

Os projetos urbanos de grande porte desenvolvidos por empreendedores privados no Brasil e seus impactos na urbanização recente brasileira



Granja Marileusa, Uberlândia, MG. O projeto urbano, com 75 ha, destaca a importância de retomar a rua para as pessoas. Mais que um bairro habitacional, é apresentado como centro de negócios, combinando usos e funções diversos. *Fonte:* De Fournier Arquitetos; disponível em: <http://www.granjamarileusa.com.br/>; acesso em: 14 janeiro 2018.

Objetivo:

Levantar e analisar, segundo abordagem sistêmica e interescalar, os projetos urbanos, implantados ou não, desenvolvidos pelos escritórios com atuação nacional cuja produção técnica é centrada nestes produtos imobiliários de porte.

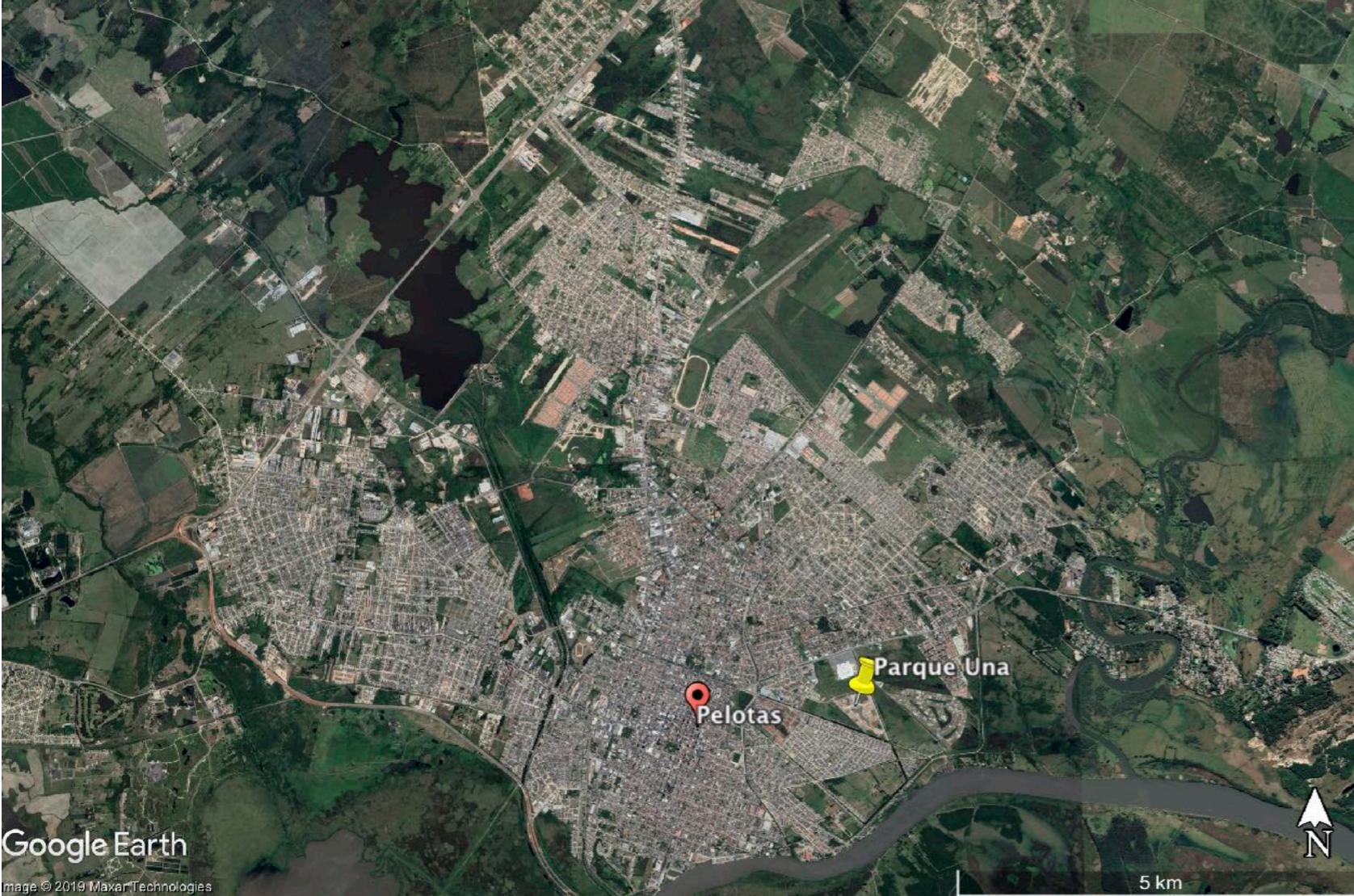
Descrição:

Bairro planejado. Núcleo urbano. Comunidade planejada. Nova centralidade. Empreendimento econômico qualificado. Estes são alguns termos atribuídos aos projetos urbanos desenvolvidos por escritórios de urbanismo no país. O foco não é o loteamento fechado ou o condomínio horizontal de porte, implantados ao longo de eixos viários, mas a proposta de trechos urbanos que congregam usos diversos: habitação de tipos variados, centro de comércio e serviços, edifícios de escritórios e plantas industriais.

Seu desenho abrange desde o traçado viário e o zoneamento de funções, ao estudo da volumetria edificada e a sua relação com a rua e demais espaços livres públicos e áreas de preservação. O porte de algumas das propostas ultrapassa 600 hectares, chegando a 1075 hectares, contrastando com os tecidos urbanos adjacentes enquanto conjunto projetado.

Objetivos específicos:

- entender a lógica de distribuição dos empreendimentos no território nacional (atuação de incorporadoras, propriedade fundiária, expansão agronegócio);**
- analisar o impacto de sua implantação frente aos municípios (sua inserção na rede de cidades, o papel do poder público, a gestão do empreendimento);**
- com relação ao suporte biofísico e ao sistema de espaços livres proposto, busca-se, além da leitura de seus atributos naturais, compreender os impactos e a espacialização da proposta, apontando os possíveis conflitos sócio-ambientais;**
- entender os princípios que norteiam a concepção dos projetos e definição de seu partido, e como estes são expressos enquanto morfologia proposta;**
- avaliar a integração com o entorno imediato em termos de conexões, acesso e mobilidade, favorecendo, ou não, a constituição de- uma urbanidade baseada na diversidade.**



PELOTAS, RS	PARQUE UNA, 19 ha	
população	328, 3 (2010)	342,4 (2019) 4% crescimento estimado
área 1.609,7 km ²	densidade 203,89 hab/km ² (2010)	
salário médio mensal trabalhadores formais	2,9 (2017)	
população ocupada	24,6% (2017)	
população rendimento até 1/2 salário mínimo	31,9% (2010)	
IDH	0,739	159° RS 795° BR

Fonte: IBGE Cidades, acesso setembro 2019





Masterplan Parque Una, Pelotas. Fonte: <https://www.parqueunapelotas.com.br>, acesso em setembro 2019.



Masterplan Parque Una, Pelotas. Fonte: <https://www.parqueunapelotas.com.br>, acesso em setembro 2019.



Eventos culturais junto à Casa Una. Fonte: Parque Una Facebook, acesso em setembro 2019.

Bairro planejado vertical:

- **densidade populacional maior que loteamentos fechados, o que viabiliza comércio;**
- **entregar o lote vazio ainda tem menor custo que o bairro construído, mas a redução dos juros incentiva outros produtos;**
- **conjunto de edifícios residenciais (apartamentos e studios), *Hub* corporativo, áreas residenciais de pequeno, médio e grande porte;**
- **os espaços livres tem papel diferenciado: além do parque central que serve à cidade, ruas de pedestres, infra-estrutura de lazer, ciclovias;**
- **tempo de desenvolvimento:**
 - **criação de ambiência urbana anterior à implantação dos edifícios: eventos culturais e gastronômicos como *food hall*, *food trucks*, desfiles de moda realizados no parque;**
 - **possibilidade de faseamento, ao contrário do loteamento;**
- **gestão privada: associação de moradores criada pelo incorporador de forma compulsória; tutelada até a possibilidade de saída do empreendedor.**

empreendedores: Idealiza Urbanismo e Plano Incorporadora

autoria de projeto urbanístico: Área Urbanismo, S. Paulo

autoria de projetos arquitetônicos: Idea 1, Porto Alegre; MDAD, São Paulo



CARPINA, PE	NOVA CARPINA, 1075 ha	
população	74,89 (2010)	83,64 (2019) 11,2% crescimento estimado
área 147,7 km ²	densidade 516,51 hab/km ² (2010)	
salário médio mensal trabalhadores formais	1,7 (2017)	
população ocupada	15,1% (2017)	
população rendimento até 1/2 salário mínimo	45,1% (2010)	
IDH	0,68	9º PE 2439º BR

Fonte: IBGE Cidades, acesso setembro 2019



Masterplan Nova Carpina, município de Carpina, PE. *Fonte:* Área Urbanismo; disponível em: <http://www.areaurbanismo.com.br/>; acesso em: 14 janeiro 2018.



Masterplan Nova Carpina, município de Carpina, PE. *Fonte:* Área Urbanismo; disponível em: <http://www.areaurbanismo.com.br/>; acesso em: 14 janeiro 2018.



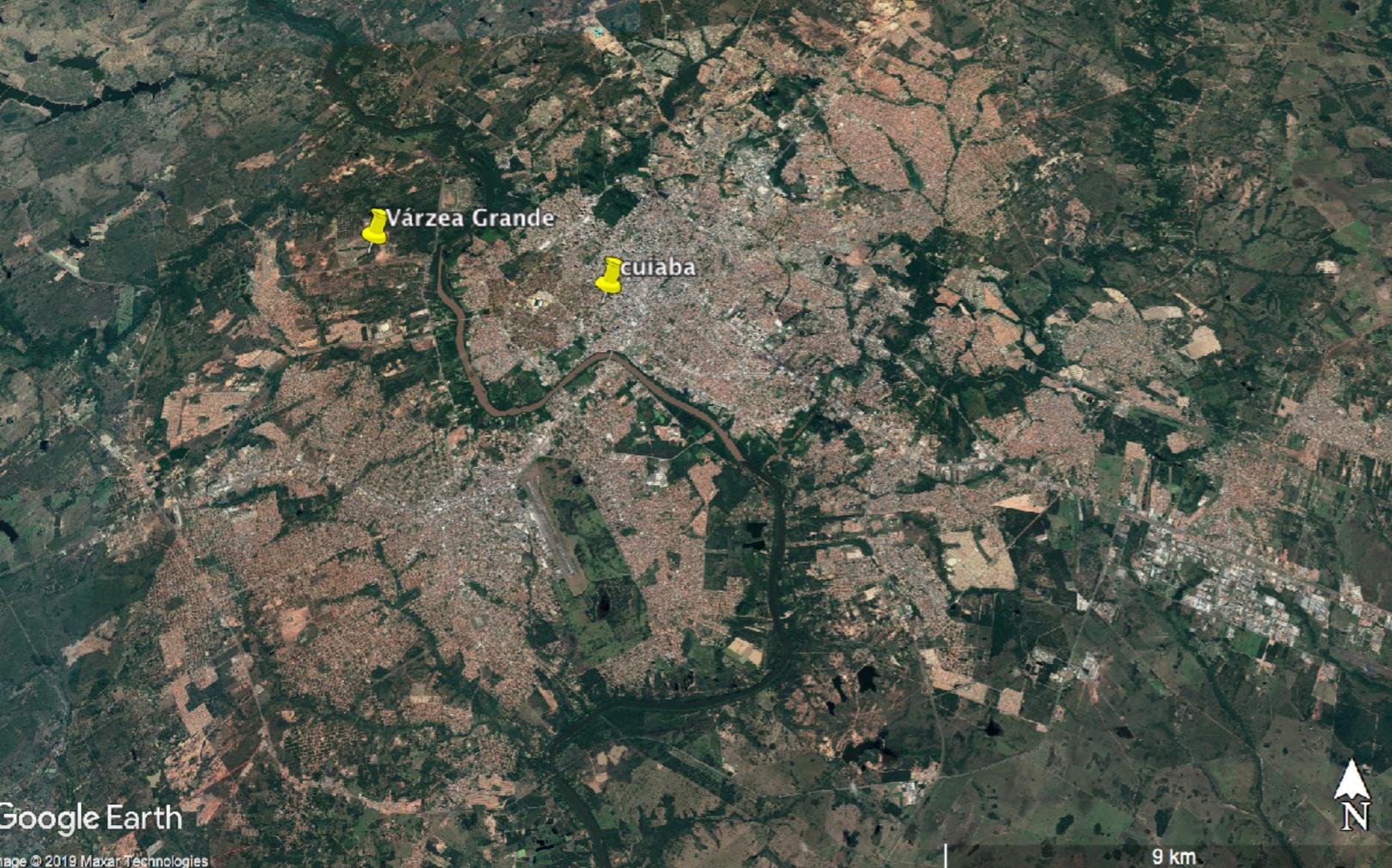
Masterplan Nova Carpina, município de Carpina, PE. Fonte: Área Urbanismo; disponível em: <http://www.areasurbanismo.com.br/>; acesso em: 14 janeiro 2018.

Núcleo urbano:

- **Distante 45 km da capital Recife, a proposta urbanística com 1075 ha foi desenvolvida para propriedade com cerca de 3000 ha pertencente à família Petribú;**
- **Primeiro empreendimento foi o recém implantado Shopping Carpina (março 2019) que é definido como centro de “vivência e convivência”, mais que centro de compras, propiciando serviços, sejam eles públicos, financeiros ou educacionais, integrando também futura faculdade;**
- **Os empreendimentos propostos objetivam criar nova centralidade que atenda mais de 400 mil habitantes dos municípios do entorno, na Zona da Mata Norte de Pernambuco.**

empreendedores: Grupo Petribú

autoria de projeto urbanístico: Área Urbanismo, S. Paulo



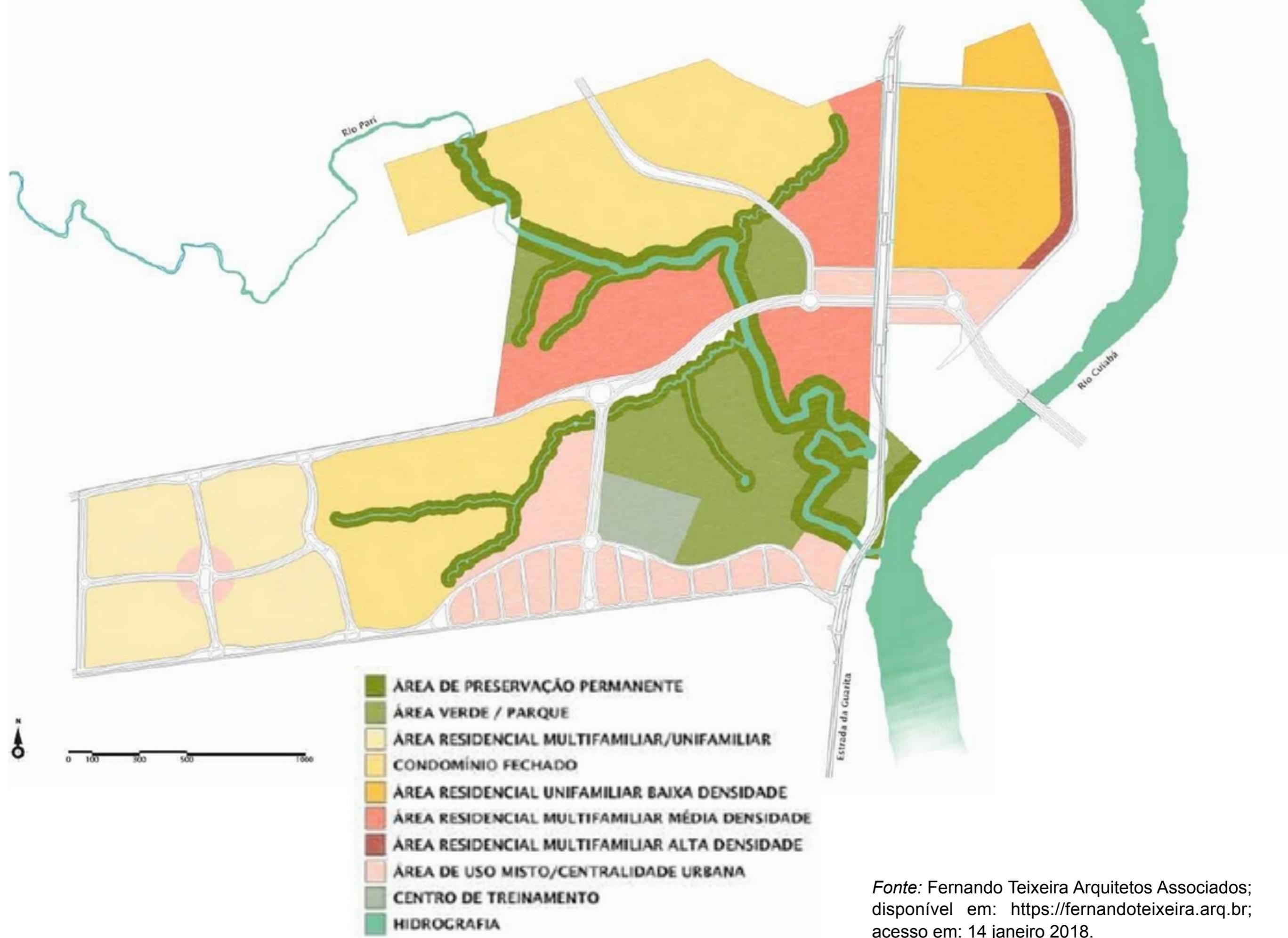
VÁRZEA GRANDE, MT	VÁRZEA GRANDE, 588,5 ha	
população	252,6 (2010)	284,9 (2019) 12,8% crescimento estimado
área 942,56 km ²	densidade 240,98 hab/km ² (2010)	
salário médio mensal trabalhadores formais	2,3 (2017)	
população ocupada	19,8% (2017)	
população rendimento até 1/2 salário mínimo	32,4% (2010)	
IDH	0,734	13° MT 920° BR

Fonte: IBGE Cidades, acesso setembro 2019

Cuiabá: população 612,5 (2019)



Masterplan Várzea Grande, Várzea Grande, MT. O bairro proposto, com 588,48 ha, foi pensado a partir de diversidade de usos, com a formação de centralidades econômicas, objetivando autonomia. Servirá para orientação para ações dos empreendedores privados e do poder público local. Segundo os autores, valorizando os elementos naturais, o plano buscou integrar as estruturas ao tecido proposto, criando parques lineares e conectando-os ao Parque do rio Pará, de acesso público. *Fonte:* Fernando Teixeira Arquitetos Associados; disponível em: <https://fernandoteixeira.arq.br>; acesso em: 14 janeiro 2018.



Fonte: Fernando Teixeira Arquitetos Associados; disponível em: <https://fernandoteixeira.arq.br>; acesso em: 14 janeiro 2018.