

4

Nº 201
10 a 25 de dezembro de 2014

ESPECIAL CENTRALIDADES URBANAS

JORNAL
BELVEDERE

Vila da Serra, Vale do Sereno e Projeto CSul Novas centralidades estão alinhadas a um plano metropolitano

POR GRAÇA SIMÕES

Em Minas, o conceito de centralidade urbana foi bem recebido pelo mercado imobiliário quando o governo estadual, em 2011, anunciou o PDDI/Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH. Ao propor uma reestruturação territorial da região metropolitana, através de uma estratégia de descentralização do emprego, do comércio e dos serviços públicos e privados, reduzindo a dependência em relação ao núcleo central de Belo Horizonte, o Plano cria oportunidades de crescimento para regiões com clara vocação para o desenvolvimento urbano, chamadas, no PDDI, de "novas centralidades".

O PDDI prevê a estruturação de centralidades nos Vetores Norte, Oeste e, Vetor no Sul, começa pelos bairros Vila da Serra, Vale do Sereno e região da Lagoa dos Ingleses no município de Nova Lima. A proposta é que essas centralidades urbanas sejam contempladas com políticas de fomento a emprego e renda, comércios, equipamentos públicos e privados. Ou seja, há programas já definidos



para torná-las autossustentáveis, oferecendo aos cidadãos a oportunidade de trabalhar, contar com atendimento e serviços de saúde e educação, consumir e se divertir na própria região onde moram, sem precisar se deslocar até BH, ainda que contando com meios - resultantes de investimentos em mobilidade - para transitar de uma região a outra graças a uma rede de transportes integrados.

Este novo desenho metropolitano já se pode notar no Vetor Sul: um Plano Master, assinado pelo urbanista Jaime Lerner, traça as diretrizes de um mega empreendimento da empresa CSul com base nas premissas de planejamento, sustentabilidade, infraestrutura, mobilidade e qualidade de vida, em Nova Lima. Ainda nesse município, um esforço inédito da iniciativa privada, através da Associação dos Empreendedores dos Bairros Vila da Serra e Vale do Sereno sequer esperou que fossem implantados os programas de incremento do PDDI e vem estruturando um bem sucedido projeto de ocupação urbana autossustentável.

As novas centralidades se apresentam como uma solução

O conceito de sustentabilidade nas cidades está intimamente relacionado à qualidade de vida de seus habitantes. Nos grandes centros, a "imobilidade" urbana é cada vez maior, com trânsito saturado, calçadas que desrespeitam os pedestres, ocupação desordenada das construções e poucas áreas verdes. O transporte público é precário e iniciativas de melhorias demoram ou não são concretizadas. Nessa realidade, a proposta das novas centralidades se apresenta como uma solução: morar perto do trabalho torna-se objeto de desejo para a maioria das pessoas e a migração para locais que proporcionem melhor qualidade de vida é uma tendência real. Regiões autossustentáveis em moradia, comércio e serviços, surgem como única saída para aliviar os centros urbanos. Os incentivos do poder público a projetos de iniciativa privada em novos vetores de expansão poderiam acelerar a consolidação dessas regiões, que requerem investimentos significativos em infraestrutura para que sejam viabilizadas, além dos entraves dos processos de licenciamento.

O estímulo planejado ao desenvolvimento de novas centralidades seria uma iniciativa louvável do poder público, mas é importante que as políticas nesse sentido estejam alinhadas com a iniciativa privada para que se viabilizem em relação aos aspectos mercadológicos.

Luiz Gustavo Lamac Assunção

Administrador de empresas, especialista em mercado imobiliário.



Foto: divulgação/Arquivo Pessoal

O projeto propõe expansão urbana e evita ocupações espontâneas

A cidade ideal é aquela que valoriza o equilíbrio entre a preservação ambiental e a ocupação planejada. Isso é sustentabilidade, e para se conseguir, só com planejamento. O projeto de centralidades propõe uma expansão urbana estruturada o que evita ocupações espontâneas, contaminação das águas e a depredação. A população ganha ao ter opções de moradia próximas aos locais de trabalho, shoppings, escolas, centros médicos e mercados. Beneficiam-se ainda ao morar em um lugar seguro e com o preço acessível, já que as novas centralidades não sofrem com a escassez de terrenos, o que inflaciona o preço do metro quadrado. Ao atender as necessidades de infraestrutura de quem irá morar e trabalhar na região evita-se um grande volume de deslocamentos para outras regiões, bem como o aumento da emissão de CO2, de engarrafamentos, entre outras coisas. Essa profusão de infraestrutura, comércio e clientes em um mesmo perímetro favorece o retorno dos investidores que buscam instalar unidades de negócios e aqueles que buscam rentabilidade com locação. As construtoras ganham ao ter novas possibilidades para expandir seus negócios. Enfim, a localidade ideal é aquela onde se tem qualidade de vida.

Alexandre Gribel

Sócio AGHC Participações



Foto: divulgação/Pedro Villela

Grandes metrópoles sendo repensadas

“As questões de energia, de mobilidade urbana, de sustentabilidade e de reaproveitamento de antigas estruturas, exige criatividade e técnica. Sabemos que as cidades, que hoje concentram cerca de 60% da população mundial, chegarão em 2030 a 90%. Temos que criar urgentemente, ferramentas e novos conceitos para enfrentar esse desafio, esse caos anunciado. Por isso, precisamos ter mente aberta para debatermos e encarmos os problemas dessa magnitude. De nada adianta simplesmente importarmos modelos, implantarmos antigas receitas.

Com o olhar conservador não conseguiremos acompanhar o mundo. A cidade é um ser vivo, tem a sua identidade e merece soluções afetivas que homenageiem o seu caráter, e celebrem a sua identidade. Temos que encontrar novas alternativas, sem preconceito, sem medo de trocar de ideia. É o tempo de fazermos as cidades gentis, onde a gente possa caminhar, trabalhar perto de casa, encontrar os amigos, respirar o verde mais de perto. Sem segregar, sem guetos, sem exclusão.

Os rios que passam nas nossas cidades não serão mais “Avenidas Sanitárias”, como já ensinava nos velhos livros o velho urbanismo. Ele agora vai ser um parque linear, articulando em um sistema

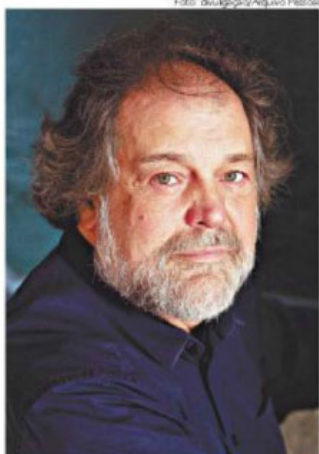


Foto: divulgação/Arquivo Pessoal

todas as áreas verdes da cidade. Os grandes pensadores estão aí. Tive a oportunidade de estar com alguns deles em debates sobre o Urbanismo e a Arquitetura do Futuro. Liu Thai Ker, responsável pelo replanejamento urbano de mais de dez cidades de grande porte na Ásia, na China, Singapura e Oriente Médio. Com Philip Yang, da Urbem, que, corajosamente, está reestruturando o centro de São Paulo e o grande Jaime Lerner, que cria soluções engenhosas e acupunturas urbanas. Tenho certeza que as soluções não estão distantes de nós.

A cidade está ao alcance de nossas mãos. Queremos a volta da escala humana, para promover a gentileza, contar histórias do nosso passado e apontar ideias de futuro.

E assim, somando tempos, lugares e pessoas, a cidade gera o território para o exercício pleno da cidadania.

O grande desafio é a inventividade, a criatividade, o olhar generoso, aberto, para encontrarmos o conceito da cidade contemporânea, sem medo de errar.

Gustavo Penna
Arquiteto

Região privilegiada para quem quer morar bem e que busca qualidade de vida

“O Belvedere, Vila da Serra e Vale do Sereno representam hoje o vetor de crescimento da Zona Sul, considerando que já estão saturadas e exauridas outras regiões tradicionais de alto padrão de BH.

Os investimentos dos empreendedores nesta localização têm aumentado gradativamente em virtude da crescente demanda, pois essa é uma região privilegiada para quem quer morar bem e que busca qualidade de vida para sua família.

Possui não somente um clima agradável e diferenciado – atrás da Serra do Curral ladeado por reservas florestais e pelas montanhas de Nova Lima, mas também uma infraestrutura surpreendente, que tem expandido cada vez mais nos últimos anos.

José Francisco Couto de Araújo Cançado
Diretor-presidente da Conartes Engenharia



Precisamos encurtar nossas distâncias

“A falência do transporte público nas metrópoles nos impõe um inevitável e urgente repensar do modelo urbanístico dessas cidades.

Precisamos encurtar nossas distâncias. Se possível morar, trabalhar e estudar no mesmo bairro. Precisamos investir nosso tempo na família e não perdê-lo no trânsito.



Foto: divulgação/ALMG/Guilherme Dardarian

Deputado João Leite
Presidente de Segurança Pública da Assembleia de Minas

Os espaços públicos de alta qualidade

“O conceito de centralidade tem uma conotação econômica, associada à concentração de comércio e serviços, mas tem também um sentido de uma espacialidade dotada de espaços públicos de alta qualidade urbanística, com forte presença do valor de uso e de elementos simbólicos de apropriação cotidiana ligados à noção geográfica de lugar. Neste sentido, dizem os estudos setoriais do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado/PDDI, ‘as centralidades podem ser reforçadas na escala metropolitana através de uma melhor distribuição de serviços públicos e equipamentos de bem-estar social de atendimento direto à população, tanto na escala macrorregional quanto em termos locais’. Assim, os três centros metropolitanos propostos (norte, sul e oeste) têm o objetivo de promover a desconcentração dos equipamentos e serviços, e definir localização estratégica de equipamentos de interesse coletivo tais como espaços culturais, parques, praças, hospitais e universidades públicas, que permanecem muito distantes de áreas onde há grande quantidade de moradores.

Jupira Mendonça
Prof. do Departamento de Urbanismo e Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG