



**12º SIMPÓSIO
DE SUSTENTABILIDADE**

**21 - 22 - 23
OUTUBRO - 2025**



ANÁLISE DE MASTERPLAN: PADDOCK PARK UM ESTUDO DE CASO

VARIZA, José Augusto Scheid¹
MEURER, Leonardo Henrique Sandri²
SARDI JUNIOR, Luiz Henrique Marson³
LIS, Felipe⁴
RIBISKI, Jheniffer Maiara Zeferino⁵
DIAS, Solange Irene Smolarek⁶

RESUMO

Esta pesquisa tem como objetivo analisar a qualidade e a coerência de um masterplan urbano desenvolvido para uma área subutilizada de Cascavel-PR, com base nos sete eixos metodológicos de avaliação urbana propostos por Dias (2025). O estudo parte do problema de como avaliar um plano urbano voltado à transformação de uma área agrícola em um novo polo multifuncional, articulado ao autódromo local e à malha urbana existente, promovendo integração territorial, diversidade de usos e sustentabilidade ambiental. A metodologia adotada possui abordagem qualitativa e caráter exploratório, com base em pesquisa bibliográfica e documental. A análise foi estruturada a partir dos seguintes eixos: coerência entre diretrizes e propostas; integração multiescalar; governança e participação; sustentabilidade territorial; capacidade adaptativa; promoção do bem-estar e da felicidade urbana; e alinhamento com objetivos estratégicos para cidades inteligentes. Os resultados demonstram que o projeto incorpora, de forma estruturada, princípios contemporâneos de planejamento urbano, como a Cidade de 15 Minutos, o Urbanismo Tático e as Atividades 24/7, promovendo proximidade funcional, mobilidade sustentável e inovação tecnológica. Conclui-se que o masterplan analisado apresenta qualidade técnica, viabilidade prática e aderência aos paradigmas atuais de desenvolvimento urbano, configurando-se como um modelo replicável de requalificação territorial inteligente, resiliente e orientada ao bem-estar coletivo.

PALAVRAS-CHAVE: Masterplan. Automobilismo. Sustentabilidade urbana. Cidade de 15 Minutos. Planejamento Urbano.

1. INTRODUÇÃO

A presente pesquisa aborda o conceito de planejamento urbano estratégico aplicado ao desenvolvimento de áreas subutilizadas, tendo como tema a análise de um masterplan elaborado para a cidade de Cascavel-PR. Justificou-se o presente trabalho diante do potencial subaproveitado da área e da oportunidade de integrar o circuito de eventos automobilísticos à dinâmica urbana,

¹ Acadêmico de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAG. Elaborado na disciplina de Projeto de Urbanismo, Arquitetura e Paisagismo: Masterplan em Expressão Conceitual. E-mail: jasvariza@minha.fag.edu.br

² Acadêmico de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAG. Elaborado na disciplina de Projeto de Urbanismo, Arquitetura e Paisagismo: Masterplan em Expressão Conceitual. E-mail: lhsmeurer@minha.fag.edu.br

³ Acadêmico de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAG. Elaborado na disciplina de Projeto de Urbanismo, Arquitetura e Paisagismo: Masterplan em Expressão Conceitual. E-mail: lhmsjunior@minha.fag.edu.br

⁴ Acadêmico de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAG. Elaborado na disciplina de Projeto de Urbanismo, Arquitetura e Paisagismo: Masterplan em Expressão Conceitual. E-mail: jmzribiski@minha.fag.edu.br

⁵ Acadêmico de Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAG. Elaborado na disciplina de Projeto de Urbanismo, Arquitetura e Paisagismo: Masterplan em Expressão Conceitual. E-mail: flis@minha.fag.edu.br

⁶ Professora orientadora da presente pesquisa: solange@fag.edu.br



promovendo desenvolvimento territorial articulado, incremento econômico e qualificação dos espaços públicos e privados da região.

O problema da pesquisa foi: Como analisar um masterplan capaz de transformar uma área agrícola em um novo polo urbano multifuncional, articulado ao autódromo e à malha urbana existente, promovendo integração territorial, diversidade de usos e sustentabilidade ambiental?

Para esse problema foram formuladas as hipóteses de que: Os sete eixos metodológicos definidos por Dias (2025) constituem uma base analítica suficientemente robusta para avaliar a qualidade e a coerência de Master Plans urbanos contemporâneos. Esses eixos — (i) coerência entre diretrizes e propostas; (ii) integração multiescalar; (iii) governança e participação social; (iv) sustentabilidade territorial; (v) capacidade adaptativa; (vi) promoção do bem-estar e da felicidade urbana (FIB); e (vii) alinhamento com objetivos estratégicos para cidades inteligentes — fornecem critérios sistematizados que permitem uma leitura crítica e abrangente dos elementos estruturantes dos planos diretores, especialmente no contexto de cidades que aspiram a modelos mais sustentáveis, resilientes e tecnologicamente integrados.

Intencionando a resposta ao problema da pesquisa, foi elaborado o seguinte objetivo geral: analisar a qualidade e coerência de um masterplan urbano para uma área subutilizada de Cascavel-PR, à luz dos sete eixos metodológicos desenvolvidos por Dias (2025). Para o atingimento desse objetivo geral, foram formulados os seguintes objetivos específicos: I. Apresentar o masterplan proposto para a área de estudo, com ênfase nas diretrizes urbanísticas, programáticas e funcionais adotadas; II. Aplicar a metodologia analítica dos sete eixos de Dias (2025) como ferramenta avaliativa da qualidade e coerência do plano; III. Verificar de que forma o projeto contempla princípios urbanísticos contemporâneos, como a Cidade de 15 Minutos, o urbanismo 24/7 e estratégias de sustentabilidade urbana e bem-estar.

Na resolução do problema da pesquisa, e visando o atendimento do objetivo geral e dos objetivos específicos, adotou-se um encaminhamento metodológico de natureza qualitativa e exploratória, conforme proposto por Gil (2008). Foram realizadas pesquisas bibliográficas e documentais voltadas à fundamentação teórica dos conceitos norteadores — Cidade de 15 Minutos, Urbanismo Tátil, Atividades 24/7, Felicidade Interna Bruta urbano e Fachadas Ativas — com o intuito de compreender seus fundamentos, aplicações e potencialidades no contexto urbano contemporâneo.



2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

2.1 CIDADE DE 15 MINUTOS

O conceito de Cidade de 15 Minutos foi desenvolvido por Carlos Moreno, professor da Sorbonne, a partir da noção de crono-urbanismo, que propõe planejar os espaços urbanos considerando o tempo, a proximidade e os ritmos cotidianos. Essa abordagem busca “consertar” o modelo urbano “carrocêntrico”, promovendo a criação de bairros de uso misto, nos quais os moradores possam acessar serviços essenciais — como trabalho, saúde, lazer, cultura e comércio — em até 15 minutos, por meios de transporte sustentáveis, como a caminhada, a bicicleta ou o transporte coletivo (GONGADZE; MAASSEN, 2023).

Nessa perspectiva, a Cidade de 15 Minutos propõe reorganizar o espaço urbano a partir da escala do bairro, aproximando pessoas, serviços e atividades cotidianas. Numa cidade estruturada segundo esse modelo, todos os cidadãos são capazes de satisfazer a maioria ou todas as suas necessidades num curto passeio a pé ou de bicicleta a partir de casa. Sua pragmatização destina-se a funcionar como um modelo de reconexão das pessoas com seus bairros e de reposicionamento da vida urbana (CAFUA, 2022).

Um exemplo emblemático de aplicação desse conceito é Paris, onde a margem direita do Rio Sena, antes uma via expressa por onde passavam mais de 40 mil veículos diariamente, foi convertida em um parque linear para pedestres e ciclistas, integrando-se a uma estratégia urbana mais ampla voltada à melhoria da qualidade de vida e à promoção de deslocamentos de curta distância (GONGADZE; MAASSEN, 2023).

2.2 URBANISMO TÁTIL

O urbanismo tático é uma abordagem de planejamento urbano que propõe intervenções rápidas, temporárias e de baixo custo, com o objetivo de melhorar a qualidade dos espaços públicos e estimular a participação da comunidade na transformação da cidade. O urbanismo tático busca “realizar mudanças significativas no ambiente urbano a partir de pequenas ações”, que podem ser



executadas por cidadãos, coletivos, organizações ou pelo próprio poder público. Essas intervenções atuam em microescala, utilizando materiais simples e soluções criativas para testar ideias antes que elas se tornem permanentes (MOREIRA, 2019).

O urbanismo tático tem o poder de “transformar o uso do espaço urbano, devolvendo-o às pessoas”, e é frequentemente aplicado em áreas de grande circulação, com o intuito de aumentar a segurança, promover a mobilidade ativa e incentivar o convívio social. Essas ações podem incluir pinturas em vias, ampliação de calçadas, criação de áreas de lazer, parklets e travessias seguras, sempre com foco em tornar o espaço urbano mais humano e democrático. Além disso, por meio da experimentação, o urbanismo tático permite avaliar o impacto das mudanças antes de revestimentos definitivos em obras permanentes (WRI BRASIL, 2023).

O urbanismo tático representa uma nova forma de pensar o planejamento urbano, baseada na participação cidadã e na adaptabilidade. Em vez de depender apenas de grandes projetos e longos processos burocráticos, ele promove ações diretas e rápidas, que envolvem a população local desde o início. Essa abordagem reforça a ideia de que pequenas intervenções podem gerar grandes transformações, especialmente quando resultam da colaboração entre poder público, iniciativa privada e sociedade civil (SIENGE, 2023).

Em síntese, o urbanismo tático é uma ferramenta que reaproxima as pessoas da cidade, tornando-as coprodutoras do espaço urbano. Ao privilegiar a escala humana, a experimentação e o uso democrático do território, ele contribui para cidades mais inclusivas, seguras e sustentáveis, alinhando-se a uma visão contemporânea de urbanismo centrado nas pessoas (MOREIRA, 2019; WRI BRASIL, 2023; SIENGE, 2023).

2.3 ATIVIDADES 24/7

O conceito de atividades 24/7 parte da ideia de que a vitalidade urbana não deve se restringir a horários comerciais, mas sim distribuir-se ao longo das vinte e quatro horas do dia, sete dias por semana. Esse entendimento se aproxima da defesa de Jacobs sobre a importância da manutenção de fluxos de pedestres em diferentes períodos do dia, como condição essencial para que o espaço urbano permaneça vivo e seguro (JACOBS, 1961). Dessa forma, a cidade 24/7 configura-se como um modelo de planejamento que articula a multifuncionalidade do solo com estratégias de desenho urbano capazes de sustentar a presença contínua de pessoas.



Entre as estratégias que sustentam esse conceito, destacam-se a promoção de usos mistos, a ativação de fachadas e a integração de pequenos negócios no tecido urbano. A diversidade de funções reforça a atratividade dos espaços e fortalece economias locais, tornando os bairros mais dinâmicos e resilientes (MONTGOMERY, 2013). A presença contínua de atividades variadas — habitação, comércio, lazer, cultura e serviços — distribui a movimentação de pessoas ao longo do dia, criando um ciclo virtuoso em que a vitalidade urbana retroalimenta a própria segurança e a eficiência do uso do solo.

Essa relação entre vitalidade e segurança foi abordada de forma seminal na defesa dos “olhos sobre a rua”, que garantem a vigilância natural e desencorajam práticas ilícitas (JACOBS, 1961). De forma complementar, a qualidade do espaço público depende da presença ativa de pessoas e de condições que favoreçam o encontro e a permanência, estimulando interações sociais em diferentes períodos do dia (GEHL, 2010). Assim, as atividades 24/7 podem ser compreendidas como uma síntese desses princípios: uma estratégia urbanística que integra eficiência territorial, desenvolvimento econômico e promoção de sociabilidade, reforçando o papel da cidade como espaço vivo e contínuo.

2.4 FIB URBANO

O conceito de Felicidade Interna Bruta (FIB) surge como alternativa às métricas puramente econômicas, propondo a integração entre bem-estar social, sustentabilidade ambiental e desenvolvimento cultural. Criado no Butão, esse índice busca mensurar cientificamente a satisfação da população, incorporando dimensões como saúde, educação, meio ambiente e qualidade de vida (BUDISMO PETRÓPOLIS, 2015).

Diferente do PIB, o FIB redefine o objetivo do desenvolvimento, orientando políticas públicas e projetos urbanos para a promoção do bem-estar humano em equilíbrio com o crescimento econômico (ARRUDA, 2009). No contexto urbano, o FIB se relaciona diretamente com a sustentabilidade, ao considerar indicadores que abrangem a infraestrutura, o acesso a serviços, o meio ambiente e a equidade social (ZANON; DIAS; FIGUEIREDO, 2019). Nesse sentido, o FIB se diferencia por propor uma visão holística de desenvolvimento, em que a felicidade não é vista como um resultado secundário, mas como finalidade essencial da vida em sociedade.



2.5 FACHADAS ATIVAS

O conceito de Fachadas Ativas emerge como uma diretriz crucial do planejamento urbano contemporâneo, cujo principal objetivo é transformar o andar térreo dos edifícios em um ponto de contato e interação com o espaço público. Esta abordagem urbanística considera que o térreo não deve atuar como uma barreira, mas sim como a parte mais crucial do prédio para a "cidade ao nível dos olhos" (KARSSENBERG *et al.*, 2015). Nesse sentido, a fachada ativa é, em sua essência, um elemento de transição que busca aprimorar a relação entre a arquitetura e o espaço público (SCOPEL, 2017). Essa transição pode ser materializada por elementos de design como soleiras, degraus, vitrines e janelas, configurando um "intervalo" que convida à apropriação e elimina a divisão rígida entre o privado e o público (SCOPEL, 2017).

A funcionalidade da fachada ativa é determinante para a experiência urbana, sendo que o térreo — denominado Plinth — determina até 90% da contribuição do edifício para essa experiência no entorno, mesmo que ocupe uma fração menor do volume construído (KARSSENBERG *et al.*, 2015). Fachadas com alta permeabilidade física e visual tornam a rua mais atraente e interessante para o pedestre (SEDUH/DF, 2017; TEIXEIRA & SILVA, 2018), contribuindo para a vitalidade e a sociabilidade do ambiente. Além disso, a presença de aberturas e o trânsito contínuo de pessoas nos arredores de edifícios ativos contribui para a vigilância natural (SEDUH/DF, 2017), o que é fundamental para aumentar a sensação de segurança urbana e desencorajar práticas ilícitas.

A implementação das fachadas ativas é um pilar da resiliência e da sustentabilidade urbana. O planejamento que foca na vitalidade do térreo não pode mais depender exclusivamente do varejo tradicional, especialmente diante das transformações econômicas e do aumento das compras online (KARSSENBERG *et al.*, 2015). Por essa razão, a estratégia moderna de masterplan deve promover a diversificação de usos, incorporando não só o comércio, mas também funções como habitação no térreo, espaços de co-working e serviços sociais e culturais, garantindo que o espaço se mantenha ativo ao longo de todo o dia e da semana (KARSSENBERG *et al.*, 2015).

No contexto brasileiro, a fachada ativa tem sido amplamente reconhecida e incorporada como uma estratégia séria de política urbana (SCOPEL, 2017). Cidades como São Paulo, Belo Horizonte e Curitiba incluíram essa diretriz em seus Planos Diretores como uma alternativa para promover um tecido urbano mais articulado e coeso (SCOPEL, 2017; SEDUH/DF, 2017). Assim, a fachada ativa se configura como uma síntese de princípios urbanísticos que integram eficiência



**12º SIMPÓSIO
DE SUSTENTABILIDADE**

**21 - 22 - 23
OUTUBRO - 2025**



territorial, desenvolvimento socioeconômico e promoção da sociabilidade na escala humana (TEIXEIRA & SILVA, 2018).

2.6 COERÊNCIA ENTRE DIRETRIZES E PROPOSTAS

A coerência entre diretrizes e propostas em masterplans é um elemento essencial para assegurar a efetividade do planejamento urbano e a concretização de seus objetivos estratégicos. Quando há clareza de metas, definição de ações estruturantes e integração entre a visão de futuro e o desenho urbano, o resultado tende a ser um processo mais racional e tecnicamente consistente. Essa articulação fortalece a identidade territorial e a eficiência da gestão urbana. No entanto, tal coerência pode gerar certa rigidez institucional, dificultando a adaptação a novas demandas sociais, tecnológicas e ambientais que surgem ao longo do tempo. Assim, é fundamental equilibrar a consistência técnica com mecanismos flexíveis de revisão e participação social, assegurando que os planos urbanos preservem sua adaptabilidade e promovam a sustentabilidade territorial (DIAS, 2025).

2.7 INTEGRAÇÃO MULTIESCALAR

A integração multiescalar é um pilar metodológico fundamental para assegurar a coerência e a eficácia de um masterplan, pois estabelece a articulação do plano com diferentes níveis de organização territorial. Este eixo transcende o limite imediato do projeto, exigindo a verificação da conexão com escalas superiores, como regiões metropolitanas, e escalas inferiores, como o bairro e a quadra. A multiescalaridade é crucial para garantir que as intervenções arquitetônicas e paisagísticas estejam inseridas em uma lógica territorial mais ampla, prevenindo a fragmentação urbana e a dispersão funcional. A articulação deve estender-se à conexão com instrumentos de planejamento setorial e intermunicipal, promovendo uma visão sistêmica do desenvolvimento. Masterplans eficazes, portanto, funcionam como dispositivos estratégicos que orientam o crescimento urbano de forma coordenada, mediando diretrizes locais e objetivos regionais (DIAS, 2025).



**12º SIMPÓSIO
DE SUSTENTABILIDADE**

**21 - 22 - 23
OUTUBRO - 2025**



2.8 GOVERNANÇA E PARTICIPAÇÃO

No contexto dos masterplans, a governança e participação configuram-se como dimensões essenciais para a efetividade e legitimidade das propostas. Observa-se, entretanto, que muitos planos ainda privilegiam modelos de gestão centralizados, o que assegura agilidade e controle, mas fragiliza a transparência e reduz a possibilidade de envolvimento democrático. A ausência de canais consistentes de participação compromete a apropriação social do projeto, limitando seu potencial de transformação urbana. Assim, entende-se que a solidez de um masterplan depende da existência de estruturas de governança estáveis e transparentes, articuladas a mecanismos de controle social e à inclusão de múltiplos atores (governo, iniciativa privada e sociedade civil) nos processos decisórios (DIAS, 2025).

2.9 SUSTENTABILIDADE TERRITORIAL

A sustentabilidade territorial constitui um princípio fundamental nos masterplans contemporâneos, pois orienta o planejamento urbano a partir do equilíbrio entre desenvolvimento econômico, preservação ambiental e inclusão social. Mais do que um aspecto técnico, ela representa uma abordagem integrada que busca harmonizar o crescimento urbano com a capacidade de regeneração dos ecossistemas e a qualidade de vida da população. Nesse contexto, envolve ações como a implantação de infraestrutura verde, incentivo à mobilidade sustentável, uso eficiente de recursos naturais e criação de zonas de resiliência climática. Além disso, a sustentabilidade territorial demanda governança colaborativa e monitoramento contínuo das transformações urbanas, assegurando que o território se mantenha resiliente e adaptável frente às mudanças sociais e ambientais. Assim, ela deve ser compreendida como uma dimensão estruturante do planejamento urbano, essencial para a construção de cidades mais equilibradas, inclusivas e sustentáveis (DIAS, 2025).

2.10 CAPACIDADE ADAPTATIVA

De acordo com Dias (2025), embora os masterplans contemplem dispositivos institucionais que permitam sua atualização, a centralização das decisões e a dificuldade de operacionalizar esses



mecanismos na prática reduzem sua capacidade de adaptação frente a cenários incertos, o que limita a resiliência dos planos diante de mudanças políticas, sociais ou imprevistos. A autora também afirma que uma maior institucionalização de processos de monitoramento e revisão seria fundamental para aumentar a resiliência dos planos a longo prazo.

2.11 PROMOÇÃO DO BEM-ESTAR E DA FELICIDADE URBANA (FIB)

A promoção do bem-estar e da felicidade urbana é um eixo que introduz uma dimensão qualitativa e subjetiva na análise de masterplans, superando a tradicional dependência de indicadores estritamente econômicos e objetivos. Este critério busca verificar como o planejamento considera aspectos como a qualidade de vida, o equilíbrio entre trabalho e lazer, a saúde emocional e os vínculos comunitários, baseando-se em indicadores inspirados na Felicidade Interna Bruta (FIB). Ao valorizar a experiência humana e a satisfação coletiva, a abordagem da FIB permite uma leitura mais holística e humana do desenvolvimento territorial. Embora este eixo ainda possa aparecer de forma incipiente em muitos planos, sua inclusão é essencial para o avanço qualitativo de futuros masterplans, orientando o planejamento para além da produtividade e em direção à construção de cidades mais inclusivas e acolhedoras (DIAS, 2025).

2.12 ALINHAMENTO COM OBJETIVOS ESTRATÉGICOS PARA CIDADES INTELIGENTES

O alinhamento com os objetivos estratégicos de cidades inteligentes refere-se à capacidade dos masterplans de incorporar soluções tecnológicas e digitais que ampliem a eficiência urbana. As experiências analisadas evidenciam avanços no uso de sensores, sistemas de mobilidade inteligente, plataformas de gestão digital e coleta de dados, o que aproxima tais planos da agenda global de cidades inteligentes. Contudo, nota-se que ainda há lacunas significativas relacionadas à inovação institucional, à transparência e ao uso de dados abertos, especialmente no que tange ao engajamento cidadão. Dessa forma, a integração efetiva com os objetivos estratégicos não se limita à adoção de tecnologias, mas pressupõe também práticas de governança informada, inclusiva e participativa, capazes de articular inovação tecnológica com desenvolvimento urbano sustentável (DIAS, 2025).



3. METODOLOGIA

A presente pesquisa caracteriza-se como uma pesquisa aplicada, de natureza qualitativa, desenvolvida a partir de três procedimentos principais: pesquisa bibliográfica, visitas em campo e método projetual. A pesquisa bibliográfica teve como objetivo reunir e analisar referenciais teóricos pertinentes aos conceitos de cidade de 15 minutos, planejamento urbano e desenho urbano sustentável, a partir de livros, artigos científicos e documentos oficiais, a pesquisa bibliográfica “é desenvolvida a partir de material já elaborado, constituído principalmente de livros e artigos científicos”, sendo fundamental para a construção do embasamento teórico e a formulação de hipóteses e diretrizes de intervenção (GIL, 2008).

Além disso, foram realizadas visitas in loco à área de estudo, com o objetivo de observar características físicas, ambientais e urbanas do local, tais como topografia, acessos, pré-existências, barreiras e dinâmicas de uso. Esse procedimento se enquadra na técnica de observação direta, amplamente utilizada em pesquisas sociais e urbanas para coleta de dados empíricos (GIL, 2008).

Por fim, adotou-se o método projetual, que segundo Lakatos e Marconi (2017) consiste na elaboração de um projeto urbano como produto da pesquisa, articulando dados coletados, diretrizes teóricas e critérios de desenho. A seleção de métodos deve considerar a natureza do problema, os objetivos do estudo e as técnicas adequadas para a produção e sistematização do conhecimento. Assim, o método projetual foi empregado como instrumento de síntese e proposição, permitindo traduzir conceitos teóricos em soluções espaciais concretas para o território analisado.

Para a análise dos resultados, será utilizada a Metodologia de Análise de Masterplans em sete eixos metodológicos, desenvolvida por Dias (2025). Essa metodologia contempla os eixos: (1) coerência entre diretrizes e propostas; (2) integração multiescalar; (3) governança e participação; (4) sustentabilidade territorial; (5) capacidade adaptativa; (6) promoção do bem-estar e da felicidade urbana (FIB); e (7) alinhamento com objetivos estratégicos para cidades inteligentes. Esses eixos orientam a avaliação crítica do plano elaborado, considerando aspectos espaciais, institucionais, sociais e tecnológicos de maneira integrada.

O desenvolvimento do projeto seguiu uma sequência metodológica estruturada, iniciando com o recebimento da proposta de intervenção urbana pela professora Solange Smolarek Dias, na disciplina de Projeto de Urbanismo, Arquitetura e Paisagismo: Masterplan em Expressão Conceitual. Em seguida, foi realizada uma visita in loco para compreender as características



topográficas, ambientais e urbanas da área, além de identificar acessos, barreiras físicas e dinâmicas de uso. Com base nessa leitura territorial, iniciou-se o processo projetual, no qual foram definidas diretrizes de ocupação e estratégias de desenho urbano. Paralelamente, desenvolveu-se a fundamentação teórica, abordando conceitos contemporâneos — Cidade de 15 Minutos, Urbanismo Tático, Atividades 24/7, FIB Urbano e Fachadas Ativas — como base conceitual da proposta. Por fim, o projeto foi avaliado segundo a metodologia de análise de masterplans de Dias (2025), que organiza a leitura do plano em sete eixos: coerência entre diretrizes e propostas, integração multiescalar, governança e participação, sustentabilidade territorial, capacidade adaptativa, promoção do bem-estar (FIB urbano) e alinhamento com objetivos estratégicos para cidades inteligentes.

4. ANÁLISES E DISCUSSÕES DOS RESULTADOS

2.1 RESULTADOS

O local de intervenção corresponde a uma área de aproximadamente 160.000 m², situada no cruzamento das avenidas Antônio Kucinski e Guaíra, no município de Cascavel. A topografia marcada por um expressivo desnível configurou-se como um elemento orientador do projeto, possibilitando a utilização das curvas de nível como diretrizes para a definição das vias internas. Essa condição geográfica não apenas estruturou a malha proposta, como também potencializou a experiência do espaço ao oferecer visuais privilegiados da cidade como pode ser visto na imagem 01, reforçando a integração simbólica entre o empreendimento e seu entorno. Outro aspecto determinante foi a presença de um fundo de vale nas imediações, considerado tanto em sua dimensão ecológica quanto em seu valor paisagístico, sendo preservado e incorporado ao projeto como área de estudo e conservação ambiental.

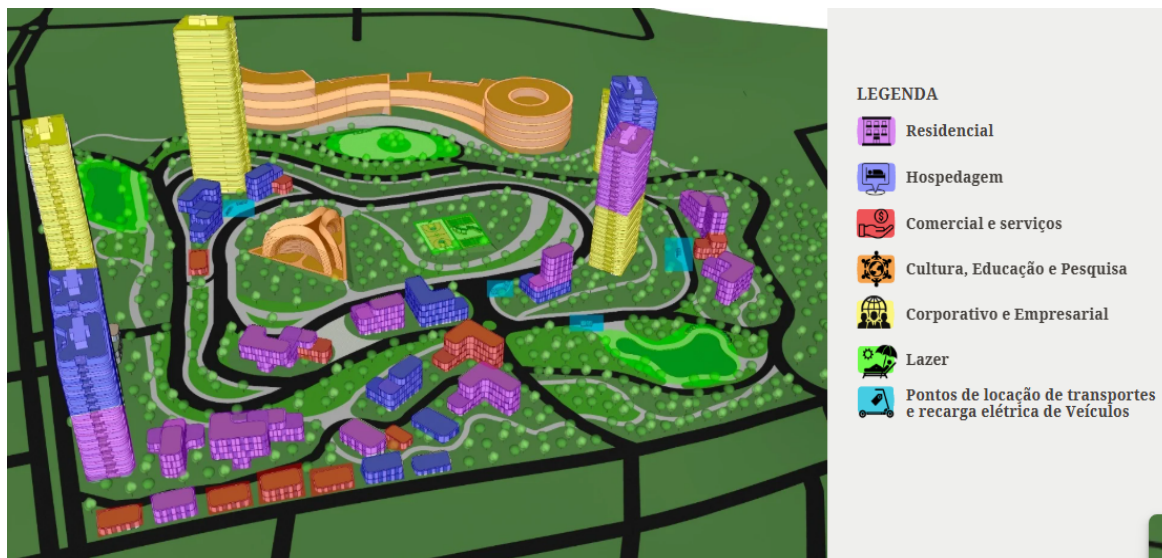
Figura 01 - Vista panorâmica do Paddock Park e vista de um dos lagos



Fonte: Elaborado pelos autores

De forma abrangente, a proposta busca promover uma imersão no universo automobilístico, articulando esse tema com a identidade histórica e cultural de Cascavel. Mais do que um espaço especializado, o projeto procura estabelecer uma relação direta com a população, ampliando seu impacto nos âmbitos social, econômico e cultural. Para tanto, prevê a inserção de atividades diversificadas, que abrangem desde esportes, entretenimento e lazer até setores vinculados à pesquisa, educação, inovação, comércio e mobilidade. A Figura 2 apresenta a setorização geral do masterplan, evidenciando a distribuição programática e a integração entre os diferentes usos propostos. Essa multiplicidade de funções tem como objetivo transformar a área em um polo dinâmico e multifuncional, capaz de atrair visitantes, fortalecer economias locais e qualificar a vivência urbana.

Figura 02 - Setorização geral do Masterplan



Fonte: Elaborado pelos autores

O processo de concepção foi orientado pela incorporação de conceitos contemporâneos de urbanismo, como a Cidade de 15 Minutos, que propõe a proximidade entre moradia, trabalho e serviços; o Urbanismo Tático, que sugere intervenções experimentais e adaptáveis no espaço público; as Atividades 24/7, que reforçam a vitalidade urbana contínua; a elevação do FIB Urbano (Felicidade Interna Bruta), voltada ao bem-estar coletivo; e a promoção de fachadas ativas, responsáveis por dinamizar a vida nas ruas e estimular a segurança natural. Paralelamente, foram considerados instrumentos urbanísticos previstos na legislação brasileira, como a Operação Urbana Consorciada, o Consórcio Imobiliário e a Outorga Onerosa do Direito de Construir, que oferecem mecanismos para viabilizar a execução do projeto em diálogo com o poder público e a iniciativa privada.

Assim, o formato de intervenção adotado, estruturado a partir de um masterplan, atua como um guia integrador capaz de reorganizar o território, direcionar sua ocupação e promover novas formas de uso e apropriação. Mais do que um desenho físico, o masterplan estabelece diretrizes estratégicas para o desenvolvimento do espaço, garantindo que as soluções propostas dialoguem com o contexto urbano, ambiental e cultural em que se inserem.

O projeto de masterplan está solidamente ancorado nas diretrizes de planejamento contemporâneo, visando transcender a monofuncionalidade da área de intervenção e estabelecer um



novo polo de uso misto. A concepção espacial é fundamentalmente orientada pelo conceito de Cidade de 15 Minutos e pela provisão de serviços 24/7, elementos cruciais para a sustentabilidade social e funcional do empreendimento. A análise das estratégias propostas demonstra como a organização espacial e a implantação de equipamentos foram concebidas para garantir essa acessibilidade temporal e espacial.

A reestruturação espacial da área intervencionada foi concebida para englobar uma complexa gama de usos, distribuídos para garantir que os moradores e usuários tenham acesso a serviços essenciais dentro de um raio de conveniência. O masterplan intencionalmente articula a multifuncionalidade do solo com estratégias de desenho urbano que sustentam a presença contínua de pessoas e o ciclo de atividades ininterruptas. Para atingir o conceito da Cidade de 15 Minutos, a organização espacial propôs uma combinação estratégica que inclui residências e hotelaria com amplas áreas de comércio e serviços (farmácias, mercados, restaurantes), garantindo que as necessidades diárias estejam próximas dos pontos de moradia e trabalho.

Essa diversidade é complementada por infraestrutura social e de saúde essencial, como a unidade básica de saúde, e um pólo temático especializado, com cultura, educação e pesquisa focado em instituições de automobilismo (museu, escolas técnicas, centro de P&D). A integração de edificações corporativas e empresariais, juntamente com áreas de lazer e infraestrutura para locação e recarga de veículos elétricos, garante a diversidade de funções e a manutenção do fluxo de pessoas em diferentes períodos do dia, sustentando o modelo 24/7. A articulação dessa diversidade de funções e a integração de pequenos negócios no tecido urbano reforçam a atratividade dos espaços e fortalecem as economias locais, tornando o novo polo mais dinâmico e resiliente.

O desenho urbano e o traçado viário são instrumentos ativos na promoção dessa acessibilidade. O traçado é marcado pela inserção de vias novas com formatos orgânicos que seguem a topografia natural do terreno, complementando as avenidas circundantes. O sistema de circulação é hierarquizado para favorecer o deslocamento rápido e seguro aos serviços, equilibrando vias para automóveis com vias pacificadas e ciclovias, priorizando sempre a mobilidade ativa. O parcelamento resultou em "quarteirões" de grande escala e forma irregular, concebidos como quarteirões abertos para garantir a permeabilidade e a conexão interna, fundamentais para o movimento de pedestres. A vitalidade do térreo é garantida pela aplicação de Fachadas Ativas ao longo das principais frentes de circulação.



Adicionalmente, o projeto utiliza a abundância de áreas verdes como um elemento estruturante, com vastas superfícies que permeiam o projeto e criam um ambiente de alto padrão de qualidade ambiental. A sustentabilidade no masterplan é ainda reforçada por meio de soluções de design e tecnologia que visam a eficiência e a mitigação de impactos. As Estratégias Construtivas incluem a adoção de telhados verdes e fachadas verdes, que atuam no conforto térmico e na gestão de águas pluviais. No nível do solo, o projeto garante a preservação do ciclo hidrológico através de áreas permeáveis abundantes. Em termos de Mobilidade, o masterplan integra tecnologias limpas e uma rede de pontos de locação e recarga de veículos elétricos, incentivando a redução da dependência do automóvel particular.

A proposta de masterplan para a área de intervenção em Cascavel configura-se como uma estratégia integrada de desenvolvimento urbano, que articula características topográficas, ambientais, sociais e econômicas para orientar a ocupação territorial de forma sustentável e inovadora. Fundamentada em conceitos contemporâneos, como a Cidade de 15 Minutos, Urbanismo Tático, atividades 24/7 e fachadas ativas, a intervenção busca transcender a monofuncionalidade, promovendo diversidade de usos, vitalidade contínua e fortalecimento das economias locais. A preservação ambiental, a mobilidade ativa e a adoção de soluções tecnológicas sustentáveis reforçam o compromisso com a qualidade urbana e ecológica. Além disso, a utilização de instrumentos urbanísticos previstos na legislação brasileira assegura a viabilidade técnica e institucional do projeto, potencializando parcerias entre o setor público e privado. Dessa forma, o masterplan consolida-se como um instrumento estratégico capaz de impulsionar a transformação territorial, promovendo novas formas de uso, apropriação e vivência da cidade contemporânea.

2.2 ANÁLISE E DISCUSSÕES

2.2.1 Coerência entre diretrizes e propostas

O projeto apresenta uma relação clara entre os conceitos norteadores e as soluções projetuais. Os princípios da Cidade de 15 Minutos, Urbanismo Tático, Atividades 24/7, FIB Urbano e Fachadas Ativas foram aplicados de maneira consistente desde a concepção até a implantação do masterplan. A diretriz de criar um polo urbano multifuncional está refletida na organização espacial do território, que integra moradia, hospedagem, comércio, cultura, lazer, serviços e atividades



empresariais em uma malha conectada. A topografia do terreno, marcada por grande declividade, foi utilizada como elemento estruturador para o traçado viário, setorização programática e criação de visuais privilegiados, reforçando a coerência entre o contexto físico e a proposta de ocupação.

2.2.2 Integração multiescalar

O masterplan articula escalas territorial, urbana e arquitetônica de forma integrada. Em nível territorial, a proposta conecta o empreendimento à malha viária existente por meio de novas vias orgânicas que seguem as curvas de nível, complementando as avenidas Antônio Kucinski e Guaíra. Em escala urbana, a setorização garante centralidades locais distribuídas, possibilitando percursos a pé ou por meios de transporte leves. Em escala arquitetônica, edifícios com fachadas ativas e usos no térreo garantem integração direta entre espaços construídos e o espaço público, fortalecendo a relação entre o conjunto edificado e a paisagem urbana.

2.2.3 Governança e participação

O projeto adota instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade para viabilizar sua execução, estabelecendo um modelo de governança compartilhada entre poder público e iniciativa privada. Foram aplicadas a Operação Urbana Consorciada, Outorga Onerosa do Direito de Construir e Consórcio Imobiliário, permitindo captar recursos para infraestrutura, paisagismo e mobilidade elétrica, além de promover a transformação de áreas subutilizadas em novos espaços habitacionais e comerciais. Embora não sejam descritos mecanismos diretos de participação comunitária, a aplicação desses instrumentos indica abertura para parcerias institucionais e integração com políticas públicas locais.

2.2.4 Sustentabilidade territorial

A sustentabilidade é tratada de forma estrutural no masterplan. O projeto incorpora áreas verdes contínuas, corredores ecológicos e eixos de mobilidade sustentável, garantindo a preservação do fundo de vale e a permeabilidade do solo. Estratégias construtivas como telhados verdes, fachadas verdes e uso de tecnologias limpas reforçam o desempenho ambiental. Além disso, a



priorização do pedestre, a inserção de ciclovias e a implantação de pontos de recarga e locação de veículos elétricos contribuem para reduzir a dependência de automóveis particulares e minimizar impactos ambientais.

2.2.5 Capacidade adaptativa

A proposta incorpora elementos que permitem flexibilidade de uso e adaptação a diferentes demandas ao longo do tempo. O urbanismo tático é utilizado como instrumento de transformação gradual dos espaços públicos, com mobiliários flexíveis e possibilidade de feiras comunitárias e eventos. A diversidade de usos mistos garante resiliência funcional, permitindo que diferentes setores do complexo possam evoluir de forma independente, mantendo a vitalidade urbana. Além disso, a implantação por etapas, associada a instrumentos de governança, favorece a adaptação a cenários econômicos e sociais futuros.

2.2.6 Promoção do bem-estar e da felicidade urbana (fib)

O projeto contempla equipamentos e espaços voltados ao bem-estar coletivo, como praças, áreas de lazer, jardins comunitários e infraestrutura de saúde básica. A presença de equipamentos culturais, espaços de convivência e usos mistos contribui para a criação de um ambiente urbano ativo e socialmente integrado. A valorização das áreas verdes e da mobilidade ativa reforça a qualidade ambiental e paisagística, alinhando-se aos indicadores de Felicidade Interna Bruta urbana, que incluem dimensões ambientais, sociais e culturais.

2.2.7 Alinhamento com objetivos estratégicos para cidades inteligentes

O masterplan incorpora soluções tecnológicas e urbanísticas alinhadas ao conceito de cidades inteligentes. A integração de infraestrutura de recarga elétrica, locação de meios de transporte sustentáveis, uso de tecnologias construtivas limpas e estratégias de gestão do território por meio de instrumentos urbanísticos modernos posicionam o projeto dentro de uma lógica de inovação urbana. A proposta de atrair grandes escritórios de arquitetura e promover concursos



**12º SIMPÓSIO
DE SUSTENTABILIDADE**

**21 - 22 - 23
OUTUBRO - 2025**



internacionais também contribui para fortalecer a imagem global do empreendimento, incentivando turismo, investimentos e difusão tecnológica.

2.2.8 Síntese da análise e discussão dos resultados

A análise do masterplan à luz dos sete eixos metodológicos propostos por Dias (2025) evidencia um projeto urbano coerente, integrado e alinhado a paradigmas contemporâneos de planejamento estratégico. Observou-se que os conceitos norteadores — como a Cidade de 15 Minutos, Urbanismo Tático, FIB Urbano e sustentabilidade — foram efetivamente incorporados desde a concepção até as estratégias de implementação, resultando em uma proposta multifuncional, adaptativa e orientada para o bem-estar coletivo.

A articulação multiescalar, o uso inovador da topografia, os mecanismos de governança urbano-financeira e a ênfase na mobilidade sustentável demonstram a solidez técnica e conceitual do plano. Ainda que a dimensão participativa não tenha sido plenamente explorada, os instrumentos urbanísticos empregados sinalizam um modelo de governança potencialmente inclusivo. De modo geral, o masterplan se configura como um caso promissor de transformação territorial inteligente, resiliente e conectado aos desafios e oportunidades da urbanização contemporânea.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa teve como objetivo analisar a qualidade e a coerência de um masterplan urbano elaborado para uma área subutilizada de Cascavel-PR, à luz dos sete eixos metodológicos propostos por Dias (2025). Partindo do problema de como analisar um masterplan capaz de transformar uma área agrícola em um novo polo urbano multifuncional — articulado ao autódromo e à malha urbana existente — buscou-se verificar em que medida o projeto atende aos critérios contemporâneos de integração territorial, diversidade de usos e sustentabilidade ambiental.

As hipóteses formuladas ao longo do trabalho foram confirmadas. A metodologia fundamentada nos sete eixos — coerência entre diretrizes e propostas, integração multiescalar, governança e participação, sustentabilidade territorial, capacidade adaptativa, promoção do bem-estar e felicidade urbana (FIB), e alinhamento com objetivos estratégicos para cidades



**12º SIMPÓSIO
DE SUSTENTABILIDADE**

**21 - 22 - 23
OUTUBRO - 2025**



inteligentes — mostrou-se eficaz na leitura crítica do masterplan, permitindo identificar a profundidade conceitual e a viabilidade técnica da proposta.

O projeto analisado apresentou soluções coerentes com os conceitos norteadores da pesquisa, como Cidade de 15 Minutos, Urbanismo Tático e Atividades 24/7, que foram incorporados de forma estruturada ao desenho urbano. A organização espacial promove a proximidade funcional entre moradia, serviços, lazer e trabalho; a integração multiescalar articula o plano ao tecido urbano existente; e as estratégias de sustentabilidade e inovação tecnológica reforçam sua sintonia com os desafios contemporâneos das cidades inteligentes.

Dessa forma, conclui-se que o masterplan constitui um modelo estratégico de requalificação territorial, baseado em diretrizes claras, flexível frente às transformações futuras, e potencialmente replicável em outros contextos urbanos. A análise por meio dos sete eixos metodológicos permitiu não apenas validar a qualidade do plano, mas também evidenciar sua capacidade de promover desenvolvimento urbano integrado, inclusivo e resiliente.

REFERÊNCIAS

BIANCO, Tatiane Sobrinho del; OLIVEIRA, Nadja Simone Menezes Nery de; SHIKIDA, Pery Francisco Assis; SOUZA, Edicléia Lopes da Cruz. **A felicidade da população trabalhadora de Cascavel/PR segundo a métrica do índice de Felicidade Interna Bruta**. Toledo, PR: Universidade Estadual do Oeste do Paraná (UNIOESTE), 2016.

BUDISMO PETRÓPOLIS. **Felicidade Interna Bruta**. 2015. Disponível em: <https://budismopetropolis.wordpress.com/2015/07/22/felicidade-interna-bruta/> Acesso em: 04 out.2025.

CAFUA, Carla Marisa Ganga. **Análise das características principais das cidades de 15 minutos: caso de estudo – cidade de Luanda**. 2022. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Projeto Urbano) – Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto / Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto, Porto, 2022.

DIAS, Solange Irene Smolarek. **Projeto de urbanismo, arquitetura e paisagismo: masterplan em expressão conceitual**. São Paulo: Editora Studio CSD, 2025. ISBN 978-65-984035-6-0.

GEHL, Jan. **Cities for People**. Washington: Island Press, 2010.

GONGADZE, Salome; MAASSEN, Anne. **Cidade de 15 minutos: a visão de Paris que tem**



**12º SIMPÓSIO
DE SUSTENTABILIDADE**

**21 - 22 - 23
OUTUBRO - 2025**



inspirado um movimento global. ArchDaily Brasil, 11 mar. 2023. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/996966/cidade-de-15-minutos-a-visao-de-paris-que-tem-inspirado-um-movimento-global>. Acesso em: 5 out. 2025. ISSN 0719-8906.

JACOBS, Jane. **The Death and Life of Great American Cities**. New York: Random House, 1961.

KARSSENBERG, Hans et al. **A Cidade ao Nível dos Olhos: Estratégia do Plinth**. [S.l.]: Stipo / The City at Eye Level, 2015. Disponível em: <https://thecityateyelevel.com/app/uploads/2018/06/1.-A-Cidade-ao-Nivel-dos-Alhos-Estrategio-do-Plinth.pdf>. Acesso em: 4 out. 2025.

MONTGOMERY, Charles. **Happy City: Transforming Our Lives Through Urban Design**. New York: Farrar, Straus and Giroux, 2013.

MOREIRA, Susanna. **O que é urbanismo tático?** ArchDaily Brasil, 06 dez. 2019. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/929743/o-que-e-urbanismo-tatico>. Acesso em: 04 out. 2025.

NUPEAT (Núcleo de Pesquisas Ambientais e Transdisciplinaridade). **“FELICIDADE INTERNA BRUTA - FIB”**. UFG. Disponível em: <https://nupeat.iesa.ufg.br/n/4040-felicidade-interna-bruta-fib>. Acesso em: 03 Out 2025.

RARRUDA, Marcos. As nove dimensões do FIB. 2009. Disponível em: <http://cooperadamente.blogspot.com/2009/04/fib-qualquer-semelhanca-com-proute.html>. Acesso em: 04 out. 2025.

SCOPEL, Vanessa Guerini. **Fachadas ativas: uma alternativa para a melhora da relação entre arquitetura e cidade**. In: SEMINARIO INTERNACIONAL DE INVESTIGACIÓN EN URBANISMO, 9., 2017, Barcelona-Bogotá. Anais... Barcelona: DUOT, 2017. Disponível em: <https://revistes.upc.edu/index.php/SIIU/article/view/6451>. Acesso em: 4 out. 2025.

SEDUH/DF. **Fachadas Ativas**. Estudo Técnico nº 03/2017 – COINST/SUGEST/SEGETH. Brasília, DF: Secretaria de Estado de Gestão do Território e Habitação, 2017. Disponível em: <https://www.seduh.df.gov.br/documents/8133848/9791017/Estudo-T%25C3%25A9cnico-Fachada-Ativa.pdf>. Acesso em: 4 out. 2025.

SIENGE. **O QUE É URBANISMO TÁTICO: CONCEITOS E EXEMPLOS BRASILEIROS**. Sienge, 05 jul. 2023. Disponível em: <https://sienge.com.br/blog/o-que-e-urbanismo-tatico-conceitos-e-exemplos/>. Acesso em: 04 out. 2025.

TEIXEIRA, Bárbara Karla; SILVA, André de Souza. **Fachadas ativas e sua influência na**



**12º SIMPÓSIO
DE SUSTENTABILIDADE**

**21 - 22 - 23
OUTUBRO - 2025**



qualidade de vida urbana. Cadernos de Arquitetura e Urbanismo, Belo Horizonte, v. 25, n. 36, p. 206-236, 2018. Disponível em:
<https://periodicos.pucminas.br/Arquiteturaeurbanismo/article/download/19096/13966/68313>.
Acesso em: 4 out. 2025.

WRI BRASIL. O PODER DE TRANSFORMAÇÃO DO URBANISMO TÁTICO. WRI Brasil, 18 mai. 2023. Disponível em:
<<https://www.wribrasil.org.br/noticias/o-poder-de-transformacao-do-urbanismo-tatico>> . Acesso em: 04 out. 2025.

ZANON, Roberto; DIAS, Solange Irene Smolarek; FIGUEIREDO, Maria Paula Fontana.
Felicidade interna bruta: o caso de um bairro rico e de um bairro pobre. 1ª ed.- Cascavel PR: Smolarek Arquitetura / Studio CSD, 2019.