

Loteamentos fechados em Itupeva-SP: uma forma de morar em expansão

Closed subdivisions in Itupeva-SP: an expanding way of living

Fraccionamientos cerrados en Itupeva-SP: una forma de habitar en expansión

Adilson Costa Macedo

Professor Doutor, USP, Brasil.
adilsoncm2@gmail.com

Leticia Moreira Sigolo

Professora Doutora, USJT, Brasil.
leticia.sigolo@saojudas.br

Maria Isabel Imbronito

Professora Doutora, USJT, Brasil.
imbronito@gmail.com

Sandra Pinheiro da Silva

Mestre em Arquitetura e Urbanismo, USJT, Brasil
sandra.pinheiro.arq@gmail.com

RESUMO

Desde os anos 1990, assiste-se à proliferação de loteamentos residenciais fechados em diversas cidades brasileiras. A partir de um levantamento quantitativo e qualitativo dos loteamentos fechados em Itupeva-SP, buscou-se consolidar um estudo sobre o modelo de desenvolvimento urbano disperso, em ascensão neste município, caracterizado pela crescente presença de loteamentos fechados e pela progressiva ampliação de seu perímetro urbano. À luz deste processo em curso, pretende-se contribuir para a reflexão sobre a dinâmica do crescimento urbano segregado, o desenvolvimento destes loteamentos fechados e sua integração com a malha urbana. A metodologia empregada consiste em levantamento de dados fornecidos pela prefeitura de Itupeva e por loteamentos; visita técnica aos locais de estudo; revisão da legislação que incide sobre o fenômeno; identificação, mapeamento e caracterização dos vetores da expansão urbana de Itupeva que concentram os loteamentos, que foram, neste trabalho, denominados setores. Com o objetivo de compreender os impactos urbanísticos positivos e negativos desse fenômeno, buscou-se construir um panorama da presença destes loteamentos em Itupeva e aferir seu impacto nas questões de transporte público e infraestrutura urbana.

PALAVRAS-CHAVE: Loteamento residencial fechado; legislação de parcelamento do solo; impactos urbanísticos e ambientais; Itupeva/SP.

SUMMARY

Since the 1990s, there has been a proliferation of gated community in several Brazilian cities. From a quantitative and qualitative survey of closed subdivisions in Itupeva-SP, we sought to consolidate a study on the dispersed urban development model on the rise in this municipality, characterized by the growing presence of gated community and the progressive expansion of its urban perimeter. In light of this ongoing process, it is intended to contribute to the reflection on the dynamics of segregated urban growth, the development of these gated community and their integration with the urban fabric. The methodology used consists of collecting data provided by the city of Itupeva and by communities; technical visit to the study sites; review of legislation that focuses on the phenomenon; identification, mapping and characterization of the urban expansion vectors of Itupeva that concentrate the communities, which were, in this work, called sectors. In order to understand the positive and negative urban impacts of this phenomenon, we sought to provide an overview of the presence of these gated communities in Itupeva and assess their impact on public transport and urban infrastructure.

KEYWORDS: Gated Community; land subdivision legislation; urban and environmental impacts; Itupeva/SP.

RESUMEN

Desde la década de 1990, ha habido una proliferación de fraccionamientos residenciales cerrados en varias ciudades brasileñas. A partir de un levantamiento cuantitativo y cualitativo de los barrios cerrados en Itupeva-SP, buscamos consolidar un estudio sobre el modelo de desarrollo urbano disperso en ascenso en este municipio, caracterizado por la creciente presencia de barrios cerrados y la progresiva expansión de su perímetro urbano. A la luz de este proceso en curso, se pretende contribuir a la reflexión sobre las dinámicas de crecimiento urbano segregado, el desarrollo de estas urbanizaciones cerradas y su integración con el tejido urbano. La metodología utilizada consiste en la recolección de datos proporcionados por la ciudad de Itupeva y por fraccionamientos; visita técnica a los sitios de estudio; revisión de legislación que aborde el fenómeno; identificación, mapeo y caracterización de los vectores de expansión urbana de Itupeva que concentran los fraccionamientos, que en este trabajo fueron denominados sectores. Para comprender los impactos urbanos positivos y negativos de este fenómeno, buscamos proporcionar una visión general de la presencia de estos fraccionamientos en Itupeva y evaluar su impacto en el transporte público y la infraestructura urbana.

PALABRAS CLAVE: Fraccionamiento residencial cerrado; legislación de subdivisión de tierras; impactos urbanos y ambientales; Itupeva/SP.

1. INTRODUÇÃO

Desde 1970, assiste-se à proliferação de loteamentos fechados em diversas cidades brasileiras. Todavia, esta forma de morar ganhou maior relevo nos anos 1990, sob o discurso da necessidade de maior segurança e qualidade ambiental em contraposição à violência e degradação ambiental dos grandes centros urbanos (TOMANIK, 2020).

O artigo resulta da pesquisa que originou a dissertação de mestrado defendida por Sandra Pinheiro da Silva no âmbito do PGAUR-USJT, que aborda o desenvolvimento do município de Itupeva, investiga o arcabouço legal e os processos que envolvem as aprovações dos loteamentos, e analisa os loteamentos de Itupeva quanto à inserção urbana, entorno expandido e entorno imediato, gerando diretrizes para a implantação de futuros loteamentos.

O município de Itupeva/SP é representativo do fenômeno, presente também em outros municípios, de avanço dos loteamentos residenciais fechados, sendo que, em 2020, foram identificados 37 loteamentos fechados residenciais, aprovados segundo a lei federal de parcelamento do solo, que depois tiveram o seu acesso controlado.

Verificar a relação que os loteamentos fechados estabelecem com o município, através de aspectos relacionados à sua localização, inserção urbana, infraestrutura e acessibilidade, bem como à distribuição dos usos e à qualidade urbanística e ambiental, compõe o principal objetivo desta pesquisa que busca, além de compreender o fenômeno, contribuir para a construção de cidades mais qualificadas social, econômica e ambientalmente.

2. METODOLOGIA

Assim, a pesquisa se debruçou sobre a relação entre os loteamentos fechados e o espaço urbano de Itupeva, SP. Ao analisar sua distribuição pelo município, os loteamentos fechados foram divididos em setores, considerando suas principais vias de acesso, posição geográfica, assim como sua conexão com centralidades do próprio município ou de municípios vizinhos.

Os dados foram obtidos por meio dos projetos dos loteamentos fornecidos pela prefeitura, assim como através de visitas aos loteamentos que possibilitaram a coleta de dados para a definição de setores de desenvolvimento, compostos por agrupamentos de loteamentos segundo suas localizações e eixos viários responsáveis por sua interconexão.

Os setores são apresentados por meio de mapas e imagens aéreas que posicionam geograficamente todos os loteamentos fechados que o compõem, bem como os principais eixos viários e divisas municipais. Foram definidos seis setores e um loteamento fechado desconectado.

Para cada setor, foram observados aspectos relacionados aos acessos, integração com a malha urbana existente, uso predominante do setor, distância das portarias dos loteamentos à centralidade principal do município e/ou outras centralidades regionais, conexão com o sistema de transporte público, cobertura das infraestruturas de saneamento básico, como de abastecimento de água, de esgotamento sanitário e de telecomunicação, dentre outros. Buscou-se, assim, compreender a relação dos loteamentos fechados com as demais localidades do município.

3. AVANÇO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS EM ITUPEVA-SP

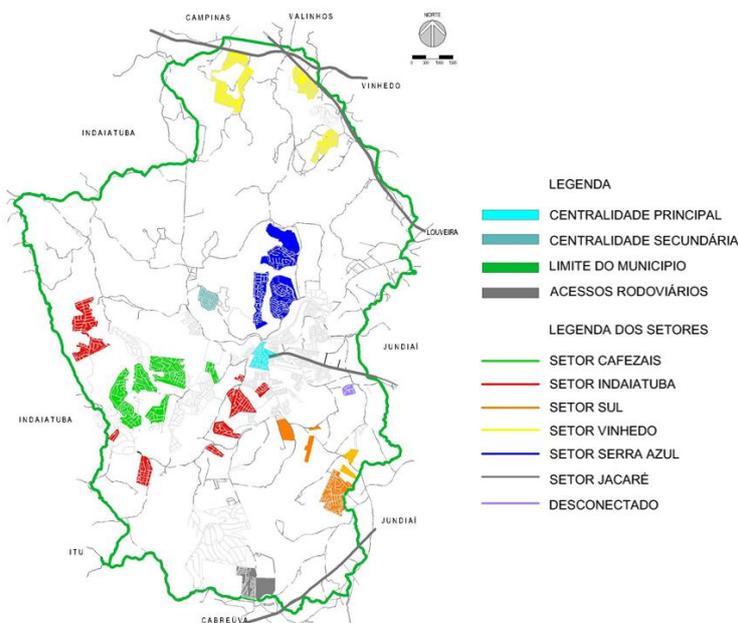
A expansão urbana ocorrida em Itupeva, SP, sobretudo a partir de 1990, foi marcada pelo avanço dos loteamentos fechados no município. Estes loteamentos foram aprovados com base na Lei Federal n. 6766/1979, que, no entanto, não apresentava nenhuma referência a essa tipologia de parcelamento do solo. Somente em 2017, por meio da Lei Federal n. 13465/2017, denominada Reurb, essa tipologia passou a ser considerada e respaldada por uma lei federal, apesar de pertencer a um modelo de expansão urbana bastante presente no país desde 1970.

Amparados por decretos municipais de concessão às associações de moradores destes loteamentos que permitiram a possibilidade de fechamento e de controle de acesso às áreas públicas internas, os loteamentos fechados se proliferaram, acompanharam o desenvolvimento da Região Metropolitana de Jundiaí, e tiveram como elementos estruturantes de sua expansão as Rodovias Anhanguera e Bandeirantes, bem como uma gama variada de indústrias e atividades econômicas que garantiram a estas localidades, entre a Região Metropolitana de São Paulo e a Região Metropolitana de Campinas, intensos fluxos de pessoas e mercadorias e forte atração regional (SERRA, 2005). Cumpre informar que todos os loteamentos fechados identificados em Itupeva apresentam associações de moradores instituídas, sendo que algumas delas possuem o decreto de permissão de controle de acesso emitido pela prefeitura.

Para elaborar a análise na escala do município, considerando a inserção urbana dos loteamentos, estes foram agrupados segundo setores, alguns identificados oficialmente pelo município, outros definidos para esse estudo de acordo com a sua localização e características.

Na Figura 1 é possível visualizar como os loteamentos se expandiram pelo município a partir de três principais eixos de desenvolvimento interligados ao centro expandido de Itupeva.

Figura 1 – Mapa de eixos de desenvolvimento e rodovias de acesso.



Fonte: Elaboração própria a partir de mapa fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva (2022).

Para a definição dos setores indicados na Figura 1, foram considerados a posição geográfica, os eixos viários de conexão entre os loteamentos, a ligação com centralidades no município ou em distritos de municípios vizinhos, conforme detalhado a seguir:

- Setor dos Cafezais, definido pelo eixo viário cuja denominação foi estabelecida pelo município;
- Setor Indaiatuba, definido pelo eixo viário da Rodovia Vicinal Mario Tonoli, que faz a interligação de Itupeva com Indaiatuba;
- Setor Sul, definido pelo eixo viário da Via Paulo Leone, cuja denominação foi estabelecida pelo município;
- Setor Vinhedo, definido em função da conexão com a centralidade pertencente ao município de Vinhedo;
- Setor Serra Azul, definido em função do complexo Serra Azul composto por dois loteamentos e pelo Shopping Serra Azul, e, com a incorporação de mais três loteamentos devido às respectivas posições geográficas;
- Setor Jacaré, definido devido à conexão com a centralidade pertencente ao Distrito do Jacaré, localizada no município de Cabreúva;
- Desconectado, definido por sua falta de conexão com outros loteamentos fechados.

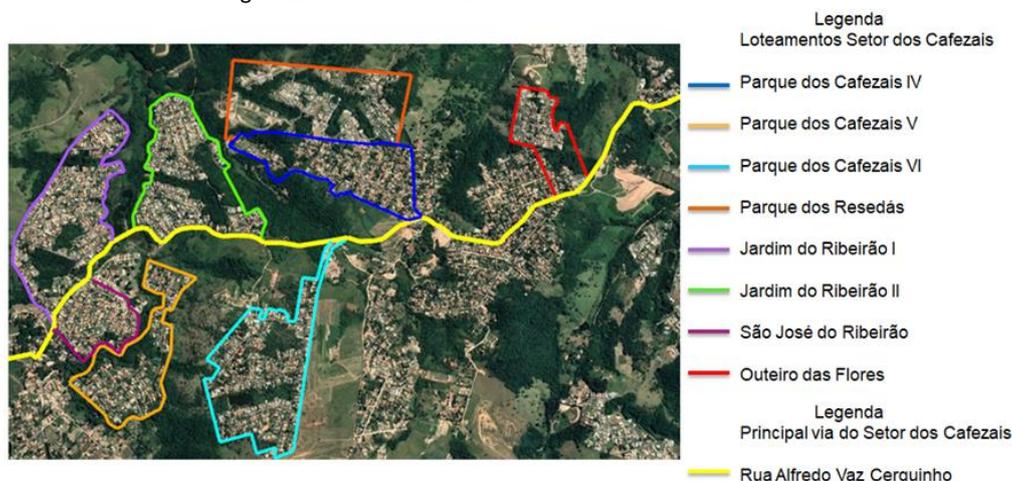
Cada setor pôde ser caracterizado segundo seu processo de formação e de desenvolvimento, atentando-se a suas particularidades, bem como à sua relação com as demais localidades do município, conforme a exposição detalhada a seguir.

3.1. Setor dos Cafezais

O Setor dos Cafezais (Figura 2), definido pelo nome dos bairros e com acesso por única via, foi o primeiro eixo de desenvolvimento dos loteamentos fechados no município.

O Setor dos Cafezais está inserido em sua totalidade no setor chácara, onde, segundo o Plano Diretor Urbanístico (PDU) 2012, exige-se que os lotes tenham área mínima de 800 m², localizados em áreas urbanas. O setor dos Cafezais se estende pela Rua Alfredo Vaz Cerquinho, que tem sua denominação alterada ao longo do percurso chegando até a Rodovia Mario Tonoli no setor Indaiatuba.

Figura 2 – Setor dos Cafezais com os loteamentos fechados



Fonte: Elaboração própria a partir de mapa fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva e Imagem do Google Earth 23 jul. 2022 – Demarcação própria (2022).

O Setor dos Cafezais possui loteamentos com distância de 2,3 Km a 6,8 Km da principal centralidade do município, que os atende na questão de comércio e serviço, contando apenas com uma escola municipal (Ensino Infantil e Fundamental I) localizada no Parque dos Cafezais I e um minimercado localizado em frente ao Parque dos Cafezais IV.

Os moradores desse setor precisam se deslocar até a principal centralidade do município, fazendo uso de transporte particular, para terem acesso ao comércio e serviços em geral, visto que o setor mencionado possui poucos pontos de apoio comercial. Vale dizer que existe o serviço de transporte público implantado para atender a população, mas esse sistema tem horário restrito e não é ofertado durante todo o dia. Além do transporte público, existe também o transporte escolar para que os alunos tenham acesso às escolas públicas do município.

Com relação à infraestrutura, é o setor mais deficitário, visto que nenhum dos loteamentos, seja aberto ou fechado, possui rede de captação de esgoto, sendo o tratamento realizado de forma individual por cada lote.

Tal situação, conforme afirma Amorim (2005), pode causar danos ambientais significativos ao comprometer a qualidade das águas subterrâneas. “A utilização do sistema fossa séptica/sumidouro, em larga escala, pode agravar o problema da qualidade da água subterrânea” (AMORIM, 2005, p. 3).

O abastecimento de água nos loteamentos fechados é feito por poços artesianos por meio de rede interna, cuja manutenção fica a cargo das Associações. Cada loteamento possui mais de um poço artesiano para atender à demanda dos moradores. É importante ressaltar, como afirma Amorim (2005), a grande exploração dos lençóis freáticos.

A existência de inúmeras doenças de veiculação hídrica causadas pelo lançamento de poluentes no solo, sendo transportados para os lençóis freáticos, que por sua vez vem sendo bastante explorados no Brasil de maneira desordenada para o consumo humano, vem despertando a atenção de muitos pesquisadores. (AMORIM, 2005, p.2).

A questão do abastecimento de água potável é um dos principais problemas

apontados por moradores e trata-se de uma preocupação constante, visto que várias Associações já perfuraram diversos poços para atender à demanda. Medidas de controle de consumo foram adotadas por todos os loteamentos fechados no setor dos Cafezais com a implantação de hidrômetros e a limitação do consumo, com implicação de multas e taxação alta para quem exceder o limite estipulado por cada Associação definido em Assembleia.

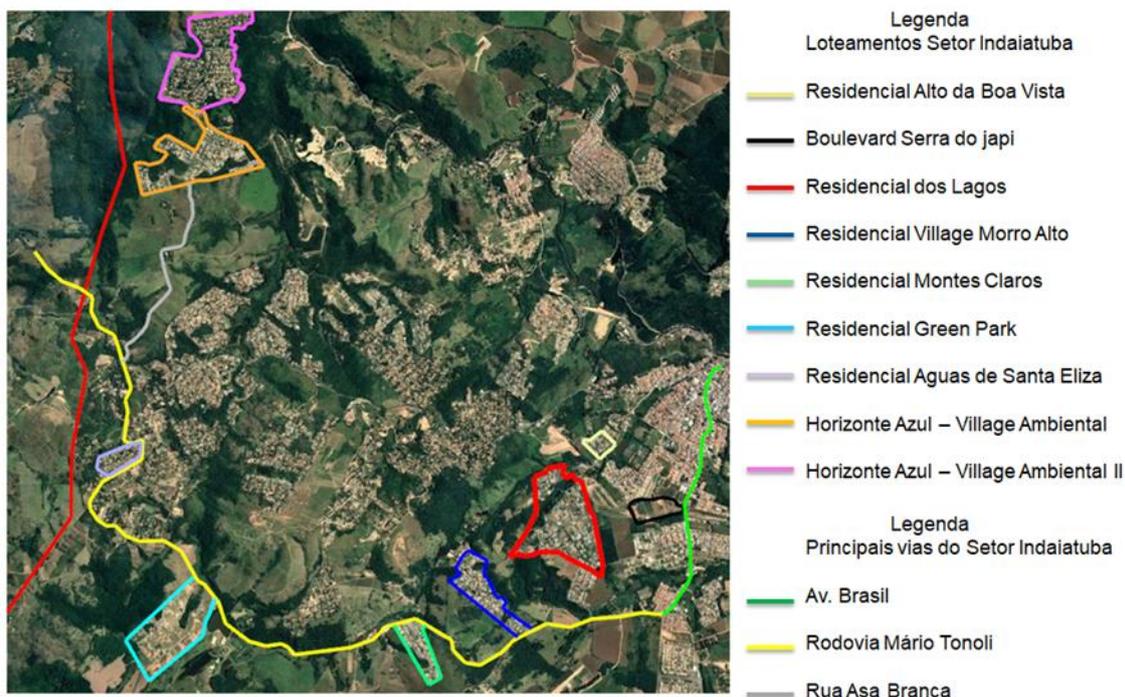
Nesse setor podemos observar uma mudança no uso dos loteamentos, especialmente naqueles que estão localizados mais próximos à centralidade principal. Inicialmente com característica de casas de veraneio, transformaram-se paulatinamente em loteamentos de moradia principal.

Itupeva sempre foi considerada destino de veraneio, com chácaras e casas de campo para uso sazonal, como segunda residência. Mesmo com o aumento de implementações de loteamentos que passaram a funcionar como condomínios fechados, no primeiro momento a busca dos compradores era pelo uso sazonal. Esse perfil começou a mudar com base nos conjuntos de comodidades e avanços tecnológicos. (SERRA, 2015, p. 73).

3.2. Setor Indaiatuba

O Setor Indaiatuba, o segundo eixo de desenvolvimento dos loteamentos fechados em Itupeva, tem como principal eixo de acesso a Rodovia Vicinal Mario Tonoli, que interliga Itupeva a Indaiatuba. Conforme apontado na Figura 3, esse setor se inicia próximo à centralidade principal, porém estende-se até a divisa do município com Indaiatuba a oeste do município.

Figura 3 – Setor Indaiatuba com os loteamentos fechados



Fonte: Elaboração própria a partir de mapa fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva e Imagem do Google Earth 23 jul. 2022 – Demarcação própria (2022).

O Setor Indaiatuba possui loteamentos com distância de 1,6 Km a 16,6 Km da principal centralidade do município. Pequenos comércios se localizam ao longo da Rodovia Vicinal Mario Tonoli (destacada em amarelo na Figura 3), que atendem aos loteamentos abertos e fechados

desse setor.

Esse é o maior setor do município, contando com vários loteamentos abertos ao longo da Rodovia Vicinal Mario Tonoli, servidos pelo Hospital Municipal, Unidade Básica de Saúde, Centro esportivo, escola municipal, além de pequenos comércios.

Por se tratar do maior setor de loteamentos fechados analisado, conta com o transporte municipal e intermunicipal interligando Itupeva a Indaiatuba e também a Cabreúva no distrito do Jacaré. Essa rota conta com transporte público em vários horários do dia, além de possuir várias linhas de ônibus.

O Village Ambiental Horizonte Azul I e o Village Ambiental Horizonte Azul II são dos poucos loteamentos desprovidos de transporte público até a portaria, sendo obrigatória a utilização de transporte privado para o atendimento das necessidades cotidianas de seus moradores e o acesso de trabalhadores locais devido à sua localização, limitando a mobilidade urbana em uma área desatendida pela rede de transporte público.

Neste extenso setor, foram encontradas diversas formas de infraestrutura urbana e sobre as quais pôde-se observar que quanto mais próximos ao centro maior a provisão dos loteamentos, principalmente quanto ao tratamento de esgoto. O Residencial dos Lagos é um dos loteamentos que se destaca nessa questão, pois foi o primeiro desse setor a ter rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto pela Sabesp.

Neste setor, a questão do abastecimento de água está sendo tratada por um consórcio (designado pelas Associações) para que a rede de abastecimento de água seja prolongada até o Residencial Montes Claros, e os incorporadores de novos loteamentos que estão na fase de projeto se uniram às Associações.

Importante destacar como o planejamento da infraestrutura de abastecimento de água e tratamento de esgoto, articulado entre poder público e empreendedores, seja para loteamentos fechados ou abertos, deve ser incorporado desde a etapa de desenvolvimento dos projetos, considerando a estrutura existente e as ampliações necessárias com o incremento da demanda. Nota-se que, a partir do Residencial Montes Claros, todos os loteamentos possuem poço artesiano e o tratamento de esgoto é individual por meio de fossas sépticas, filtro anaeróbico e sumidouro, em sua maioria.

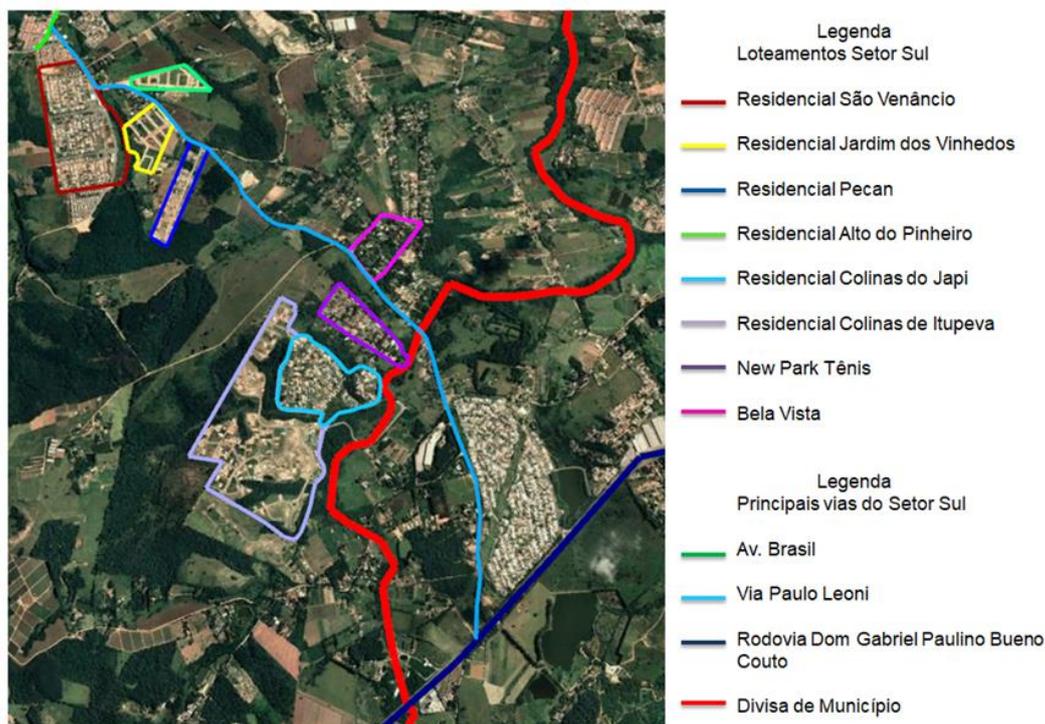
Neste setor, um destaque cabe ao Residencial Green Park, o único loteamento que possui infraestrutura de rede de energia elétrica e dados subterrânea.

Os loteamentos desse setor que se situam mais próximos à centralidade principal possuem características de moradia principal, não somente pela localização, como também pela infraestrutura disponível e acesso facilitado a comércios, serviços e escolas, que são alguns de seus atrativos. Já os loteamentos mais afastados da área urbana passam a atrair proprietários com o propósito de constituir uma segunda moradia, destinada a veraneio. Com o afastamento da centralidade principal, passa a predominar um ambiente que mescla as características de área urbana com área rural, visto que todo o entorno dos loteamentos é constituído de área rural com produção agrícola e agropecuária, com poucos pontos de apoio comercial.

3.3. Setor Sul

O terceiro setor a ser analisado é o Setor Sul (Figura 4), considerado o novo eixo de desenvolvimento dos loteamentos fechados no município. Baseia-se no projeto idealizado por empreendedores do setor imobiliário denominado “Itupeva Rota Sul” que possui o apoio da prefeitura do município, conforme anunciado em seu site oficial em julho de 2018.

Figura 4 – Setor Sul com os loteamentos fechados



Fonte: Elaboração própria a partir de mapa fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva e Imagem do Google Earth 23 jul. 2022 – Demarcação própria (2022).

O Setor Sul possui loteamentos com distância de 3,6 Km a 8,6 Km da principal centralidade do município. Há, nesse setor, a previsão de implantação de área comercial como parte do projeto do loteamento São Venâncio, todavia, até junho de 2022, somente uma escola particular encontra-se em funcionamento, embora novas construções para uso comercial estejam surgindo mais recentemente.

Os loteamentos mais próximos à centralidade principal apresentam lotes menores, com área de cerca de 300 m². Já os loteamentos mais afastados apresentam lotes maiores, com área a partir de 800 m².

Esse setor possui dois principais acessos, sendo o acesso urbano iniciado no setor Indaiatuba junto ao Hospital Municipal e o acesso pela Rodovia Dom Gabriel Bueno Couto, desenvolvido no eixo da Via Paulo Leone, conforme destacado em azul na Figura 4.

Na questão do transporte público, o serviço prestado é bastante precário, visto que o setor não é totalmente atendido pela rede de transporte público de Itupeva contando com o serviço do município vizinho, Jundiaí, devido a sua proximidade à divisa do município.

Impulsionados pelo Residencial São Venâncio, cujo nome fantasia é Gran Ville,

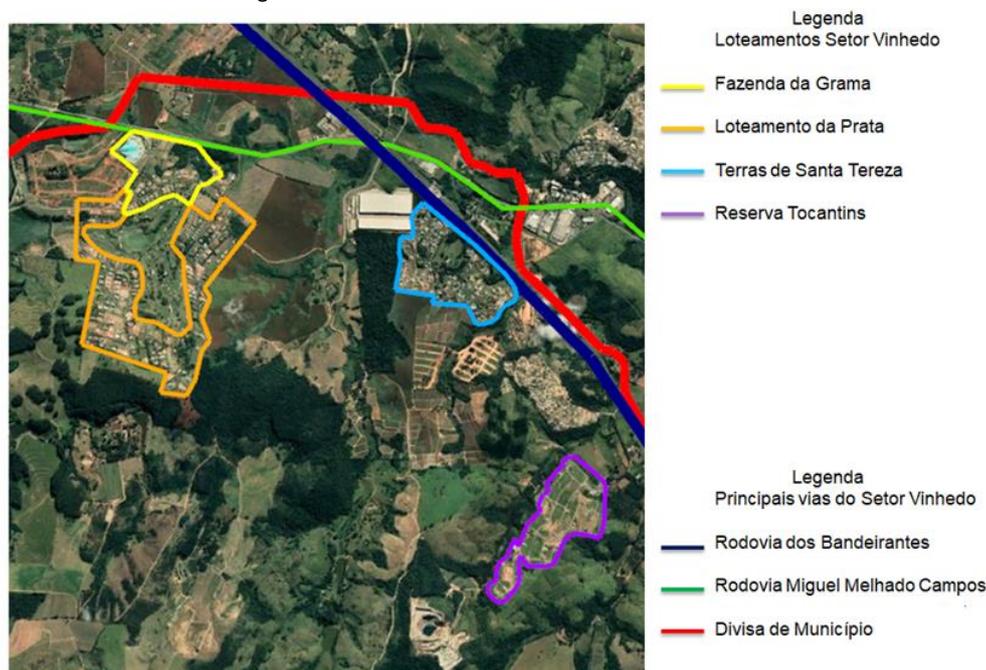
surgiram recentemente três novos loteamentos fechados: Residencial Jardim dos Vinhedos (Poema Japy), Residencial Pecan e Residencial Alto do Pinheiro (Poesia Japy). Esses novos loteamentos têm características semelhantes às do São Venâncio, com lotes de aproximadamente 300 m² e rede instalada para abastecimento de água e tratamento de esgoto pela Sabesp.

Já os demais loteamentos do setor, com lotes a partir de 800 m² de área, possuem rede interna de abastecimento de água servida por poço artesiano mantido pela Associação de cada loteamento. O tratamento de esgoto é feito de forma individual por meio de fossa séptica, poço absorvente e sumidouro, contribuindo para a contaminação dos lençóis freáticos.

3.4. Setor Vinhedo

O Setor Vinhedo, assim denominado pela sua proximidade com o município de Vinhedo, apresenta forte ligação comercial com este município, muito maior que com Itupeva, proporcionada pelos acessos à Rodovia Miguel Melhado Campos (SP324), destacada em verde. Essa via interliga Vinhedo ao Aeroporto Internacional de Viracopos, pela Rodovia Anhanguera (SP330), e, por ser uma rodovia de baixo fluxo de veículos, a circulação de proprietários e frequentadores dos loteamentos não chega a provocar um impacto negativo no fluxo da rodovia.

Figura 5 – Setor Vinhedo com loteamentos fechados



Fonte: Elaboração própria a partir de mapa fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva e Imagem do Google Earth 23 jul 2022 – Demarcação própria (2022).

O setor Vinhedo possui loteamentos com distância de 14,6 Km a 37 Km da principal centralidade do município, e é atendido, em grande medida, por comércios e serviços instalados no município vizinho, Vinhedo.

Nesse setor, encontra-se o Fazenda da Grama, composto por dois loteamentos, Fazenda da Grama e Loteamento da Prata, que se destacam por possuírem lotes mínimos de

grande dimensão, de 2.400 m², além de diversas atrações como campo de golfe, quadras de tênis, campos de futebol, esportes aquáticos no lago e principalmente uma praia artificial. Destaca-se também a facilidade de seu acesso direto pela Rodovia Miguel Melhado Campos, o que é um grande atrativo já que seu uso é predominante de veraneio.

O acesso a esse setor é proporcionado pela Rodovia Anhanguera, no trevo de Vinhedo, interligado à Rodovia Miguel Melhado Campos, e por acessos vicinais ao Residencial Reserva Tocantins (Reserva Santa Mônica).

Já os demais loteamentos localizados nesse setor seguem o padrão dos loteamentos nos setores chácaras do município. Com lotes acima de 800 m², controle de acesso, área destinada ao lazer e com sistema de tratamento de esgoto interno, como é o caso do Residencial Reserva Tocantins (Reserva Santa Monica).

O Reserva Tocantins é um exemplo bem sucedido na questão do tratamento de esgoto, visto que o loteamento possui uma estação de tratamento de esgoto nas áreas internas do loteamento e, dessa forma, contribui para a proteção dos lençóis freáticos. No entanto, o fato de estar afastado dos demais loteamentos gerou um custo adicional na implantação do empreendimento, assim como de manutenção aos associados, além de impactos ambientais importantes.

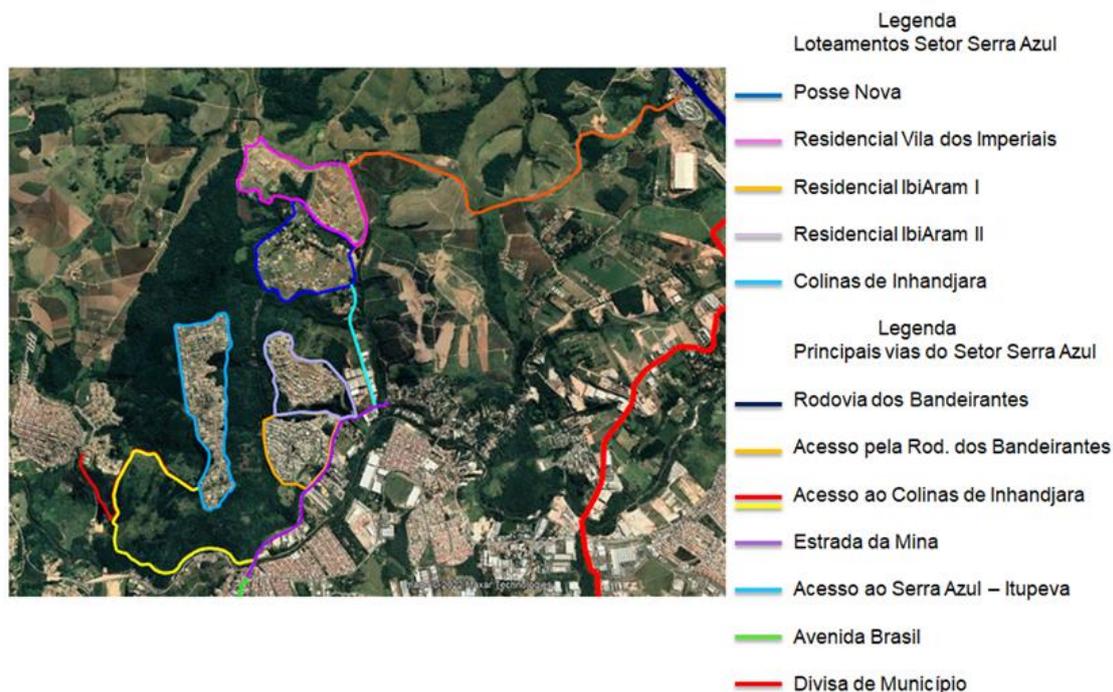
Nesse sentido, faz-se necessário destacar que a urbanização dispersa da qual os loteamentos fechados fazem parte, além de gerar despesas adicionais para a implantação e/ou extensão das redes de infraestrutura aos empreendedores e ao poder público, não garante o compartilhamento dos serviços, principalmente de abastecimento de água e tratamento de esgoto.

Esse setor possui pouca infraestrutura relacionada ao abastecimento de água e tratamento de esgoto, ficando a cargo das associações o seu provimento e manutenção, evidenciando a problemática causada pelo crescimento disperso e segregado.

3.5. Setor Serra Azul

O próximo setor a ser analisado é o setor Serra Azul, assim denominado em virtude do Shopping Serra Azul e dos loteamentos denominados comercialmente com o mesmo nome.

Figura 7 – Setor Serra Azul com loteamentos fechados



Fonte: Elaboração própria a partir de mapa fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva e Imagem do Google Earth 23 jul. 2022 – Demarcação própria (2022).

O setor Serra Azul possui loteamentos com distância de 1,7 Km a 5,6 Km da principal centralidade do município, sendo o Residencial IbiAram I o loteamento fechado mais próximo à principal centralidade do município.

Embora se apresente geograficamente próximo aos demais loteamentos do setor, o Colinas de Inhandjara tem seu acesso principal distinto dos demais loteamentos, conforme apontado na Figura 7, destacado em amarelo e vermelho. Além disso, a topografia e a área de proteção ambiental em seu entorno tornam o acesso possível somente por via não pavimentada.

Os loteamentos Residencial Posse Nova (Residencial Serra Azul I) e o Residencial Villas Imperiais (Residencial Serra Azul II) possuem acesso direto pela saída do Km 72 da Rodovia dos Bandeirantes, além de outro acesso, pelo bairro da Mina. O acesso pelo bairro da Mina proporciona a conexão com a principal centralidade do município.

É importante salientar que o acesso direto à Rodovia dos Bandeirantes é um grande atrativo desses loteamentos, além da infraestrutura interna de recreação e lazer que conta com quadras, hípica e campo de golfe (ainda em projeto), proximidade com o Outlet Premium e o acesso facilitado aos parques Wet'n Wild e Hopi Hari (Vinhedo), conforme destacado em laranja na Figura 7.

O serviço de transporte público atende principalmente ao Residencial IbiAram I, Residencial IbiAram II e Residencial Posse Nova (Residencial Serra Azul I). Já o Residencial Villas Imperiais (Residencial Serra Azul II) conta com esse serviço somente até o loteamento vizinho Residencial Posse Nova (Residencial Serra Azul I). No caso do Colinas de Inhandjara, o transporte

público chega somente até a segunda centralidade do município, o bairro Rio das Pedras, localizado a 2,5 Km da portaria do loteamento.

Nesse setor, todos os loteamentos são atendidos pela rede de abastecimento de água da Sabesp. Dentre esses loteamentos, somente o Colinas de Inhandjara não está coberto pela rede de tratamento de esgoto, sendo necessário o tratamento individual nesse loteamento.

O Setor Serra Azul é composto por loteamentos com duas tipologias diferentes, sendo o Residencial IbiAram I e IbiAram II com lotes de aproximadamente 300 m² e os demais com lotes acima de 800 m².

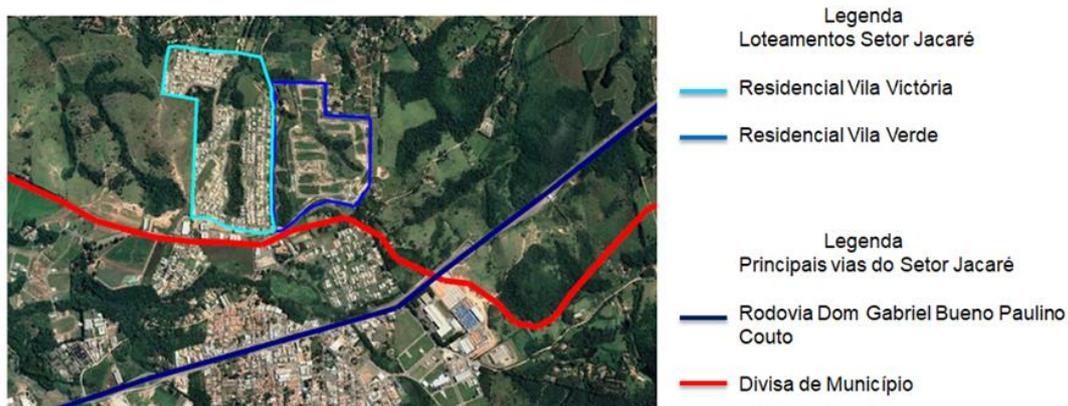
A instituição de um distrito turístico em 2021, pelo Governo do Estado de São Paulo, através do Decreto n. 66.273/2021, veio fomentar atividades econômicas já existentes no setor pela presença dos parques Hopi Hari e Wet'n Wild, além do Outlet Premium, Shopping Serra Azul e Hotel Qualit. Todavia, vale ressaltar que o acesso à Rodovia dos Bandeirantes, localizado no Km 72, não comporta grande fluxo de veículos, além de ser de difícil identificação e adotar a mão inglesa, o que demanda revisão de traçado para melhoria e expansão do distrito turístico.

O Residencial IbiAram I e Residencial IbiAram II, como estão próximos à principal centralidade, apresentam transporte público de fácil acesso, além de possuir uma ciclo-faixa interligando-os à principal centralidade do município.

3.6. Setor Jacaré

O Setor Jacaré possui somente dois loteamentos, que se conectam com o Distrito do Jacaré que, por sua vez, pertence ao município vizinho, Cabreúva.

Figura 8 – Setor Jacaré com loteamentos fechados



Fonte: Elaboração própria a partir de mapa fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva e Imagem do Google Earth 23 jul. 2022 – Demarcação própria (2022).

Localizados ao extremo sul do município, ambos apresentam fácil acesso ao transporte público oferecido pelo distrito do Jacaré, assim como ao comércio e serviço nele localizados.

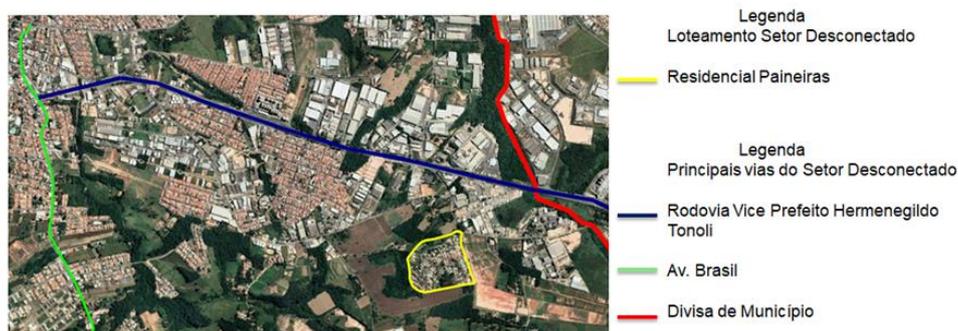
O acesso aos loteamentos desse setor se dá principalmente pela Rodovia Dom Gabriel Bueno Couto (SP 300), conforme destacado em azul na Figura 8, cujo nome após o trecho entre os municípios de Jundiá e Itu se altera para Rodovia Marechal Rondon.

Na questão da infraestrutura, ambos estão conectados à rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto da Sabesp. A proximidade com a área urbana do distrito do Jacaré proporciona fácil acesso, não só ao sistema de transporte público, mas também à infraestrutura básica.

3.7. Setor Desconectado

Por fim, cabe mencionar a existência de um loteamento fechado que não se insere nos vetores principais de ligação e acesso ao município, e que não chega, portanto, a constituir um novo setor, por não se alinhar a outros loteamentos de características semelhantes.

Figura 9 – Loteamento Desconectado



Fonte: Elaboração própria a partir de mapa fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva e Imagem do Google Earth 23 jul. 2022 – Demarcação própria (2022).

Conforme mostrado na Figura 9, o Residencial Paineiras, um dos primeiros loteamentos fechados de Itupeva, está localizado próximo ao principal acesso ao município, a Rodovia Vice-Prefeito Hermenegildo Tonoli, que aparece na Figura 9 destacada em azul, e faz a conexão de Itupeva com Jundiá.

O transporte público nesse loteamento é oferecido principalmente pelas dinâmicas de seu entorno expandido, visto que o Residencial Paineiras está envolvido pelo Setor Industrial, já consolidado.

Na questão da infraestrutura, o Residencial Paineiras não está conectado à rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto da Sabesp, ficando a cargo da Associação a adoção de poços artesianos para o abastecimento de água e de fossas sépticas, poços absorventes e sumidouros para o esgotamento sanitário.

Embora a rede de abastecimento e tratamento de esgoto atenda a todo o entorno, o projeto do loteamento não previu sua conexão com a rede pública. Sobre isso, cumpre destacar a importância da previsão de ampliações nas redes de infraestrutura urbana nos projetos dos loteamentos, incorporando possibilidades de conexões futuras a elas.

4. DISCUSSÃO FINAL

A expansão urbana no Estado de São Paulo, nas últimas décadas, conforme destacam Leonelli, Marinho e Medeiros (2015), se intensificou com base na promoção tanto de loteamentos fechados quanto de assentamentos informais. Ambos trazem possibilidades e desafios para a construção de cidades mais sustentáveis e resilientes, compreendidas nos seus

aspectos sociais, econômicos e ambientais.

A investigação da inserção urbana dos loteamentos fechados de Itupeva-SP, definida pela posição geográfica e pelos eixos viários estruturantes que lhes dão acesso, permitiu uma avaliação de aspectos como: proximidade a centralidades, condição de acesso e conexão com os principais eixos viários da malha urbana existente, articulação com o sistema de transporte público, infraestrutura implantada (água, esgoto e dados), entre outros.

As características de cada loteamento variam, principalmente, de acordo com sua localização. Os loteamentos fechados próximos ao centro possuem características de moradia principal, já os loteamentos afastados do centro possuem características de veraneio.

Quanto à infraestrutura nos loteamentos fechados, também é bastante evidente que quanto mais próximos ao centro maior a cobertura, seja da rede de abastecimento de água seja da rede de tratamento de esgoto, assim como sua conexão com o sistema de transporte público, inexistente em alguns casos.

Dessa forma, podemos observar que os loteamentos desconectados da mancha urbana intensificam os problemas relacionados à extensão da infraestrutura de abastecimento de água e de tratamento de esgoto, visto que o tratamento individual do esgoto provoca a contaminação dos lençóis freáticos, além de, muitas vezes, não serem universalizados.

Na questão do transporte público, é preciso analisar a expansão das linhas de transporte, para que dessa forma o serviço de transporte público atenda não somente aos proprietários e moradores cuja mobilidade fica restrita ao transporte particular, como também a todos os frequentadores e trabalhadores dos loteamentos, desde os envolvidos na implantação dos empreendimentos até aqueles que prestam serviços aos residentes cotidianamente.

A localização adjacente às divisas do município permite aos loteamentos fechados posicionados ao Sul e ao Norte maiores conexões com os municípios vizinhos, como é o caso dos loteamentos do setor Vinhedo e do setor Jacaré que possuem maior ligação comercial com Vinhedo e Cabreúva, respectivamente, beneficiando-se também do serviço de transporte público ofertado pelos municípios vizinhos. Diante das articulações intermunicipais observadas nas dinâmicas urbanas que envolvem parte dos loteamentos fechados analisados, cumpre destacar a importância do fortalecimento de sistemas integrados de planejamento e de gestão sobre assuntos de interesse comum relacionados ao desenvolvimento urbano, como infraestrutura, mobilidade, saneamento, entre outros.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM, Eduardo Lucena Cavalcante; OLIVEIRA NETTO, Antônio Pedro de; GOMES, Márcio. **Análise do comportamento da pluma de efluente de fossa séptica no lençol freático**. 2005. Disponível em: <https://ctec.ufal.br/professor/elca/Amorim-ABRH2005.pdf>. Acesso em: 17 jul. 2022.

BRASIL. **Lei Federal nº. 6.766**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 1979. Disponível: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/1970-1979/lei-6766-19-dezembro-1979-366130-publicacaooriginal-1-pl.html>. Acesso em: 14 abr. 2021.

BRASIL. **Lei Federal nº 13.465/2017**. Dispõe sobre a regularização fundiária. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato20152018/2017/lei/l13465.htm. Acesso em: 11 abr. 2021.

FARR, Douglas. **Urbanismo sustentável: desenho urbano com a natureza**. Porto Alegre: Bookman, 2013

LEONELLI, Gisela Cunha Viana; MARINHO, Marla Jéssica; MEDEIROS, Lais Candiotto. As tipologias de parcelamento do solo das capitais brasileiras: A Lei Conveniente., **3º CIHEL CONGRESSO INTERNACIONAL DA HABITAÇÃO NO ESPAÇO LUSÓFONO**, 2015.

MARINHO, Marla Jéssica; LEONELLI, Gisela Cunha Viana. A expansão urbana privatizada: a lei e o mercado imobiliário no caso de Indaiatuba- SP. **XVII ENANPUR**, São Paulo, Anais, 2017.

SERRA, Marcelo Galli. **Fenômenos de dispersão urbana no território paulista: o caso de Itupeva, 1990-2010**. 2015. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

TOMANIK, Raquel. **A cidade, seus muros e suas leis: controvérsias jurídicas e urbanísticas dos condomínios e loteamentos fechados**. 2020. Tese (doutorado) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2020.