O LOTEAMENTO ALPHAVILLE EM CAMPINAS E AS NOVAS FORMAS DE MORAR

Gabriela Colmanetti Bozzola*, Sidney Piochi Bernardini

Resumo

Entre os anos de 2000 e 2007 foram fechadas 17.407.128,24m² de glebas em Campinas (FREITAS: 2008: 170) divididas em 50 empreendimentos de condomínios ou loteamentos fechados. A partir do que evidenciam estes números, é possível supor que parte da população da cidade está preferindo habitar os condomínios horizontais e loteamentos fechados ao invés das áreas urbanas mais centrais ou consolidadas. Essa forma de viver em assentamentos, muitas vezes distantes dos núcleos urbanos centrais, torna o automóvel mais requisitado, os espaços públicos subaproveitados e estimula o comércio em grandes edifícios condominiais fechados (shoppings centers). Contribuindo para minar a relação de equilíbrio entre espaços públicos e privados nas cidades e tem provocado um enfraquecimento das experiências cotidianas do espaço público e as interações entre as pessoas, aumentando a segregação social. Esta pesquisa busca investigar os processos de formação e desenvolvimento do loteamento fechado Alphaville no município de Campinas com o propósito de compreender, de um lado, as fundamentações técnicas e legais que permitiram a implantação desse loteamento e, por outro, as atratividades principais buscadas por seus moradores ao optarem viver em tal tipo de assentamento urbano.

Palavras-chave:

Loteamento fechado, urbanização dispersa, legislação urbanística.

Introdução

Considerando os fenômenos associados ao processo de urbanização contemporânea e a tendência a uma forma de morar em tipos de assentamentos que incluem os loteamentos fechados e condomínios horizontais, a pesquisa foi direcionada no sentido de entender as motivações de empreendedores e moradores nesses modelos, contando com um vasto estudo bibliográfico sobre o fenômeno em si e seu desdobramento em Campinas, que nos permitiu adquirir um conhecimento sobre a realidade do histórico da legislação de loteamentos fechados e condomínios no município – os quais se mostraram dúbios por diversas vezes - além de nos ajudar a entender como surgiram os primeiros empreendimentos na cidade, onde estavam se estabelecendo e quais eram as características desses locais. Em paralelo com o que ocorre em diversas cidades do Brasil e do mundo, observamos a longa distância do centro da cidade, assim como proximidade de rodovias e outros empreendimentos fechados, como shoppings e supermercados. O estudo mais aprofundado sobre o Alphaville Campinas mostrou suas motivações quanto à sua localização e projeto urbanístico, por meio de visitas ao loteamento, documentos e desenhos obtidos junto à prefeitura e PRATEC (Empresa responsável pela implantação do empreendimento em Campinas). Conhecer a motivação dos moradores ao optar por essa forma de morar também foi muito importante para entender o sucesso desses empreendimentos, assim como seus pontos positivos e negativos.

Resultados e Discussão

A partir dos documentos obtidos por meio da Prefeitura e PRATEC, que se referem principalmente ao processo de aprovação do empreendimento, pudemos evidenciar os fatores que possibilitaram a obra. A legislação que aprovou o fechamento do loteamento foi aprovada logo após a demonstração de interesse da empresa em construir em Campinas. Também foram obtidas as diretrizes do projeto, que foram levadas a prefeitura pela empresa e já mostram o interesse em fechar a área. As visitas ao loteamento e as

plantas que obtivemos auxiliaram em uma análise do projeto urbanístico do loteamento, que possui um conceito que veio da Alphaville Urbanismo, o qual foi utilizado nos empreendimentos anteriores em São Paulo, tais como a largura das ruas, os lotes com o fundo voltado para as áreas verdes e o recuo lateral de 3m em todas as quadras. Porém, alguns aspectos foram modificados, o terreno foi o principal deles, anteriormente era feita uma terraplenagem em todo o terreno, enquanto no Alphaville Campinas foi feito um estudo deste, o qual direcionou todo o projeto, com o intuito de mover a menor quantidade de terra possível. As entrevistas com moradores mostraram que a principal motivação das famílias para mudar para esse empreendimento é o medo da violência e o estilo de vida.

Conclusões

A implantação do loteamento Alphaville na cidade de Campinas foi possível graças à uma legislação que foi aprovada no momento do interesse da PRATEC e Alphaville Urbanismo em trazer o empreendimento para o município, uma vez que este não possuía legislação para tal até então. Quanto à legislação de loteamento já existente, foi bem estudada pela empresa e respeitada, desse modo, não houveram muitas complicações ou exigências por parte da prefeitura quanto ao projeto. Quanto à sua localização, tem relação com uma rodovia importante do município que dá acesso aos principais shoppings, alguns supermercados e centros tecnológicos da cidade, além de conectá-la com alguns municípios da Região Metropolitana. A longa distância do centro da cidade chama atenção para o surgimento de um novo polo de lazer, compras e estudo para essas famílias.

Agradecimentos

Ao meu orientador, Sidney Piochi Bernardini, e à FAPESP, pela bolsa.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, EDUSP / 34, 2000.

² REIS, Nestor Goulart. *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo, Via das Artes, 2006.

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. *Loteamentos fechados*. Tese de doutorado. São Paulo, FAU USP, 2008.