

# Solenidade de assinatura do Comunicado Conjunto de Apoio do Governo de Minas ao Projeto CSul



região da Lagoa dos Ingleses vai abrigar os projetos da Centralidade Sul

## Solenidade de assinatura do Comunicado Conjunto de Apoio do Governo de Minas ao Projeto CSul

**O objetivo da CSul Desenvolvimento Urbano é fomentar o desenvolvimento econômico, ambiental, social, cultural e urbanístico da região da Lagoa dos Ingleses, atraindo novos empreendimentos, para dotar a região de toda infraestrutura necessária às alternativas de moradia, trabalho e lazer de alta qualidade.**

O planejamento é fundamental para o sucesso de qualquer empreendimento. O Projeto Urbanístico CSul desenvolveu estudos para a identificação de negócios e para a definição da vocação comercial da região da Lagoa dos Ingleses. Assim, foi possível mensurar, com adequada precisão, a delimitação da área de influência do projeto e identificar variáveis mercadológicas importantes como percentual de oferta e demanda de serviços, de moradia e lazer. Através de um estudo urbanístico encomendado ao mais renomado escritório desse segmento do País, foi possível propor uma ocupação territorial com base na distribuição harmônica entre as diversas tipologias propostas e as características físicas do terreno, o zoneamento municipal e metropolitano e as legislações pertinentes.

O estudo de viabilidade da Centralidade Sul projeta para um período de 40 a 50 anos toda a implantação do complexo que reúne moradias, comércio, indústria e lazer. "Com esse detalhe da projeção de implantação, a partir das informações colhidas no projeto urbanístico da nova centralidade, identificamos parceiros e investidores, além de obter com clareza a rentabilidade e os riscos envolvidos no negócio, os custos de operação, previsão de lucro e o retorno do investimento", comenta o superintendente da CSul, Waldir Salvador.

Segundo Salvador, o novo modelo de ocupação com sustentabilidade cria a oportunidade de exploração das áreas construídas em simbiose com aspectos naturais relacionados à beleza da paisagem local, proporcionando a implantação de equipamentos públicos em áreas significativas dos projetos. E, dimensionando os serviços a serem instalados, com localização adequada para que as operações sejam autossustentáveis, embasadas na demanda projetada.

"O objetivo da CSul é fomentar o desenvolvimento econômico, ambiental, social, cultural e urbanístico da região da Lagoa dos Ingleses, atraindo novos empreendimentos, para dotar a região de toda infraestrutura necessária às alternativas de moradia, trabalho e lazer de alta qualidade. Vamos trazer para esta região, além de moradias, indústrias limpas e comércio diversificado que gerem emprego e renda, escolas e universidades, hospitais, espaços culturais e equipamentos públicos", antecipa Waldir Salvador.

### Novo conceito

Segundo Waldir Salvador, "antes da contratação do urbanista foi realizada minuciosa macroavaliação ambiental dos terrenos que estudou as restrições ambientais e legais e, ao final, evidenciou as áreas com vocação para urbanização. Foram nessas áreas que Jaime Lerner desenvolveu a ocupação territorial, incorporando os conceitos concebidos do novo urbanismo. A CSul se baseou na premissa de um planejamento com infraestrutura pensada como um todo, evitando fracionamento de terrenos e promovendo a interação entre as diversas tipologias de ocupação. Lerner criou no arranjo da CSul três núcleos urbanos e a conectividade entre eles. Tais núcleos estarão conectados, através das BR's 040 e 356, a outros importantes municípios, tais como Ouro Preto e Mariana na Região dos Inconfidentes, Congonhas, Lafaele e Ouro Branco na região do Alto Paraopeba, além é claro da Capital Belo Horizonte. Como indicações de acupuntura urbana, ele criou parques, mercado, espaço para artes e espetáculos, jardim botânico e horto florestal que são intervenções pontuais capazes de atrair, estimular e qualificar a ocupação territorial em seu entorno imediato, contribuindo para melhorar progressivamente a vida na cidade".

### O Projeto CSul em números

- Área parcelável: 20.153.831 m<sup>2</sup>
- Áreas públicas (verdes, institucional e sistema viário): 8.427.080 m<sup>2</sup>
- Áreas vendáveis (lotes/quadrados): 8.297.240 m<sup>2</sup>

### COMPARATIVO DE ÁREA VERDE / POR HABITANTE

- Projeto da CSul: de 92 m<sup>2</sup> a 129 m<sup>2</sup>
- Belo Horizonte: 18 m<sup>2</sup>
- São Paulo: 4 m<sup>2</sup>

Ainda segundo Waldir Salvador, o Projeto CSul terá entre 92 e 129 metros quadrados de área verde por habitante. A título de comparação, Belo Horizonte possui 18m<sup>2</sup> de área verde por habitante, São Paulo tem 4 m<sup>2</sup> por habitante, Curitiba está com 51 m<sup>2</sup> por habitante e Goiânia, que tem o melhor índice entre as cidades, está com 94 m<sup>2</sup>.

Para Waldir, o Projeto CSul adotou um planejamento de crescimento projetado das populações fixa e flutuante da região. "Ao discutir cada detalhe da concepção de um empreendimento, nós primamos por projetar também as necessidades, a fim de que pudéssemos criar e seguir regras para que todos possam ocupar o espaço urbano de forma mais humanizada e inteligente. Ou seja, tudo foi lembrado, de modo que ao implantar um empreendimento específico, ele seja um produto ideal para atender às características do local, da área e de seus habitantes. Através dessa preocupação, podemos traçar as diretrizes de ocupação futura, de um empreendimento que se projeta para os próximos 35, 40 ou 50 anos."

O Projeto da CSul está na fase de licenciamento prévio junto à SUPRAM Central, após formalização do processo em fevereiro/2015 quando foram protocolados no órgão ambiental o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e o Relatório de Impacto Ambiental - RIMA.

### Principais características da Centralidade Sul

- Conjunto de bairros
- Heterogeneidade social
- Multiplicidades de Usos
- Várias fases de implantação
- Estruturação viária planejada
- Redução dos fluxos pendulares (melhoria da mobilidade)

### Os diferenciais Ambientais da CSul

- Estímulo às atividades de baixo impacto em áreas de vocação para conservação
- Introdução de técnicas mitigadoras: recarga de aquíferos
- Protocolos de sustentabilidade: planejamento, implantação e operação
- Conectividade com a paisagem: proposta da RPPN na Serra da Moeda, Corredor Ecológico ligando o Monumento Natural (MONA) da Serra da Moeda ao Complexo formado pelo Monumento Natural da Calçada e Parque Estadual do Rola Moça.