

# PLANO URBANÍSTICO FAZENDA ITAHYÊ

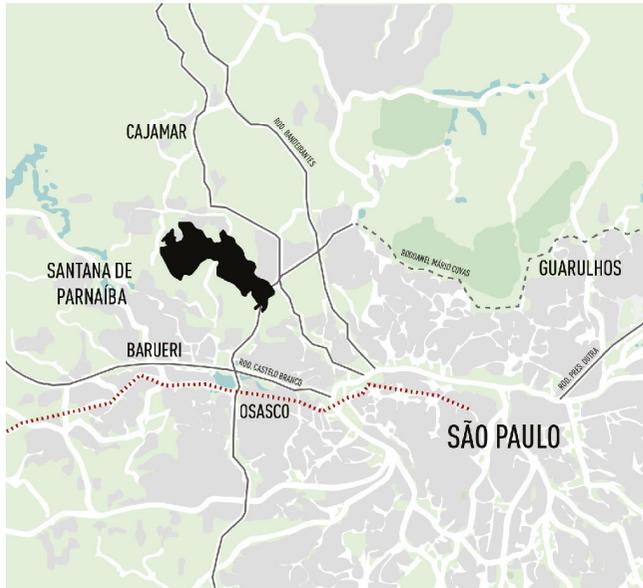
## INDICADORES DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL

A Fazenda Itahyê é um empreendimento com localização estratégica na Região Metropolitana de São Paulo. Trata-se de um case robusto e inovador em pleno desenvolvimento no país. Estruturado a partir de um urbanismo sustentável e, ao mesmo tempo, arrojado, oferecerá maior qualidade ambiental e de vida para seus habitantes e usuários, assim como para os moradores do seu entorno imediato e de toda a região.

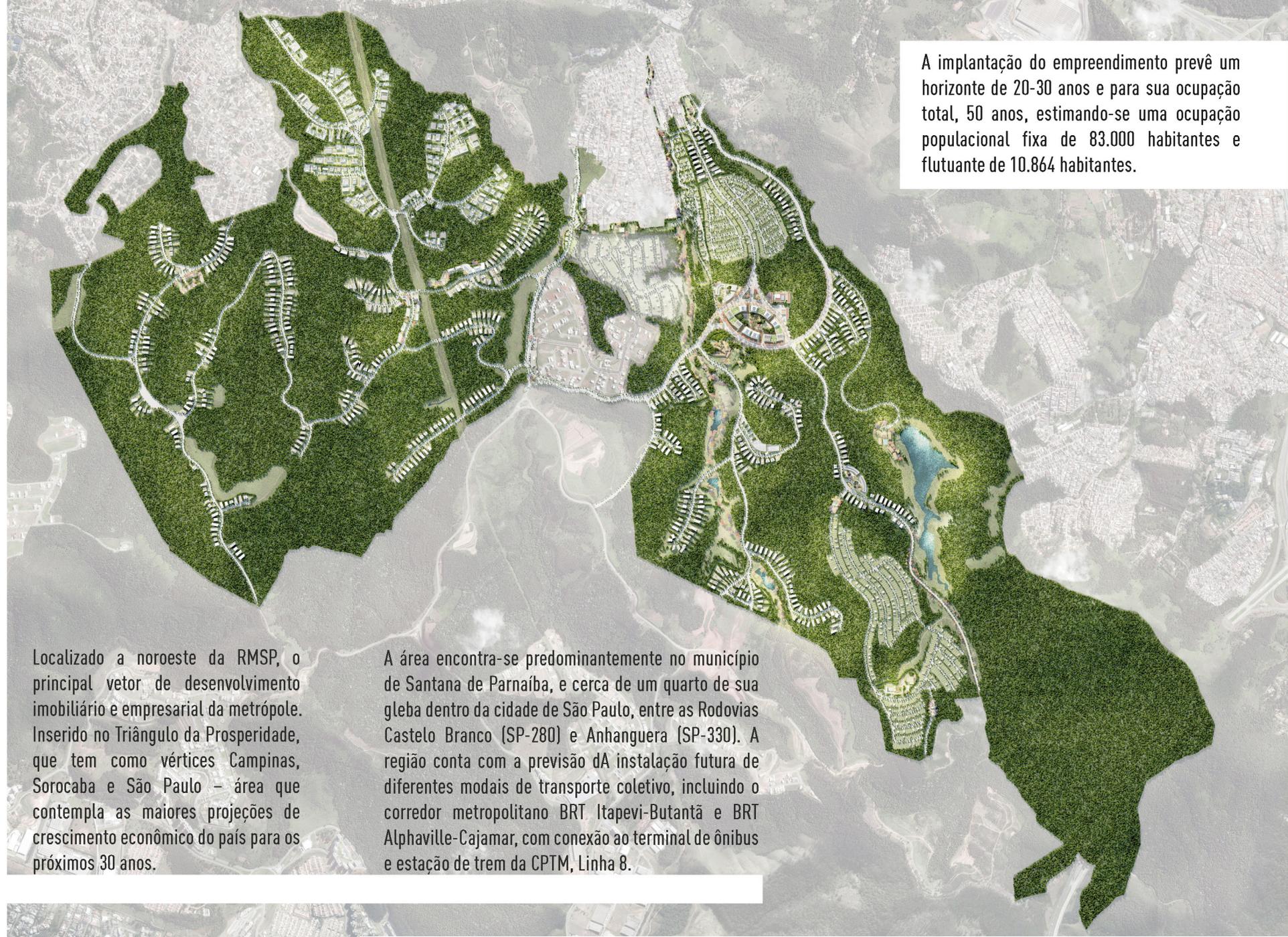




O TRIÂNGULO DA PROSPERIDADE



INSERÇÃO NA REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO



A implantação do empreendimento prevê um horizonte de 20-30 anos e para sua ocupação total, 50 anos, estimando-se uma ocupação populacional fixa de 83.000 habitantes e flutuante de 10.864 habitantes.

Localizado a noroeste da RMS, o principal vetor de desenvolvimento imobiliário e empresarial da metrópole. Inserido no Triângulo da Prosperidade, que tem como vértices Campinas, Sorocaba e São Paulo – área que contempla as maiores projeções de crescimento econômico do país para os próximos 30 anos.

A área encontra-se predominantemente no município de Santana de Parnaíba, e cerca de um quarto de sua gleba dentro da cidade de São Paulo, entre as Rodovias Castelo Branco (SP-280) e Anhanguera (SP-330). A região conta com a previsão da instalação futura de diferentes modais de transporte coletivo, incluindo o corredor metropolitano BRT Itapevi-Butantã e BRT Alphaville-Cajamar, com conexão ao terminal de ônibus e estação de trem da CPTM, Linha 8.

Este trabalho realiza a análise sobre o empreendimento da Fazenda Itahyê, desde o início de seu processo de planejamento até o licenciamento, identificando quais são os seus pontos notáveis e principalmente, as lacunas que poderão ser preenchidas ao longo das próximas etapas e fases dos projetos urbanísticos e do licenciamento. Pretende-se provocar o debate entre os diversos atores envolvidos, resultando no amadurecimento do projeto e permitindo a evolução do empreendimento da melhor e mais equilibrada forma possível, mitigando o impacto de sua implantação sobre a própria área e também sobre o seu entorno.

**O PROCESSO** de planejamento e projeto da Fazenda Itahyê teve início com a elaboração Estudo Prévio de Viabilidade Ambiental (EPVA), norteador para as várias abordagens de uso e ocupação, estratégias de ação e atividades futuras, permitindo o conhecimento das condicionantes e potencialidades do território.

Na sequência, foi elaborada uma Carta Convite para a realização de um concurso de ideias. Esta foi endereçada a escritórios de renome internacional, nove nacionais e três estrangeiros, dos quais cinco foram pré-selecionados para participar do processo de desenvolvimento do Masterplan.



**O MASTERPLAN** a etapa preliminar do planejamento foi desenvolvida a partir da metodologia de Charrete do Novo Urbanismo, que lançou os pilares estratégicos do empreendimento, balizando todas as etapas vindouras. O trabalho contou com a participação de uma equipe multidisciplinar e altamente capacitada, sendo realizado ao longo de uma semana, com imersão completa em discussões e proposições que geraram o produto final.

O Novo Urbanismo tornou-se um referencial de abordagem territorial, a cidade sustentável deve buscar novos modelos de funcionamento, gestão e crescimento, diferentes dos anteriormente praticados, principalmente no Século 20. O modelo de desenvolvimento urbano adotado deve otimizar o uso das infraestruturas urbanas e promover maior sustentabilidade – eficiência energética, melhor uso das águas e redução da poluição, promoção de maiores densidades de modo qualificado, com o adequado e planejado uso misto do solo, miscigenando as funções urbanas (morar, trabalhar e divertir-se). Percebe-se que há um grande potencial na concentração da diversidade urbana como diferencial de crescimento econômico e na geração de riqueza da vida coletiva: o bom urbanismo agrega valor.

Nesta primeira etapa, a partir dos conceitos e princípios do Urbanismo Sustentável, foram definidos os Indicadores de Desenvolvimento Urbano Sustentável. Cada um destes indicadores conta com um conjunto de qualificadores que permitirão a detecção dos diferentes condicionantes e potencialidades do empreendimento, como também, dos seus elementos inovadores. Este trabalho é uma análise preliminar que permitirá, futuramente, a consolidação dos Indicadores de Desenvolvimento Urbano Sustentável.

## OS PRINCÍPIOS E INDICADORES DO URBANISMO SUSTENTÁVEL

Destacamos os 10 princípios do Urbanismo Sustentável, em alinhamento com o Novo Urbanismo, para potencial correlação entre o “Plano Urbanístico da Fazenda Itahyê” e os paradigmas do planejamento urbano e de comunidades planejadas no século 21. A partir dos 10 princípios serão definidos os Indicadores de Desenvolvimento Urbano Sustentável que permitirão a análise da correlação entre os desejos apontados no início do trabalho e os resultados atingidos ao longo de todo o processo de planejamento e do projeto do Empreendimento da Fazenda Itahyê.

### 1. USO MISTO E DIVERSIFICADO

- Identifica-se uma grande oferta de lotes com destinação para implantação de uso misto.
- Diversidade socioeconômica: definição de áreas para provisão de habitação de interesse social e de baixa e média renda.
- Lotes de média e baixa renda correspondem a 9,20% da área total dos lotes residenciais. A previsão é de uma população fixa de 1.985 habitantes nestas tipologias.



### 2. NÚCLEOS COMPACTOS: DENSIDADES VARIADAS E QUALIFICADAS E A IMPLANTAÇÃO

- O empreendimento conta com boa oferta de núcleos urbanos compactos, onde se é possível morar, trabalhar, consumir, descansar e divertir-se, atendendo às principais necessidades dos moradores e usuários do local, sem a necessidade de grandes deslocamentos, em quantidade e distância, para as atividades do dia-a-dia.
- Há o estímulo à indução de Centralidades com destaque, áreas que possuem, ou nas quais pretende-se estimular, atratividade e concentração de pessoas por meio da intensidade e diversidade de atividades com influência local e regional, sobretudo comércio, serviços e equipamentos públicos, criando a demanda e possibilitando a implantação de um sistema de transporte coletivo e público.

#### Qualificação Urbanística/ desenho urbano:

- Adoção de Ruas Completas, garantindo maior segurança e conforto a todas as pessoas, de todas as idades, como também, usuários de todos os modos de transporte.
- A implantação das edificações busca valorizar os espaços coletivos e a promoção da vida urbana.
- Adoção de referenciais de desenho urbano beneficiam-se da paisagem e das áreas de proteção e preservação natural.
- Adequação do projeto à topografia, minimizando cortes e aterros e a movimentação de terra na implantação de vias e lotes.

### 3. DIVERSIDADE DE TIPOLOGIAS RESIDENCIAIS

- Grau de diversidade tipológica: Uso da diversidade tipológica de lotes como ferramenta de equacionamento junto a questão socioeconômica, de forma a evitar a criação de áreas demográficas homogêneas com grandes desigualdades econômicas.
- Previsão de áreas para provisão de habitação de interesse social e de baixa e média renda.
- Interação comunitária: Através da diversificação tipológica dos lotes é possível proporcionar dinamismo espacial, heterogeneidade social e aproximação entre pessoas, gerando assim maior contato entre os habitantes, potencializando o convívio e a sociodiversidade territorial.

### 4. SENSO DE COMUNIDADE E URBANIDADE: ESPAÇOS GERADORES DE CONVIVÊNCIA RICA E DINÂMICA

- Promoção de uso coletivo: Adequada distribuição dos espaços de uso coletivo pelo território.
- As áreas públicas: 49,97% da área total da Fazenda

Grau de diversidade de atividades no território (valores sobre a área total do empreendimento)

- Uso Misto: 27,05%
- Moradia: 9,44%
- Comércio, Serviços e Empresarial: 9,42%
- Institucionais públicos: 3,51%



### 5. PRESERVAÇÃO AMBIENTAL DAS ÁREAS NATURAIS E ESPAÇOS ABERTOS NÃO CONSTRUÍDOS

- Oferta e consumo de água: 100% da população com água encanada
- Esgoto e saneamento: 100% da população com acesso ao sistema de esgoto e com esgoto tratado
- Taxa de parques e praças: 14,25 m<sup>2</sup> de área verde/habitante
- Área de Preservação Permanente e de remanescentes sobre a área total: 74,3%
- IAV – Índice de Área Verde: 121 m<sup>2</sup> de área verde/habitante - a OMS prevê um IAV mínimo de 12 m<sup>2</sup>/habitante.
- Manutenção de corredores ecológicos: conectividade entre áreas de vegetação remanescente e passagens de fauna.
- Recursos hídricos superficiais: ótima relação entre o desenho urbanístico e as áreas de cursos d'água, córregos e lagos
- Número de nascentes : 69 | cursos d'água : 38km | lagos e lagoas : 6
- Previsão de soluções de controle de pontos de alagamento e de enchentes com adoção de soluções inovadoras de microdrenagem
- Resíduos Sólidos: 100% da área do território coberta com coleta seletiva de lixo/área total do território

**121m<sup>2</sup>**  
DE ÁREA VERDE  
POR HABITANTE

## 6. DESENVOLVIMENTO EM FORTE CONECTIVIDADE COM AS COMUNIDADES EXISTENTES (CIDADES E BAIRROS)

- Alto grau de conectividade e de inserção com o contexto urbano do entorno, com adoção de padrões de desenho urbano que conectam as vias do entorno imediato e contribuem com o não isolacionismo das comunidades vizinhas e as áreas do empreendimento.
- Previsão de integração com os sistemas de transporte coletivos

## 7. MOBILIDADE DIVERSIFICADA COM PRIORIDADE AO PEDESTRE E NÃO DEPENDENTE DO CARRO / TOD

- O desenho urbano contempla sempre que possível espaços para caminhada e transportes não motorizados. O território impõe grandes restrições relacionadas à topografia e às altas declividades.
- Previsão de articulação com o sistema de transporte coletivo do município e da RMSP.

## 8. GOVERNANÇA PARTICIPATIVA NA GESTÃO DO BAIRRO

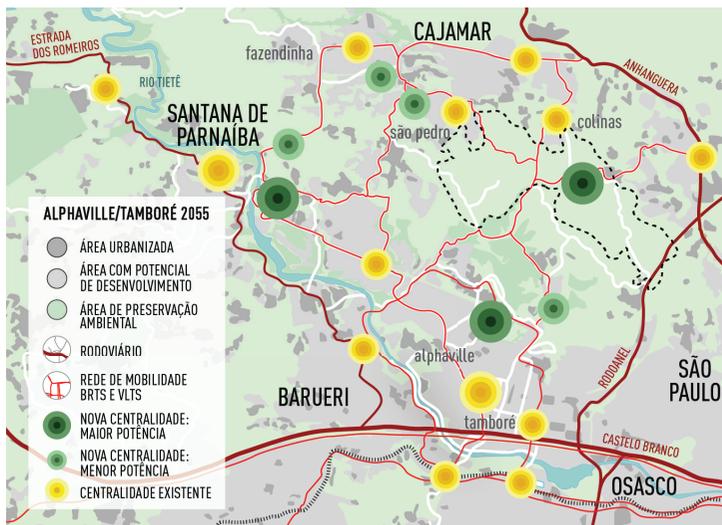
- Planejamento Urbano Participativo: O empreendimento contou com a participação dos stakeholders oriundos das comunidades vizinhas, atuais moradores da fazenda, empresários, profissionais liberais, organizações não governamentais e lideranças voltadas para a preservação ambiental no processo de desenvolvimento do empreendimento.

## 9. SOCIODIVERSIDADE TERRITORIAL (MISTURA DE FAIXAS DE RENDA E AÇÕES SOCIAIS)

- Planejamento Urbano Participativo: O empreendimento contou com a participação dos stakeholders oriundos das comunidades vizinhas, atuais moradores da fazenda, empresários, profissionais liberais, organizações não governamentais e lideranças voltadas para a preservação ambiental no processo de desenvolvimento do empreendimento.

## 10. PLANEJAMENTO REGIONAL - CONEXÃO E INTEGRAÇÃO COM A REGIÃO E OS PLANOS TERRITORIAIS

- O empreendimento proporciona o desenvolvimento equilibrado de novas centralidades em rede, com adequada conectividade com a região, seu contexto e legislações específicas.
- Estabelecimento de canais para o diálogo convergente entre os setores público e privado no sentido de se promover os princípios do desenvolvimento urbano inteligente (Smart Growth)
- Integração à mobilidade: previsão de adequação do empreendimento ao sistema de mobilidade urbana existente e/ou planejado para o entorno



- Processo de planejamento e concepção do projeto: elaboração de EPVA, Carta Convite para escritórios de urbanismo de renome internacional, Masteplan desenvolvido por método de Charrete
- Presença de núcleos urbanos compactos, onde se é possível morar, trabalhar, consumir, descansar e divertir-se, atendendo às principais necessidades dos moradores e usuários do local, sem a necessidade de grandes deslocamentos no dia-a-dia
- Estimulo às Centralidades, gerando atratividade e concentração de pessoas por meio da intensidade e diversidade de atividades com influência local e regional
- 57% dos lotes são de uso misto
- Adoção de soluções projetuais para a integração socioespacial e de empreendimentos com diferentes perfis socioeconômicos
- Adoção de Ruas Completas, garantindo maior segurança e conforto a todas as pessoas
- Parque linear como equipamento de conservação ambiental e interação com as comunidades próximas
- IAV – Índice de Área Verde: 121 m<sup>2</sup> de área verde/habitante
- Preservação de 74,3% da área
- Compensação Ambiental de 900 ha
- Proteção de 38Km de cursos d'água, 69 nascentes e 6 corpos d'água dentro do empreendimento
- 100% da população com acesso ao sistema e tratamento de esgoto
- Conservação da memória arquitetônica: conjunto de edifícios do início do século XX



## EQUIPE TÉCNICA

Carlos Leite de Souza  
Danilo Bocchini Rodrigues Alves  
Luana Carvalho Filho  
Fernanda de Abreu Moreira

Grupo Itahyê  
AREAURBANISMO (Hélio Mitica/ Jaqueline Marques)  
CPEA (Ione Nova/ Cláudia Fenner/ Roberto Sallum)  
EGO Comunicação Estratégica (Flávia Souza/ Américo Barbosa)  
Geasanevita (Beatriz Cotas /Fabiana Fernandes)

**STUCHI & LEITE**  
projetos

  
GRUPO ITAHYÊ