade da área urbana do município” (LUIZ, 1991; MENDONÇA, 1994).

Para Mendonça (1994) a expansão físico-territorial da cidade, evidenciada pelo crescimento de bairros já consolidados e relativizadas por seus vazios urbanos, imprimiram marcas de um processo de conurbação urbana de Londrina com algumas cidades observadas na citação seguinte.

A conurbação urbana entre Londrina e Cambé que já havia se manifestado na década anterior pode, atualmente, também ser observada entre esta e a área urbana da cidade de Ibiporã, localizada à nordeste. Tal conurbação tem se constituído pela construção de conjuntos habitacionais entre as duas cidades, ao mesmo tempo que pela proliferação de indústrias e estabelecimentos comerciais ao longo da BR-369, que liga as três áreas urbanas. (MENDONÇA, 1994, p.84).

Por fim, a distribuição espacial dos edifícios nesses cinquenta anos estudados, teve início no centro da cidade de Londrina. Os edifícios construídos no primeiro e segundo período do processo localizaram-se no quadrante central do perímetro urbano. No terceiro período, os edifícios distribuíram-se espacialmente no quadrante central, mas já iniciando um deslocamento para outras regiões da cidade. No quarto período os edifícios foram construídos em todas as regiões, chegando até aos lugares mais distantes, como nos limites da área urbana. No quinto e último período analisado, a distribuição espacial dos edifícios foi igual ao quarto período, ou seja, em todas as regiões da cidade. Para melhor visualização, da espacialização vertical apresentamos o mapa 07, a seguir.



No mapa 07 podemos notar que o quadrante central da cidade é fortemente ocupado por edifícios os quais foram construídos em todos os períodos analisados nessa área. Nas áreas formadas entre as Av. JK e Bandeirantes é elevado o número de edifícios construídos principalmente nas décadas de 1980 e 1990. Outra área com forte concentração de edifícios fica entre a Av. Tiradentes e Av. Maringá (região oeste), sendo que, as ruas paralelas a estas também são impactadas e com o processo passam por grande valorização. Ainda na região oeste da cidade, ocorre uma verticalização no limite da malha urbana, com edifícios de 04 pavimentos construídos após o período 1980 em ruas paralelas a Av. Arthur Thomas.

Na porção Norte da cidade foram edificadas no ano de 1991 três grandes conjuntos verticais, nada mais para o restante da década, mas esta região torna-se uma área de expansão para a construção de grandes conjuntos verticais de 04 pavimentos neste início do século XXI, voltados a atender uma parcela da população de menor poder aquisitivo. Na região leste da cidade foram construídos poucos edifícios, mas os que foram edificadas são em sua maioria edifícios compostos por vários blocos de prédios. Outra área na qual ocorreu uma pequena concentração de prédios populares foi na região sul da cidade, mais precisamente no final da Av. Inglaterra.

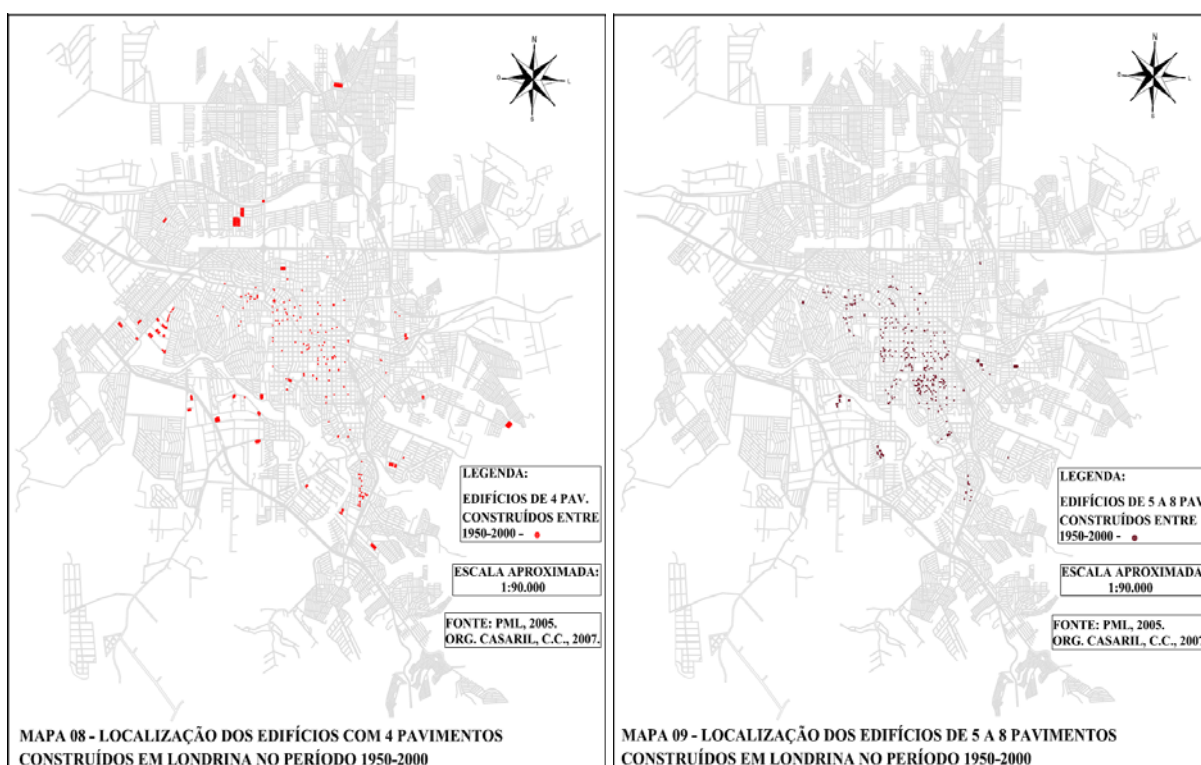
Já ao lado do Executivo Municipal, formou-se uma área de expansão de condomínios fechados (edifícios construídos em sistema de condomínio), tais edifícios estão sendo construídos entre a Av. Souza Naves e a Av. Duque de Caxias. Outra área de condomínios fechados que iniciou-se na metade da década de 1990 e que vem sendo palco dos maiores arranha-céus da cidade é a Gleba Palhano.

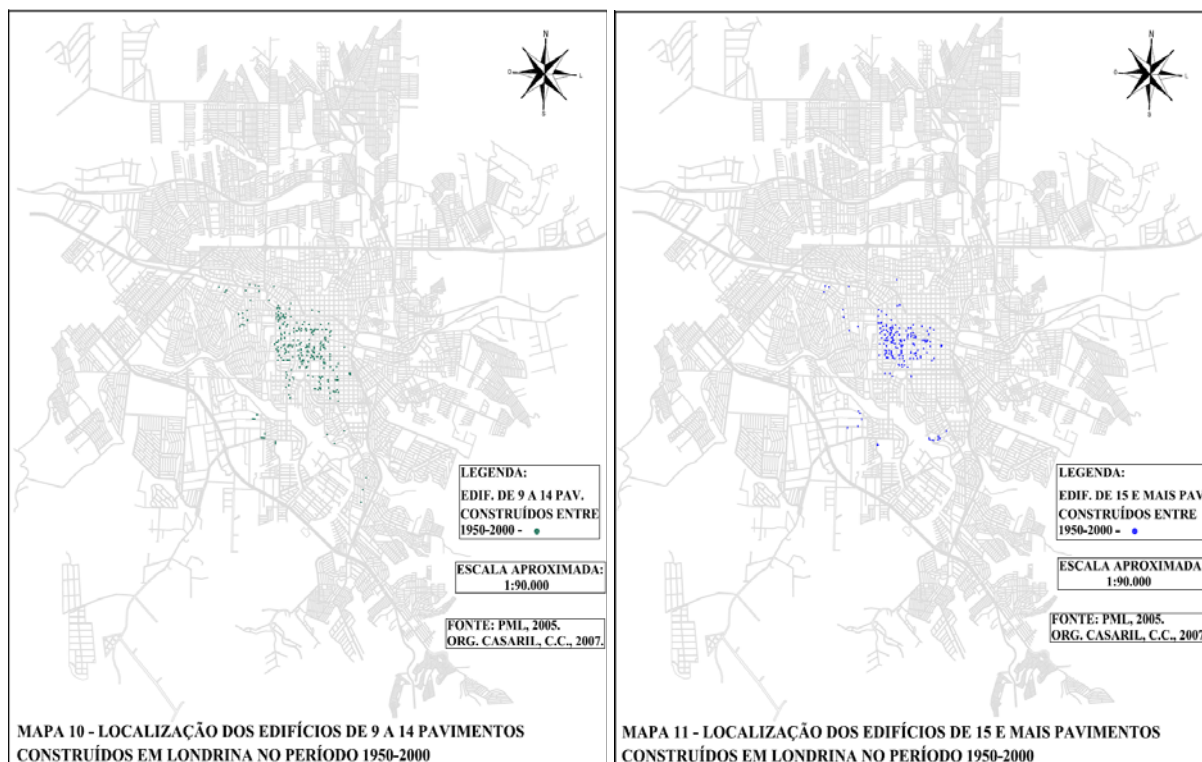
Após esta breve explanação sobre a distribuição espacial dos edifícios na cidade de Londrina, apresentamos quatro mapas que demonstram as classes de pavimentos edificadas no período estudado.

A partir dos mapas 08, 09, 10 e 11 visualizamos a espacialização da verticalização por classe de pavimentos, e podemos notar que os prédios de 04 pavimentos (mapa 08) estão localizados, em menor número na área central da cidade, porém com uma grande quantidade de edifícios distribuídos pela periferia da malha urbana. O mesmo não acontece para os edifícios de 05 a 08 pavimentos (mapa 09), pois apresentam um número elevado de edifícios na área central da cidade, onde apenas alguns poucos prédios fogem à regra da concentração vertical central e de seu entorno.

Já o mapa 10 apresenta os edifícios de 09 a 14 pavimentos construídos durante esse meio século que estamos abordando e a partir dele, visualizamos uma grande concentração dos mesmos na área central da cidade, sendo que, um número acentuado de

edifícios estão localizados entre as ruas Higienópolis, Goiás, Belo Horizonte, Santos e Paranaguá, que foi a área “chic” na década de 1980. Outra concentração desta classe de pavimentos teve início na Gleba Palhano a partir da década de 1990. Interessante mencionar que, a verticalização dessa classe de pavimentos no período de 1950-1959 esteve concentrada na área central e reservada a Av. Paraná; já no período de 1960-1969 os edifícios também se concentram no centro, caminhando em direção a Av. Higienópolis pela Av. Paraná. No período seguinte os prédios além de estarem alocados no centro de Londrina e ultrapassarem a Av. Higienópolis, vão além da Av. JK, isso em seus dois sentidos, que demarcam o quadrante central, tendo construções isoladas na Av. Maringá, Av. Tiradentes e Av. Madre Leônia Milito. O período de 1981-1990 segue a mesma ordem do período anterior só que com uma quantidade bem maior de edifícios. Por fim, os prédios dessa classe de pavimentos construídos no último período por nós estudado, chegam a uma distância cada vez maior, além de seguirem pelo mesmo caminho das construções apresentadas no período anterior, apresentam alguns edifícios junto à Av. Inglaterra e também na Gleba Palhano e na Av. Souza Naves próximos do Eixo Cívico Municipal.





No mapa 11 apresentamos os edifícios de 15 e mais pavimentos construídos no período de 1950 – 2000. Nele verificamos que os edifícios se concentraram no centro da cidade e em seu entorno, porém podemos verificar a construção de alguns deles na Gleba Palhano e entre a Av. Souza Naves com a rua Conde de Nova Friburgo e com a rua Dr. Elias Cesar, ou seja, edifícios ao lado do Executivo Municipal. Lembrando que tais edifícios são construídos também entre as Av. Maringá, Prof. Samuel Moura e Tiradentes. Interessante notar que a maior concentração de edifícios⁸ está localizada próxima a área central e fica exatamente entre as ruas Alagoas, Prof. Hugo Cabral, Sergipe e Paranaguá as quais formam um retângulo quase que totalmente preenchidos por edifícios altos na década de 1980 e 1990 (em sua maioria com apartamentos de 2, 3 e 4 quartos, sendo poucos os que fogem a regra até o final da década de 1990). Portanto, a partir desta constatação podemos afirmar que existe uma população de maior poder aquisitivo que quer ainda morar no centro da cidade, ou se preferir a poucas quadras do CBD – Central Business District de Londrina.

Londrina foi previamente planejada para abrigar 20.000 habitantes. Ao longo das décadas essa população tornou-se centenas de vezes maiores. E para atender a demanda populacional, o interesse da classe dominante, aos interesses políticos e econômicos a cidade cresceu muito mais que o esperado, de forma desordenada, mudando as perspectivas iniciais. Hoje é a segunda maior cidade do Estado, e uma das mais

verticalizadas do Brasil. Isso promoveu uma grande expansão físico-territorial e uma espacialização diferenciada, criando localizações intra-urbanas segregacionistas.

Em cada período discutido, verificamos diferentes localizações, mas é a partir da década de 1980 que ocorreu a intensificação da verticalização e com ela, além das diferentes localizações se acentuarem, surgiu um novo padrão de edifício (classe de pavimento) como destaque. No primeiro, segundo e terceiro período por nós estudado, o maior destaque era dado aos prédios altos⁹ e suas localizações ficaram restritas a área central da cidade. Todavia, a partir do quarto período (1981-1990), ocorre um processo de descentralização na trajetória da verticalização londrinense, surge uma nova classe de pavimento como destaque, classe essa chamada por nós de edifícios de 04 pavimentos (o que não quer dizer que as outras classes de pavimentos não são construídas). Esses prédios de 04 pavimentos¹⁰ são construídos em todas as regiões da cidade chegando até mesmo aos limites territoriais da área urbana, modificando assim, a distribuição espacial dos edifícios, pois em nenhum período anterior, a verticalização chegou tão longe da área central como as localizações verticais observadas nas décadas de 1980 e 1990¹¹.

Durante a década de 1980 o Brasil passou por um período de crise econômica, favorecendo assim, a diminuição do tamanho dos apartamentos, do número de pavimentos e deixando de ser (a verticalização) uma edificação voltada a atender principalmente, uma parcela da população de médio e alto poder aquisitivo para ser incorporada também a uma população de menor poder aquisitivo, destacando-se nesse contexto a COHAB-Londrina, que mesmo sendo criada em 1965, inicia suas atividades na construção de conjuntos habitacionais populares somente na década de 1970, partindo na década de 1980 para a implantação de loteamentos populares através de edificações verticais (prédios de 4 pavimentos, com unidades habitacionais nunca superior aos 60 m²).

Por estas e outras razões a espacialização vertical da década de 1980, iniciou a descentralização do processo, proporcionando a construção de edifícios, além da área central, em setores distantes do centro. Para tal entendimento corroborou a breve discussão que realizamos sobre a expansão físico-territorial da cidade, pois através dela e dos mapas apresentados, podemos visualizar ao mesmo tempo a expansão da malha urbana e da espacialização dos edifícios, os quais caminham em direção aos limites da área urbana nas diferentes décadas estudadas, conforme os mapas apresentados.

A partir do mapa 07, verificamos toda a verticalização construída nesse meio século por nós estudado. Ficando claro que no período 1991-2000, a edificação vertical chegou ao Setor Norte da cidade a partir da construção de três condomínios residenciais constituídos por vários blocos de edifícios cada, todos construídos pela construtora Santa

Cruz. Aqui é interessante destacar que a Zona Norte de Londrina é formada por vários conjuntos habitacionais populares, região popularmente chamada de “Cinco Conjuntos”, mais recentemente de “Cincão”. Área que após receber a construção vertical da década de 1990, ganhou a construção de muitos outros prédios, a partir da primeira década do século XXI, edifícios esses voltados a atender os anseios de parcela da população de menor poder aquisitivo. Esse setor constituiu-se em um subcentro.

[...] medida que houve a implantação da infra-estrutura, a área foi sendo valorizada, e houve a instalação de filiais dos estabelecimentos do Centro Principal de Londrina. Atualmente, verifica-se, nesta área, o funcionamento de um hipermercado, com lojas de suporte, uma agência bancária e duas caixas eletrônicas de outros bancos. A instalação deste novo empreendimento ampliou a concorrência entre os comerciantes e gerou uma redefinição no padrão da subcentralidade local. Atualmente, há uma concentração, em grande número e em grande variedade de estabelecimentos na Zona Norte de Londrina, sobretudo, na Avenida Saul Elkind, que possui a maior densidade de atividades comerciais e de serviços dessa zona. Isto termina por produzir uma valorização dos imóveis mais próximos dessa avenida, criando certa diferenciação nos padrões residenciais locais. [...]. (SILVA, 2004, p.65).

Assim, o subcentro da Zona Norte de Londrina

[...] consiste, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto, a ele se igualar. Atende aos mesmos requisitos de otimização de acesso apresentados anteriormente para o centro principal. A diferença é que o subcentro apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade. (VILLAÇA, 2001, p.293).

Esse subcentro está sendo ampliado no ano de 2008, por meio da construção do novo *Shopping Center* Catuaí Londrina Norte (orçamento de 150 milhões), do Wal-Mart – Maxxi (orçamento de 40 milhões), do Planet Shopping-Muffato (orçamento de 11 milhões) que reforçará ainda mais a centralidade do setor Norte de Londrina, proporcionando por hipótese, um aumento relativo do preço do solo urbano, fazendo com que incorporadores imobiliários, “[...] para diluí-los, [busquem] cada vez mais a redução da cota-parte dos terrenos, ou seja, [...]” faz com que aumente o processo de verticalização. (CAMPOS FILHO, 2001, p. 50).

A expansão físico-territorial da cidade e a distribuição espacial da verticalização é resultado da produção do espaço para diferentes camadas sociais, taxas de lucros, diferentes tamanhos e padrões de edifícios, diferentes estratégias e pontos de vista dos agentes incorporadores que dão a idéia de “desigualdade” na e da produção do espaço por intermédio da localização.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em linhas gerais, a discussão lançou mão de alguns dados que permitem ao leitor uma melhor compreensão dos caminhos que Londrina percorreu em meio século de expansão físico-territorial e do processo de verticalização, conquistado logo na década de 1950, almejando a busca pela modernidade que seus pioneiros sempre idealizaram.

A expansão físico-territorial da cidade iniciou-se com a elaboração da planta básica que deu vida à cidade londrinense, a qual somava 4 km² chegando ao final do século XX e início do século XXI a totalizar 105,43 km², representando uma expansão de 26,35 vezes a mais.

O processo de verticalização caminhou a passos largos sempre em direção aos limites territoriais da cidade. Os 1.559 edifícios construídos na periodização adotada foram localizados em mapa, identificando inclusive, a expansão físico-territorial da cidade em cada período estudado, além de apresentar a distribuição espacial dos prédios de 4 pavimentos, 5 a 8 pavimentos, 9 a 14 pavimentos e 15 e mais pavimentos. Resultando em um eficiente banco de dados, que é parte imprescindível para qualquer órgão de Planejamento Urbano, tanto público como privado, pois fornece ferramentas operacionais para o planejamento, gerenciamento, auxiliando os gestores urbanos em seus planos de ações. Permitindo ainda a atualização e inclusão de novos dados e cruzamentos, ampliando-se assim uma base de dados estatísticos e cartográficos contribuindo à sistematização e análise intra-urbana.

A cada um dos cinco períodos analisados verificou-se uma nova espacialização vertical, transformando a cidade em maneiras distintas de organização social e territorial. Assim, a cidade na década de 1950 é quase que representada em sua maioria pela área central da cidade da década de 1990. Portanto, a espacialização dos edifícios implica em análises distintas para cada um dos cinco períodos da verticalização, o que demonstra em última análise que a cidade é produzida e reproduzida a cada momento do processo.

Essa espacialização permitirá aos gestores urbanos, as empresas de consultorias do mercado imobiliário, as incorporadoras, uma ótima visualização do percurso da expansão da cidade, bem como do mercado imobiliário vertical, podendo através de análises, definirem novas áreas de expansão urbana vertical. Além de corroborar, com a equipe multidisciplinar na elaboração do novo Plano Diretor de Londrina, principalmente no que se refere à produção da Lei de Zoneamento, índices de aproveitamento/taxas de ocupação dos terrenos/lotes, gabaritos de altura dos edifícios, bem como, indicar as setores que necessitam de uma infra-estrutura toda especial para áreas de adensamento vertical (viário, sanitário, elétrico).

A compreensão da complexidade da temática verticalização urbana apenas se iniciou para a cidade de Londrina. Não foram resolvidas algumas questões, assim ao final desse trabalho, espera-se ter contribuído para florescer novas pesquisas sobre a verticalização londrinense com o fim precípua de contribuir para o maior aprofundamento da ciência geográfica.

REFERÊNCIAS

- ALBUQUERQUE, Vandrê Bolívar Pêgolo de. **Especulação e valorização imobiliária na Palhano em Londrina: Rítmicas pelo espaço e tempo da produção condominial**. 2005. 384f. Dissertação. (Mestrado em Geografia) Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.
- BARROS, Mirian Vizintim Fernandes. **Análise ambiental urbana: estudo aplicado à cidade de Londrina-PR**. 1998. 235f. Tese (Doutorado em Geografia Física) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- BORTOLOTTI, João Baptista. **Planejar é preciso: memórias do planejamento urbano de Londrina**. Londrina: Midiograf, 2007. 204p.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos – o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 143p.
- CANDOTTI, Eliane Aparecida. **Memórias da cidade: Londrina 1930/1960**. 1997. Monografia (Especialização em História) Departamento de História da Universidade Estadual de Londrina – UEL, Londrina.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri (Org.) **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.
- CASARIL, Carlos Casemiro. **Meio século de verticalização urbana em Londrina – PR e sua distribuição espacial: 1950 – 2000**. 2008. 266f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina. Disponível em <http://bibliotecadigital.uel.br/teses_dissertacoes.php> Acesso em 20 de julho 2008.
- CASTELNOU, Antonio Manuel N. **Panorama geral da arquitetura londrinense**. 1996. (Relatório de Pesquisa) Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Centro de Estudos Superiores de Londrina – CESULON, Londrina.
- COSTA, Ademir Araújo. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. 2000. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- DUSSEL, Enrique. **La producción teórica de Marx: um comentario a los Grundrisse**. 3. Ed. México D. F.: Siglo Vientuno Ed., 1998.
- FRESCA, Tania Maria. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Geografia**. Londrina, v.11, n.2, p. 251-274, jul./dez., 2002.
- GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.
- LINARDI, Maria Cecília Nogueira. **Pioneirismo e Modernidade: a urbanização de Londrina – PR**. 1995. 250f. Tese (Doutorado em Geografia Humana). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.

- LISTA Editel Londrina e região. **Editel Publicar**. Londrina, v.20, n.7, 2006-2007.
- LONDRINA, Prefeitura Municipal de. **Perfil do município de Londrina**. Londrina, 2002.
- _____. Lei nº 7.482, de 20 de julho de 1998. **Plano Diretor de Londrina**. Londrina, 1998.
- _____. Lei nº 1.444, abril de 1968. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Londrina**. Curitiba, 1968.
- _____. **Londrina – a situação 66**. Curitiba, 1966.
- _____. Lei nº 181, 26 de outubro de 1955. **Código de Obras**. Londrina, 1955.
- _____. Lei nº 219, 31 de dezembro de 1953. **Código Municipal**. Londrina, 1953.
- _____. Lei nº 218, 31 de dezembro de 1953. **Regime Tributário**. Londrina, 1953.
- _____. Lei nº 133, 07 de dezembro de 1951. **Plano Diretor de Londrina**. Londrina, 1951.
- LUIZ, Adilson Nalin. **A evolução urbana de Londrina – PR no período de 1957 a 1980 através de fotointerpretação**. 1991. Monografia (Bacharelado em Geografia) Departamento de Geociências. Universidade Estadual de Londrina – UEL. Londrina.
- MENDES, César Miranda. **Edifício no jardim: um plano destruído – a verticalização de Maringá**. 1992. 364f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- MENDONÇA, Francisco de Assis. **O clima e o planejamento urbano de cidades de porte médio e pequeno: proposição metodológica para estudo e sua aplicação à cidade de Londrina/PR**. 1994. 300f. Tese (Doutorado em Geografia Física) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- PRANDINI, Neyde. Aspectos da Geografia Urbana de Londrina. In: Anais da Associação dos geógrafos brasileiros. vol. VI. tomo I. 1954. **Anais...** São Paulo. p. 62-80.
- RAZENTE, N. **Ocupação do espaço urbano de Londrina**. 1983. 393f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal de Pernambuco, Pernambuco.
- RODRIGUES, Arlete Moises. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1989.
- SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. São Paulo, Nobel, 1987.
- SILVA, Joseli Maria. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais**. 2002. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- SILVA, William Ribeiro da. Novos centro, novas centralidades, novas diferenças. A fragmentação do espaço urbano de Londrina. **Geografia**, Rio Claro, v. 29, n.1, p. 55-70, jan./abr. 2004.
- SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. São Paulo: Studio Nobel; Edusp; FAPESP, 1997.
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994.
- TAKEDA, Marcos. **As transformações da área central de Londrina: uma outra centralidade**. 2004. Monografia (Bacharelado em Geografia), Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina - UEL, Londrina.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001. 373p.

¹ O autor agradece a Prof^a. Dr^a. Tania Maria Fresca pela orientação no Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento da UEL - Universidade Estadual de Londrina – PR. E a CAPES – Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior, pela bolsa de estudos.

² Consideramos edifício a construção com 4 pavimentos ou mais, seguindo assim, a mesma metodologia utilizada pelos pesquisadores (MENDES, 1992; SOMEKH, 1997).

³ Aqui é importante apresentarmos os procedimentos operacionais utilizados para a realização do trabalho. Para obtenção dos dados da verticalização, realizamos um levantamento junto ao Corpo de Bombeiros de Londrina, utilizando-se dos projetos contra incêndio, prosseguindo o levantamento junto à Prefeitura Municipal de Londrina - PML, e, para finalizar realizamos uma pesquisa através da Lista Telefônica da Editel e Classificados de Imóveis da Folha de Londrina e observações empíricas na cidade. Para o levantamento de dados e mapeamento da expansão físico-territorial da cidade, foram utilizados desde trabalhos de conclusão de curso em geografia da UEL à teses de doutorado, bem como dados disponibilizados pela PML. Todavia, esses levantamentos deram origem a uma parte imprescindível de nossa pesquisa, referente aos edifícios com 4 e mais pavimentos, cujas datas correspondem à aprovação dos projetos no Corpo de Bombeiros e não necessariamente a data do Alvará ou Habite-se dos mesmos, bem como a respectiva área urbana total em cada período analisado.

⁴ Para localizar estes loteamentos e/ou bairros no mapa da cidade de Londrina, verificar o site <http://www.uel.br/revistas/atlasambiental/>

⁵ Afim de, verificar quais as cidades já receberam estudos sobre o processo de verticalização urbana, verificar as referências bibliográficas em: CASARIL, Carlos Casemiro. **Meio século de verticalização urbana em Londrina – PR e sua distribuição espacial: 1950 – 2000**. 2008. 266f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina, Londrina. Disponível em <http://bibliotecadigital.uel.br/teses_dissertacoes.php> Acesso em 20 de julho 2008.

⁶ CODEPAR - Companhia de Desenvolvimento Econômico do Paraná.

⁷ “Áreas ditas Institucionais” foi um termo utilizado no PDDU de 1968 (LONDRINA, 1968), para fazer referência as unidades institucionais geridas pelo poder público, como os Cemitérios, o Colégio de Aplicação, o Eixo Cívico, o Colégio Estadual, a Rodoviária, o Parque Municipal, a Sercomtel, o Instituto de Educação, os Hospitais, etc.

⁸ Aqui eu falo de áreas onde se concentram os edifícios altos na cidade, não quero dizer que eles são os mais construídos, porém representam simbolicamente o poder, o status, a modernidade da cidade, pois são formas da paisagem que chamam atenção devido sua grandiosidade, beleza, riqueza, o que favorece a localização da desigualdade sócio-espacial da cidade.

⁹ “[...] Vale a pena ressaltar que inicialmente os prédios em sua maioria (quase 50%) tinham como uso as atividades comerciais. Tratavam-se de prédios como hotéis, bancos, escritórios, etc. Isso ratifica por um lado que a verticalização em Londrina não foi iniciada predominantemente pelo uso residencial. Porque era preciso acostumar o mercado consumidor. Prepará-lo, pois o comércio/serviços era sinônimo de luxo, riqueza, proximidade com o que ocorria em São Paulo, ligado nacionalmente com o que havia de “melhor”. (CASARIL, 2008, p.99).

¹⁰ Uma possível explicação está na relação do custo da obra que por ser uma edificação vertical que não necessita de elevador, que é uma tecnologia que encarece relativamente à obra, tirando a possibilidade de o construtor auferir um lucro maior. Havia também o estímulo para construir edifícios pequenos e com apartamentos pequenos como barateamento dos custos e voltados para uma parcela da população de menor poder aquisitivo. O processo de verticalização realizado pelos agentes produtores do espaço urbano ocorre sempre visando a obtenção da maior renda fundiária possível, pois em sua gênese a construção de um prédio realiza a produção e reprodução de capital, através da construção de unidades habitacionais e/ou comerciais sobrepostas umas as outras, criando assim, solos adicionais.

¹¹ O que favoreceu para que o processo de verticalização fosse disseminado em todas as áreas da cidade, principalmente nas menos favorecidas, foi que a partir da década de 1980 “[...] os apartamentos começam a diminuir de tamanho (área útil). A isso, podemos atribuir ao início de um novo mercado consumidor, ou seja, existem vários conjuntos verticais construídos para as classes de menor poder aquisitivo. Também aumenta o número de aquisições por parte de quem devido à alta inflação investe na verticalização, visando a não depreciação de seus capitais”. (CASARIL, 2008, p. 157).