

MARIA BEATRIZ DE CASTRO SILVA MENEGALE

**A TRANSFORMAÇÃO TERRITORIAL DE UM MUNICÍPIO DE
TRADIÇÃO MINERADORA:**
ESTUDO DE CASO SOBRE A RECENTE OCUPAÇÃO DO NORTE DE NOVA LIMA,
CIRCUNDANTE À MATA DO JAMBREIRO

Belo Horizonte
Escola de Arquitetura da UFMG
2002

MARIA BEATRIZ DE CASTRO SILVA MENEGALE

**A TRANSFORMAÇÃO TERRITORIAL DE UM MUNICÍPIO DE
TRADIÇÃO MINERADORA:**

ESTUDO DE CASO SOBRE A RECENTE OCUPAÇÃO DO NORTE DE NOVA LIMA,
CIRCUNDANTE À MATA DO JAMBREIRO

Dissertação do Curso de Mestrado em
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
Federal de Minas Gerais, apresentada como
requerimento à obtenção do título de Mestre em
Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Teoria e Prática da
Arquitetura e do Urbanismo

Orientador: Prof. Dr. João Julio Vitral Amaro

Belo Horizonte
Escola de Arquitetura da UFMG
2002

FICHA CATALOGRÁFICA

M541 Menegale, Maria Beatriz de Castro Silva
A transformação territorial de um município de tradição
mineradora: estudo de caso sobre a recente ocupação do norte de Nova
Lima, circundante à Mata do Jambreiro / Maria Beatriz de Castro Silva
Menegale. – 2002.
??? £

Orientador: João Julio Vitral Amaro
Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola
de Arquitetura.

1. Planejamento urbano – Nova Lima (MG) – Teses
2. Desenvolvimento urbano – Nova Lima (MG) – Teses I. Amaro, João Julio
Vital II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura
III. Título

CDD: 711.40981.512

Dissertação defendida em 11 de dezembro de 2002 e aprovada pela banca examinadora constituída pelos professores:

Professor João Julio Vitral Amaro (Orientador)

Depto. URB/EA/UFMG

Professora Heloísa Soares Moura Costa

IGC/UFMG

Professor Radamés Teixeira da Silva

EA/UFMG

Aos meus pais,
meus maiores incentivadores ao longo da vida.

Ao meu marido Paulo, companheiro nesse difícil caminho,
e aos meus filhos, Bernardo e Clara,
preciosos projetos da minha vida.

AGRADECIMENTOS

A todos aqueles que contribuíram para que esta etapa de minha vida fosse concretizada:

Meu orientador, pela dedicação e cobranças necessárias;

Ao Núcleo de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo (NPGAU), por disponibilizar uma infraestrutura aos alunos do mestrado, difícil de encontrar em outros estabelecimentos de ensino;

Heloísa Costa, por dispensar um pouco do seu tempo a me escutar,

Pepê, pela amizade traduzida em sugestões e incentivo, pelos livros e artigos emprestados, e Silvaninha, amiga sempre presente com palavras de incentivo;

Geraldo Magela Costa, que, como meu professor, me ajudou a conquistar o conhecimento que me permitiu ingressar no mestrado;

Evanise, que casualmente, me deu ânimo para fazê-lo;

Prof. Joany Machado, pela sua disponibilidade e interesse em me informar e discutir as questões de Nova Lima, que tanto conhece;

Prof. Radamés Teixeira, pelas longas entrevistas ao telefone;

Funcionários da PMNL, principalmente Ailton e Rosane, pelas informações;

Maysa Rodrigues e Cláudia Pires, grandes cabeças de Nova Lima, que passei a conhecer e admirar pelos seus conhecimentos e pelas pessoas que são. Agradeço a elas por me fornecerem todas as informações que precisei, mostrando-se sempre disponíveis e amáveis;

Denise e Zé Maria, companheiros da Ecojambreiro, por me fornecerem os mapas;

Victoria, por me emprestar seu trabalho para consulta;

As secretárias, Renata e Aline, pela dedicação aos alunos do mestrado;

Gostaria de expressar o meu agradecimento especial a Jurema Rugani, pelo carinho e dedicação demonstrados nas preciosas sugestões para um melhor desenvolvimento do texto;

Luciana Féres, grande amiga, companheira de alegrias, angústias, de aulas, de cafés e batepapos. Sem a sua amizade e companhia, o mestrado seria ainda mais difícil.

Finalmente Paulo, Bernardo e Clara, minha família querida, que com amor, carinho e compreensão, me ajudaram a chegar até aqui.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
CAPÍTULO 1 – O FIM DA MINERAÇÃO, E AGORA?	
1.1- A decadência da principal atividade econômica.....	16
1.2 – A indústria da mineração na construção dos espaços do município.....	31
1.3 – Limites e possibilidades na exploração do solo urbano.....	44
1.3.1 – Os bairros da Região do Jambreiro.....	50
1.3.2 – Os bairros Vila da Serra e Vale do Sereno.....	60
1.3.3 – O futuro próximo das terras vazias da AngloGold na MG 030: o empreendimento Vale dos Cristais.....	63
CAPÍTULO 2 – NOVA LIMA, NA VIRADA DA SERRA UM NOVO HORIZONTE	
2.1 – Na análise metropolitana, o prognóstico para Nova Lima.....	74
2.2 – Na mudança de perfil, o discurso atual.....	93
CAPÍTULO 3 – NOVA LIMA SÉCULO XXI: CONSTRUINDO UM ESPAÇO PARA A METRÓPOLE?	
3.1 – A redefinição dos espaços municipais	
3.1.1 – A Constituição Federal de 1988 e o Plano Diretor de Nova Lima.....	125
3.1.2 – A produção do espaço e o desenvolvimento econômico.....	131
3.2 – Um espaço voltado para a metrópole.....	138
4 CONSIDERAÇÕES FINAIS	150
5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	153
ANEXO A	157

LISTA DE ABREVIATURAS

AMBEL –	Assembléia de Municípios de Minas Gerais
APA SUL –	Área de Preservação Ambiental da Região Sul
AMDA –	Associação Mineira de Defesa do Ambiente
CEMIG -	Companhia Energética de Minas Gerais
CODEMA –	Conselho Municipal de Defesa do Meio ambiente
COPASA –	Companhia de Saneamento de Minas Gerais
FEAM –	Fundação Estadual do Meio Ambiente
IBGE –	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IEPHA –	Instituto Estadual de Patrimônio Histórico e Artístico
IPTU –	Imposto Predial, Territorial e Urbano
ISSQN –	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
LOM –	Lei Orgânica do Município
LUOS –	Lei de Uso e Ocupação do Solo
MBR –	Minerações Brasileiras Reunidas
PLAMBEL –	Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte
PMNL –	Prefeitura Municipal de Nova Lima
RPPN –	Reserva Particular de Patrimônio Natural
RMBH –	Região Metropolitana de Belo Horizonte
SEBRAE -	Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1-a – Bairro das Quintas no núcleo urbano tradicional. 1-b – Conjunto habitacional Nova Vila Operária. Fonte: MINERAÇÃO MORRO VELHO, 1996, p.81, p.76.....	20
FIGURA 2 – Vista aérea do município de Nova Lima. Fonte: VISTAÉREA LTDA., 1999.....	29
FIGURA 3 – Vista aérea da região noroeste de Nova Lima e Belvedere III (Belo Horizonte) Fonte: VISTAÉREA LTDA., 1999.....	30
FIGURA 4 – Vista aérea da porção noroeste de Nova Lima Fonte: ECOJAMBREIRO, 2001.....	40
FIGURA 5 – Estrutura espacial da área metropolitana de Belo Horizonte, segundo o modelo de setores de Hoyt. Fonte: VILLAÇA, 2001, p.115.....	46
FIGURA 6 – Bairros da Região do Jambreiro Fonte: VEK Editorial, Guia Local, 2002.....	51
FIGURA 7 – Bairros Vila da Serra e Vale do Sereno Fonte: VEK Editorial, Guia Local, 2002	62
FIGURA 8 – O Empreendimento Vale dos Cristais Fonte: CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT, 2002.....	66
FIGURA 9 – Vista do corte da alça da rodovia MG 030 - obra paralisada. Fonte: da autora.....	68

FIGURA 10 – Mapa esquemático da localização do empreendimento da MBR e do túnel sob a Serra do Curral. Fonte: JORNAL ESTADO DE MINAS, 24 de outubro, 2002.....	71
FIGURA 11-- RMBH – Unidade espacial de 1° nível de aproximação Fonte: PLAMBEL, 1985.....	78
FIGURA 12 – RMBH – Unidade espacial de 2° nível de aproximação Fonte: PLAMBEL, 1985.....	79
FIGURA 13 – RMBH - Unidade espacial de 3° nível de aproximação Fonte: PLAMBEL, 1985.....	80
FIGURA 14 – Loteamentos ao longo da BR 040 Fonte: VEK Editorial, Guia Local, 2002.....	82
FIGURA 15-a – escoamento de resíduos pela drenagem pluvial 15-b – Curso d’água, interceptado por resíduo escoado pela drenagem pluvial Fonte: da autora, 2002.....	104
FIGURA 16-a – Detalhe da duplicação da MG 030 16-b - Placa de propaganda da duplicação da rodovia MG 030 Fonte: da autora, 2002.....	112

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Participação de vários empreendimentos na produção aurífera da Província de MG –1879.....	18
Tabela 2 - Municípios mais industrializados de MG – 1920.....	23
Tabela 3 – Municípios mais industrializados de MG – 1946.....	23
Tabela 4 – Produção de Ouro em MG (1700-1950).....	24
Tabela 5 – Taxa de rendimento médio anual das oito mais rentáveis empresas de capital britânico instaladas no Brasil.....	26
Tabela 6 – Dados de produção e pessoal - Mineração Morro Velho.....	27
Tabela 7 – Municípios limítrofes.....	31
Tabela 8 - População de alguns municípios da RMBH.....	32
Tabela 9 - Crescimento populacional (e projeção) do município de Nova Lima.....	35
Tabela 10 – Bairro Bosque Residencial do Jambreiro: dados referentes a projetos aprovados entre jan. 70 e dez. 01.....	52
Tabela 11 – Bairro Ville de Montaigne: dados referentes a projetos aprovados entre jan. 70 e dez. 01.....	53
Tabela 12 – Bairro Ipê: dados referentes a projetos aprovados entre jan. 70 e dez.01.....	53

Tabela 13 – Bairro Ouro Velho Mansões: dados referentes a projetos aprovados entre jan. 70 e dez. 01.....	54
Tabela 14 – Condomínio Residencial Sul: dados referentes a projetos aprovados entre jan. 70 e dez. 01.....	54
Tabela 15 – B.C.I. (Boletim de Cadastro Informativo).....	55
Tabela 16 – Dados referentes à aprovação dos loteamentos da Região do Jambreiro, Vila da Serra e Vale do Sereno.....	96

LISTA DE QUADRO

Quadro 1 – Divisão territorial de Nova Lima.....	38
--	----

RESUMO

O presente trabalho constitui-se em um estudo sobre a transformação territorial da região norte do município de Nova Lima, contígua à região sul de Belo Horizonte, refletindo-se no espaço metropolitano. Este processo está associado à expansão urbana da metrópole, às condições físico-ambientais do município, à sua divisão territorial e à determinação do poder público municipal em promover o seu desenvolvimento.

Inicia-se com o histórico do município iniciado com a exploração mineral - sua principal atividade econômica, cujo papel foi fundamental na estruturação do espaço urbano - até os dias de hoje, quando a decadência dessa atividade fez emergir a busca por novas formas de desenvolvimento econômico. O espaço urbano tem sido o *locus* desta transformação. Neste sentido, o município de Nova Lima tem atraído a implantação de empreendimentos regionais, constituindo uma nova centralidade metropolitana e tem convivido com o crescimento demográfico de uma classe social mais elevada, que se desloca da capital para os condomínios residenciais do município. Consideram-se ademais, os limites e possibilidades na transformação do solo urbano, a partir das propostas de novos empreendimentos em terrenos ainda não parcelados, demonstrando que a atividade de exploração mineral no município dá lugar à expansão urbana da metrópole.

A partir dos relatórios do extinto órgão estadual PLAMBEL (Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte), são confrontados os prognósticos feitos para o município e as características de sua recente ocupação, a partir de alterações na sua legislação urbana, da proposta do Plano Diretor do município, das teorias urbanas contemporâneas que têm subsidiado o discurso do poder público municipal e do próprio processo de expansão urbana da metrópole, no eixo sul, isto é, em direção à Nova Lima, redefinindo os seus espaços, alcançando a dimensão metropolitana.

ABSTRACT

The present work consists in a study on the transformation of land north of the city of Nova Lima, adjacent to the southern region of Belo Horizonte, reflecting the metropolitan area. This process is associated with the urban sprawl of the metropolis, physical and environmental conditions in the city, its territorial division and the establishment of municipal government in promoting its development.

It began with the history of the city, started on mineral exploration - its main economic activity, which function was essential in the structuring of urban space – and lasts until the present day, when the decay of this activity gave rise to the search for new ways of economic development. The urban area has been the *locus* of this transformation. In this sense, the municipality of Nova Lima has attracted the implementation of regional projects, constituting a new centrality metropolitan and has experienced a demographic growth of a higher social class, which moves from the capital to the residential condominiums around the city. Are considered in addition, the limits and possibilities in the transformation of urban soil from the proposed of new developments on not-yet-split lands, showing that the mineral exploration activity in the city is giving way to urban sprawl of the metropolis.

From the reports of the now defunct state agency PLAMBEL (Planning of the Metropolitan Region of Belo Horizonte), are compared to predictions made for the city and the characteristics of its recent occupation, from changes in its urban legislation, the proposal of the city's Master Plan, contemporary urban theories that have supported the discourse of municipal government and the very process of urban sprawl of the metropolis, in the southern, that is, toward Nova Lima, redefining its space, reaching the metropolitan scale.

INTRODUÇÃO

O presente trabalho nasce da percepção do surgimento de um ambiente urbano construído no município de Nova Lima, na divisa com Belo Horizonte, por uma ocupação de uso elitizado. Alguma lógica de ocupação ocorreu nesta região, promovendo uma dinâmica específica e diferenciada de todo o contexto da periferia metropolitana.

O processo espacial é tão dinâmico, que qualquer alteração na sociedade, ou na política urbana, é capaz de promover grandes transformações no espaço urbano e ambiental. A minha hipótese é que este processo é uma manifestação de uma dinâmica contemporânea que a nossa sociedade vem sofrendo. Pretendeu-se com esta pesquisa produzir uma interpretação que desvendasse a lógica do processo de formação e organização de um novo espaço da cidade, no contexto da expansão metropolitana.

A pesquisa consiste em uma investigação sobre a recente ocupação urbana no território de Nova Lima, cidade de tradição mineradora das Minas Gerais, em loteamentos circundantes à Mata do Jambreiro, importante reserva florestal, que se encontram localizados na região noroeste do município, vizinhos à região sul da capital Belo Horizonte.

O trabalho obedeceu às seguintes etapas metodológicas:

- Pesquisa histórica e conceitual: A pesquisa histórica e conceitual consistiu no levantamento de referências bibliográficas específicas ao estudo, mediante seleção e fichamento de livros, textos, dissertações, relatórios e do material trabalhado no mestrado.
- Pesquisa documental: A pesquisa documental baseou-se em leis, mapas, imagens digitais, relatórios e fotografias.
- Entrevistas: Foram realizadas entrevistas com os coordenadores do Plano Diretor do Município de Nova Lima, Secretário de Planejamento, moradores dos bairros da Região do Jambreiro e um corretor imobiliário e incorporador de alguns loteamentos da região em estudo.

- Pesquisa de campo: a pesquisa de campo foi realizada nos bairros envolvidos no estudo, para uma avaliação confrontada com os relatórios obtidos pela Divisão de Expansão Urbana da Prefeitura de Nova Lima.

O desenvolvimento do trabalho se deu em três capítulos, a saber:

Primeiro capítulo: traçou-se a história do município, surgida no período histórico chamado Ciclo do Ouro, no século XVIII, cuja indústria da mineração exerceu um papel determinante na estruturação urbana, até os dias de hoje. Frente ao desafio que se apresenta, decorrente da desativação das minas, o município que possui sua maior atividade econômica na indústria da mineração, confronta-se com a iminente necessidade de buscar novas fontes de desenvolvimento econômico. Os limites e possibilidades de desenvolvimento econômico são apontados para a exploração do solo urbano.

Segundo capítulo: Foi confrontado o prognóstico para o município, realizado pelo PLAMBEL (1985) numa análise da estruturação metropolitana, com a realidade da ocupação atual, abordando também a Constituição Federal de 1988, no tocante às regiões metropolitanas. Mostraram-se também os discursos atuais que norteiam o processo de ocupação na região em estudo, bem como o papel dos agentes que determinam o processo de ocupação do espaço municipal; as características dos loteamentos e o perfil dos moradores.

Terceiro capítulo: abordou a perspectiva de crescimento urbano e desenvolvimento econômico do município frente à expansão da metrópole, subsidiada pelo “novo planejamento urbano”, e o caráter da política urbana adotada pela Proposta do Plano Diretor municipal, relacionada ao Estatuto da Cidade.

Nas considerações finais foram desenvolvidas argumentações conclusivas sobre o processo de ocupação no município de Nova Lima, referentes aos vários fatores que permearam este estudo.

CAPÍTULO 1

O FIM DA MINERAÇÃO, E AGORA?

1.1 A DECADÊNCIA DA PRINCIPAL ATIVIDADE ECONÔMICA

Entre 1930 até meados de 1950, excetuando-se o centro de Nova Lima, a empresa e o bairro habitado pelos ingleses, diretores e funcionários categorizados, no dizer dos entrevistados, “o resto era tudo nosso; cidade feita por nós, os mineiros da Morro Velho; milhares de operários ativos, mais os dependentes. (GROSSI,1981, p.69)

A história de Nova Lima se confunde com a história da mineração em seu território. O poder de ação da atividade mineradora em Nova Lima pode ser percebida no espaço urbano produzido, na regulação do uso do solo ao longo de sua história e nas perspectivas do município, frente ao esgotamento de sua principal fonte de riqueza. A atividade mineradora criou gerações, costumes, tipologias habitacionais, influenciando todo um modo de vida urbano. Ao longo do tempo, a população trabalhadora se inseria no circuito aurífero para garantir sua reprodução social. A decadência no município da sua maior atividade econômica, a mineração, traz consigo um grande problema e uma pergunta. E agora, que rumos Nova Lima tomará para sobreviver frente esta nova realidade que se anuncia?

Nova Lima é um município que emerge da tradição mineradora das Minas Gerais. “Em verdade, por quase toda a parte em torno, há minério de ouro; o que resta saber é se a exploração será compensadora” (BURTON, 1976, p.193), assim descreve o historiador e viajante, sobre o que pode perceber no entorno de Morro Velho, em Nova Lima, tão logo chegou, em 1867.

Como outras cidades históricas mineiras do Ciclo do Ouro, surto mineratório ocorrido na última década do século XVII no território que posteriormente passou a se chamar Minas Gerais, Nova Lima conheceu o apogeu no século XVIII, mas diferentemente das demais, atravessou o século XIX e XX, levando consigo a experiência de ter sido um dos primeiros municípios de emergência industrial. Enquanto as outras cidades¹, surgidas da corrida do ouro, conheceram cedo o declínio da mineração de aluvião, cujo metal é encontrado em camadas mais superficiais nas encostas de morros, nas margens e leitos de rios e córregos, Nova Lima prosperou, não só pelo achado de ouro em veios riquíssimos, mas sobretudo devido ao uso de uma tecnologia que permitia extrair o minério e beneficiá-lo de maneira

eficiente e segura. A aplicação desta tecnologia foi, sem dúvida, o que impediu a estagnação precoce do município, antigo Arraial das Congonhas², contradizendo o destino histórico de muitas cidades mineiras.

A exploração subterrânea impulsionou o nascimento de uma indústria de extração, considerada das mais importantes do país. O ouro até 1820 era explorado de forma irregular, sem técnica, por um grupo de escravos coordenado pelo Padre Freitas, primeiro proprietário da primeira lavra subterrânea, no local denominado Morro Velho. Neste ano, o Capitão inglês George Francis Lyon, conhecedor de processos de exploração, compra a mina sem, contudo, implicar num avanço extrativo, pois lhe faltavam maquinários e ferramentas. Em 1834 a mineração é vendida à St. John D'el Rey Mining Co.³, grande empresa de mineração de capital inglês, que influencia decisivamente a trajetória do município (HOLLOWOOD, 1955; MORRO VELHO, 1995).

Devido à distância das instalações da mineração aos grandes centros, às limitações de comunicação existentes na época e à desqualificação técnica da população, tornou-se necessária a vinda de uma equipe inglesa, composta por engenheiros, administradores e auxiliares, para trabalhar na empresa. O ótimo resultado dos investimentos ingleses em terras nova-limenses é notável. A St John D'el Rey Mining Co. é considerada a primeira experiência bem sucedida em Minas Gerais e no Brasil de implantação de uma grande empresa de mineração de capital inglês (RODRIGUES, 2001) e entre 1835 e 1886, o investimento mais lucrativo feito em terras brasileiras neste setor, conforme Tabela 1:

¹ Vila Rica, Mariana, Caeté, Santa Bárbara, Sabará, Tiradentes, São João Del Rey são algumas cidades históricas mineiras, que tiveram seu apogeu e declínio no período do Ciclo do Ouro.

² O Arraial das Congonhas foi construído pelos mineradores do ouro, no local onde Domingos Rodrigues da Fonseca, bandeirante do grupo de Borba Gato, descobriu em data anterior a 1700, o rico Ribeirão do Campo (hoje Ribeirão do Cardoso) no seu encontro com o Ribeirão dos Cristais. Em 1714, o arraial passa a chamar-se Congonhas do Sabará; em 1891, Vila Nova de Lima e em 1923, o município é finalmente chamado de Nova Lima (VILLELA, Bráulio C. *Guia turístico de Nova Lima*, 2001).

³ A fundação da Saint John D'El Rey Mining Co. foi efetivada em Londres, em 1830, por um grupo de investidores ingleses, que compraram as minas de São João D'El Rey, pertencentes ao alemão George Such e seus sócios. Como as minas não corresponderam às expectativas da Companhia, ao fim de quatro anos desativadas e abandonadas. A Companhia em 1834, após muitas buscas, transfere suas atividades para o Arraial de Congonhas, onde adquire as terras de Morro Velho (MORRO VELHO, 1995, p.43-45).

TABELA 1
PARTICIPAÇÃO DE VÁRIOS EMPREENDIMENTOS NA PRODUÇÃO AURÍFERA
DA PROVÍNCIA DE MINAS GERAIS – 1879

EMPREENDIMENTO	Produção em kg.	% da produção capitalizada	% da produção global
St. John Mining Co. Morro Velho- Nova Lima	1.511,50	87,2	83
Santa Bárbara Gold Mining Co.	177,30	10,2	9,6
Dom Pedro North Dêl Rey Mining Co.- Sta. Bárbara	40,0	2,3	2,2
Companhia Min. Brasileira - Itabira	5,5	0,3	0,2
Faiscadores ⁴	90,4	-	5,0
Produção global	1824,2	-	100

FONTE: Estatísticas da produção de ouro na província das Minas Gerais no ano de 1879. *Annaes da Escola de Minas de Ouro Preto*. Ouro Preto, 1881, p. 1-168⁵

Com o fim do tráfico negreiro em 1850, aumentando a escassez de escravos, e a falta de uma cultura de criação de vínculos com o trabalho assalariado, levando a uma inconstância do trabalhador livre em permanecer na Companhia, a Saint John precisou criar incentivos para conseguir manter a mão de obra livre no trabalho, adotando uma política de aumento de salários, construção de casas e facilitação de um esquema de compras no armazém de sua propriedade.

Os resultados positivos da Companhia, obtidos neste período, fizeram com que crescesse o interesse de investidores europeus no setor de mineração no Brasil, especialmente em Minas Gerais, provocando o aparecimento de empreendimentos pouco consistentes. Os altos investimentos para a operacionalização, os baixos teores do minério e a baixa produtividade foram os responsáveis pela falência da maior parte destes empreendimentos. A Saint John, no entanto, conseguiu se consolidar, vencendo vários obstáculos (MORRO VELHO, 1996, p.52-53).

Desde a suspensão do tráfico negreiro, a partir da segunda metade do século XIX, Nova Lima recebeu um contingente de imigrantes estrangeiros, movimento este, estimulado pelo governo brasileiro para substituir o trabalho escravo pelo trabalho assalariado. Além dos

⁴ Faiscadores são aqueles que se ocupam da lavagem dos minerais auríferos nas margens ou leito dos regatos (dic. Michaelis)

⁵ *Annaes da Escola de Minas de Ouro Preto*. Ouro Preto, 1881, p. 1-168. In: LIBBY, Douglas Cole. *O trabalho escravo na Mina de Morro Velho*. Tese de mestrado da FAFICH, UFMG, BH, p. 48. In: PIRES, C.T.P. *Tipologias habitacionais encontradas na área central do distrito-sede de Nova Lima*. 1996 p. 48. Monografia de conclusão de curso. Curso de Pós-graduação em Urbanismo, Escola de Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 1996.

ingleses trazidos pela Saint John, chegaram à cidade imigrantes espanhóis, italianos, portugueses e chineses (MORRO VELHO, 1996, p.94).

“Uma região tão grande, um solo tão fértil e um clima tão salubre quanto o da Inglaterra”, descreve Richard Burton em sua passagem por Morro Velho, em 1867. A presença inglesa na cidade marcou não só a vida cultural, mas também o espaço urbano. A cidade surgiu bipartida, segregada, isto é, uma parte era dos ingleses e a outra dos seus operários, empregados na mineração e seus familiares. Enquanto os ingleses ocupavam a parte alta e nobre da cidade, o bairro das Quintas, cujas casas eram arejadas e amplas, com escola, clube e bairro próprios, formando uma cidade à parte, os operários eram instalados em vilas operárias, com casas geminadas construídas na parte baixa da cidade (FIG.1).

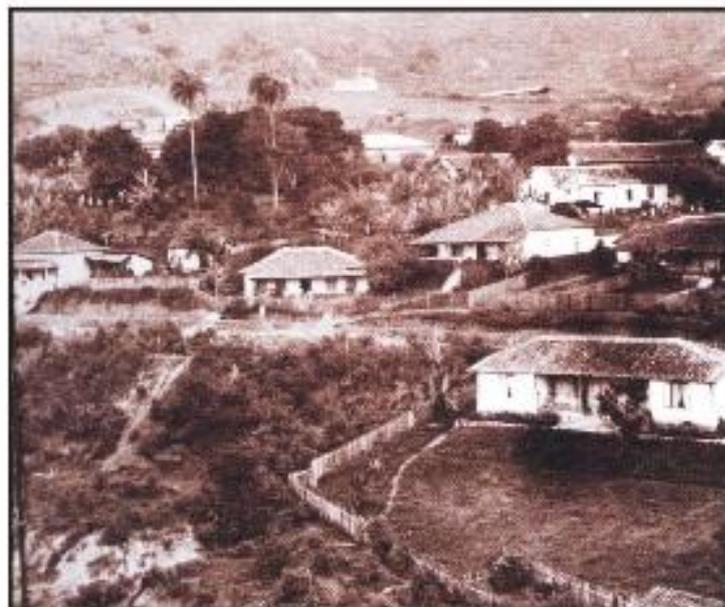


FIGURA 1a - Bairro das Quintas, vende-se a R. Cristóvão Colombo, em 1918.
 FONTE: MORRO VELHO, 1996, p. 81.

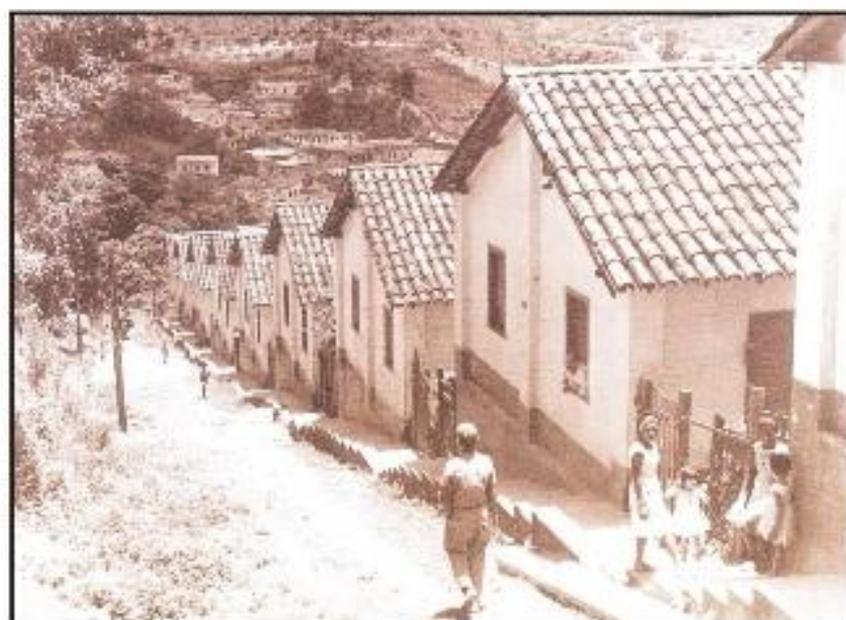


FIGURA 1b - Cor. do Fabricador - Nova Vila Operária em Nova Lima, na década de 30.
 FONTE: MORRO VELHO, 1996, p. 75.

A divisão territorial em Nova Lima já é uma questão percebida desde o início da atividade exploratória feita pela St. John, quando diferencia os espaços dos mineiros operários, maioria na cidade, e o dos ingleses, patrões e empregados mais qualificados. A Companhia, segundo Pires (1996), exerce o controle sobre um território que já lhe pertence há mais de meio século, realizando um planejamento urbano voltado para a fixação da sua mão de obra ao trabalho (PIRES, 1996, p.73). A arquitetura da sede do município, portanto, reflete a relação de segregação e hierarquização entre os espaços.

Para abastecer a população, tanto os operários, quanto a colônia inglesa, a Companhia manteve por muitos anos, sob sua responsabilidade, sítios com cultivo de frutas e legumes, produção de leite e carnes, fabricação de manteiga e linguiças. A Companhia apoiou também as atividades da Casa Aristides⁶, criada no final do século XIX, funcionando até os anos 1960, que dominou o comércio na região, fornecendo todo tipo de mercadorias para a população de Nova Lima, inclusive para a comunidade inglesa (MORRO VELHO, 1996).

Nova Lima passa a abrigar uma colônia de empregados ingleses que contribuiu para novos hábitos, culinária, vocabulários e costumes.⁷ O que se pretende ressaltar, no entanto, é que, além da influência na vida cotidiana, a cultura inglesa trouxe também

uma consciência das diferenças entre as classes sociais que, como Grossi analisa em seu trabalho, contribuiu para o fortalecimento, anos mais tarde, de um processo de sindicalização que sai em defesa da classe operária, constituída pelos mineiros de Morro Velho, culminando na fundação de uma Central do Partido Comunista na cidade que incentiva o nascimento de um sindicato forte nas primeiras décadas do século XX (PIRES, 1996, p.72).

Como ocorreu na Europa, no início do século XIX, com os modelos utopistas⁸ no período do pré-urbanismo progressista, em resposta a uma nova relação do trabalho derivada da revolução industrial, em Nova Lima a relação da indústria com seus operários naquela época seguiu um modelo similar, cujo vínculo entre o empregado e o empregador era

⁶ “A Casa Aristides foi a precursora de uma loja de departamentos, onde se achava de tudo: o armazém, secos e molhados como eles diziam, gêneros nacionais e estrangeiros, artigos de luxo e populares. Tínhamos porcelana inglesa, linhos da Irlanda... bebidas finas e até a cachacinha” (LLOYD, M. E. D., CRUZ, I. T. & Senior, J. *Depoimento de história oral*. Nova Lima, 1995 apud MORRO VELHO, 1996, p.98).

⁷ Sobre a influência inglesa na cultura local, ver LLOYD, Maria Efigênia Dias, CRUZ Isaltina Tomásio & Senior, Janice. *Depoimento de história oral*. Nova Lima, 1995 e BATISTA, Jesus Drumond. *Depoimento de história oral*. Nova Lima, 1995.

estabelecido através da cessão de moradia de propriedade da empresa. Neste sentido a Saint John disponibilizava habitações de modo a agregar mão de obra fiel e constante ao trabalho da mina.

O cenário feriu meus olhos não familiarizados com uma mistura de Petrópolis brasileiro e de Neilgherry de Ootacamund; há algo de inglês nas casas muito bem cuidadas, tendo em frente canteiros de flores cercados de grades e um regato escuro em leito de ardósia; com um sabor de Suíça na claridade do ar e nos caminhos amarelados em ambas as margens do vale do ribeirão. Seria possível que estivéssemos a tão pequena distância da Grande Mina? (BURTON, 1976, p. 175)

A atividade mineradora em Nova Lima foi, portanto, o elemento chave no processo peculiar de desenvolvimento da cidade. A expansão urbana em Nova Lima decorre das iniciativas geradas pela evolução tecnológica na exploração do ouro, como os canais hídricos que abastecem a mineração, utilizados também para lavagem do minério e geração de energia, e da ocupação urbana, principalmente em forma de construção de moradias para os trabalhadores da mineração, financiados pela capital inglês (RODRIGUES, 2001, p.117). As modificações tecnológicas sofridas pela Mina sejam através da construção da usina e barragem de Rio do Peixe, gerando energia elétrica, sejam pela construção dos canais hídricos, abastecendo-a de água, e até pelo maquinário adquirido, produziram grande lucratividade, chegando Morro Velho a financiar, segundo Grossi (1981), a construção da Nova Capital de Minas, ora através de pequenos empréstimos, ora cedendo mão de obra.

Minas Gerais, que possuía um crescimento industrial inexpressivo, neste período, começa a apresentar resultados, decorrentes do processo de expansão da indústria siderúrgica, até então considerada uma indústria artesanal, desde o fim do século XIX.⁹ Através das duas tabelas 2 e 3, abaixo, pode-se obter um comparativo entre os municípios mineiros mais industrializados, cujos números levantados dizem respeito ao valor da produção industrial e o pessoal ocupado na indústria.

⁸ Sobre os utopistas Fourier, Owen e seus modelos de cidade ver BENEVOLO, L. *As origens da urbanística moderna*. São Paulo: Martins Fontes, 1981 e CHOAY, F. *O urbanismo*. São Paulo: Perspectiva, 1992. p.61-75.

⁹ SINGER, P. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana*, p. 208, 238-239. In: PIRES, C.T.P. *Tipologias habitacionais encontradas na área central do distrito-sede de Nova Lima*. 1996. Monografia de conclusão de curso. Curso de Pós-graduação em Urbanismo, escola de Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 1996.

TABELA 2
MUNICÍPIOS MAIS INDUSTRIALIZADOS DE MINAS GERAIS – 1920

MUNICÍPIOS	VALOR DA PRODUÇÃO (1.000 contos)	PESSOAL OCUPADO
Juiz de Fora	33	4.953
Conselheiro Lafaiete	19	1.650
Belo Horizonte	18	2.223
Nova Lima	16	3.395
Santos Dumont	13	520
Ouro Preto	8	884
Oliveira	7	320
São João Nepomuceno	5	872
Itajubá	5	599
Ponte Nova	5	508

Fonte: Censo de 1920 (De acordo com o Plano de Eletrificação de M. G., 1950, vol. I, p.189. In: SINGER, Paul. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana*. p. 236¹⁰

TABELA 3
MUNICÍPIOS MAIS INDUSTRIALIZADOS DE MINAS GERAIS – 1946

MUNICÍPIOS	VALOR DA PRODUÇÃO INDUSTRIAL	PESSOAL OCUPADO NA INDÚSTRIA
	(Em Cr\$ 1.000.000) % sobre Minas	
Belo Horizonte	734 14%	16.134
Rio Piracicaba	516 10%	12.451
Juiz de Fora	434 8%	3.200
Sabará	140 2%	2.355
Nova Lima	125 2%	7.500
Barbacena	106 2%	2.400
Itabirito	77 1%	2.030
S. João del Rei	75 1%	2.880
Paraopeba	75 1%	910
Curvelo	72 1%	2.412

Fonte: Plano de Eletrificação de Minas gerais, p. 188. In: SINGER, Paul. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana*. p. 254¹¹

Nova Lima, nas duas tabelas, encontra-se posicionada entre os cinco principais municípios mineiros de maior produção industrial, apresentando, no entanto, uma única atividade industrial, a mineração da companhia inglesa. Pode-se notar ademais, que o total de pessoal ocupado na indústria da mineração em Nova Lima é bastante expressivo, comparando-se aos outros municípios.

A prosperidade financeira da Companhia, possibilitando a criação da infraestrutura necessária ao seu desenvolvimento, possibilitou uma grande concentração territorial em

¹⁰ Ibid, p. 58

¹¹ PIRES, C.T.P. *Tipologias habitacionais encontradas na área central do distrito-sede de Nova Lima*. 1996. p. 58. Monografia de conclusão de curso. Curso de Pós-graduação em Urbanismo, escola de Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 1996.

suas mãos, que conforme Grossi (1981) corresponde a uma área de 42 mil hectares, somando-se as propriedades em Nova Lima, Raposos e Sabará, devido ao êxito dos seus primeiros tempos.¹² A produção de ouro em Minas Gerais chegou a representar, no século XIX, 60% da produção nacional, sendo que só Morro Velho era responsável por 83% da produção do estado (PIRES, 1996:54).

TABELA 4
PRODUÇÃO DE OURO EM MINAS GERAIS
1700-1950

DISCRIMINAÇÃO (séculos)	QUILOGRAMAS	MÉDIA ANUAL
XVIII	720.000,000	7.200,000
XIX	204.451,000	2.044,514
XX	244.855,752	2.296,114

Fonte: COSTA, Roberto A. *A Cortina de Ouro (Morro Velho)*. Belo Horizonte, Gráf. Santa Maria, 1955. p. 29. In: GROSSI, Yone. *Morro Velho – extração do homem*, 1981. p. 45.¹³

Em 1958, de acordo com Rodrigues (2001), as ações da St. John D'el Rey Mining Company são negociadas na bolsa de Londres, consorciando-se o capital inglês ao capital canadense através da Hanna Company, que assumindo o controle em 1960, assumia também as propriedades territoriais, na Serra do Curral, para a exploração do minério de ferro. Assim, ainda segundo Rodrigues (2001, p.117), foi criada a empresa brasileira Mineração Morro Velho S/A para a exploração do ouro e a associação Hanna e MBR (Minerações Brasileiras Reunidas), desde 1974, para o minério de ferro na Serra do Curral, na Mina de Águas Claras, até os nossos dias. Vale ressaltar que a Mina de Águas Claras está em vias de se esgotar, com data prevista para 2003.¹⁴ As propriedades outrora pertencentes à St. John ficaram então divididas entre a MBR, que ficou com a maior parte e a Mineração Morro Velho S/A.

¹² GROSSI, Yonne de S. *Mina de Morro Velho: extração do homem*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1981. In RODRIGUES, Maysa G. *Zona de fronteira: os limites da gestão urbana*. 2001. p. 117. Dissertação de conclusão de curso - Curso de Mestrado em Ciências Sociais, Gestão de Cidades, PUC, Belo Horizonte, 2001.

¹³ PIRES, C.T.P. *Tipologias habitacionais encontradas na área central do distrito-sede de Nova Lima*. 1996. p. 59. Monografia de conclusão de curso. Curso de Pós-graduação em Urbanismo, escola de Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 1996.

¹⁴ Existem estudos urbanísticos para uma futura ocupação do território utilizado pela mineração, depois do encerramento de suas atividades. A primeira proposta divulgada na mídia referia-se à implantação de um grande loteamento residencial, margeando o lago, onde hoje é a grande cava da mineração, voltado para a população de mais alta renda. Este projeto foi abandonado. Uma nova proposta está sendo analisada e contempla alternativas de ocupação mais vinculadas com a idéia de empreendimento sustentável, ou seja, implantação de um grande centro de convenções, com hotel, cuja preservação da vizinha Mata do Jambreiro, de propriedade da MBR, irá valorizar o empreendimento. Este projeto, contudo, ainda não é oficial.

A história da Saint John Mining Co. não foi marcada somente por progresso e prosperidade. Em 1857, um grande desmoronamento em parte da mina, acarretou muitos prejuízos, embora não ocorressem vítimas. A recuperação da produção só foi possível dois anos mais tarde. Em 1867, outro acidente atingiu a mina, desta vez um incêndio que em quatro dias consumiu uma das lavras por inteiro. De acordo com a publicação da Morro Velho (1996),

como resultado do incêndio e devido à conseqüente queda na produção, mais de 20 funcionários ingleses foram mandados de volta para a Europa, grande número de trabalhadores livres brasileiros ficou desempregado e certo número de escravos foi alugado para o governo para trabalhar na estrada Lafayette-Sabará. Pela primeira vez, desde a chegada de Saint John, Congonhas de Sabará viveu tempos difíceis. O desemprego e a queda de atividades que dependiam da Companhia levaram a um empobrecimento da região e de sua população, até que as atividades da mina voltassem aos seus níveis de normalidade (MORRO VELHO, 1996, p. 54).

Em 1886, quando a Companhia se recuperava de vários problemas decorrentes da ineficiência administrativa anterior e da diminuição do teor aurífero do minério retirado, a mina sofreu um grande desabamento, obstruindo também a sua entrada. Alguns mineiros morreram soterrados e a Mina de Morro Velho foi considerada irrecuperável. De acordo com a publicação de Morro Velho (1996), três anos mais tarde, o então superintendente da Companhia, o Sr. Georges Chalmers, com um projeto ambicioso de abertura de uma nova mina com dois poços muito profundos para atingir uma faixa de rocha aurífera, consegue convencer a diretoria em Londres da viabilidade do projeto, e assim, começaram o trabalho de recuperação da mina. Em três anos foram perfurados os dois novos poços verticais e intensificaram-se os trabalhos de recuperação da Mina Velha. A parte da mina que desabou não pode ser mais reaberta, perdendo-se assim, o contato com o veio que vinha sendo explorado.

O Sr. George Chalmers inaugura uma nova era para Morro Velho. Além de reabrir a mina, Chalmers, viabilizou o futuro da Companhia

através de investimentos no setor de geração de energia, com a construção de centrais hidrelétricas; na instalação da usina de refrigeração; e na construção da linha da estrada de ferro, ligando a mina à estação de Raposos (...). Essas iniciativas, além de pioneiras no Brasil, fizeram com que Morro Velho acompanhasse o desenvolvimento tecnológico da mineração subterrânea no mundo, no início do século XX (MORRO VELHO, 1996, p. 69).

A Tabela 5, abaixo, mostra o ranking de empresas inglesas no Brasil, no mesmo período, comprovando a alta rentabilidade da Mina de Morro Velho (PIRES, 1996, p. 50), antes do grande desabamento de 1886 e, conseqüentemente, antes das melhorias técnicas efetuadas na “Era Chalmers”.

TABELA 5
TAXA DE RENDIMENTO MÉDIO ANUAL DAS OITO MAIS RENTÁVEIS EMPRESAS DE CAPITAL BRITÂNICO INSTALADAS NO BRASIL

EMPRESA- PERÍODO CALCULADO	TAXA DE RENDIMENTO - %
São Paulo Rayway Co. (1876-1930)	11,20
The London and Brazilian Bank (1873-1893)	9,00
The English Bank of Rio de Janeiro (1874-1892)	9,50
Rio de Janeiro Gas Company (1865-1886)	10,00
São Paulo Gas Company (1882-1912)	9,00
Bahia Gas Company (1880-1894)	8,00
Santa Barbara Gold Mining Co. (1876-1886)	14,00
St. John Del Rey Mining Co. (1835-1886)	18,00

Fonte: RIPPY, J. Fred. *British investments in Latin America. 1822-1949*. Minneapolis: University of Minnesota Press, 1959. p.153-158. In: LIBBY, Douglas Cole. *O trabalho escravo na mina de Morro Velho*. Dissertação de conclusão de curso – Curso de Mestrado, FAFICH, UFMG, Belo Horizonte, 1979. Mimeografado.

Interessante notar que segundo Grossi (1981, p.39), durante o fechamento temporário da mina, o município continuou sendo financiado por uma elite comercial que tratou de fornecer víveres para a população, enquanto Morro Velho se recuperava. Este financiamento objetivava sustentar a estrutura criada até aquele momento e nos dá prova que a Mineração é de grande influência para o município e para regiões vizinhas até um raio de 300 km (PIRES, 1996, p.51).

O ramal secundário da estrada de ferro foi construído em 1913. Com extensão de 8.359 km, partia da estação de Raposos, no km 570.000 da linha do centro da Central do Brasil, até Nova Lima. A sua finalidade era fazer o transporte de operários das minas, residentes nas adjacências e das utilidades necessárias aos serviços exclusivos da Companhia. Foi a segunda ferrovia que se eletrificou no Brasil.¹⁵ Desta forma, a Morro Velho estabelecia um contato direto com o Rio de Janeiro, de onde vinham os suprimentos das minas. A partir da década de 60, a Saint John desativa este ramal.

A Companhia foi e ainda é autossuficiente em água tratada e energia elétrica. A usina e barragem de Rio do Peixe, construídas em 1904 para a mineração, servem também à Nova Lima e às cidades vizinhas de Raposos e Belo Horizonte. Até 1977 o abastecimento de

¹⁵ IBGE. *I Centenário das ferrovias brasileiras*. Rio de Janeiro: Serviço Gráfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1954. p. 181-182.

água do município era feito integralmente pela Companhia, iniciando, a partir de então, o fornecimento pela COPASA. Ainda hoje a Mineradora trata a água de bairros da sede do município como Quintas, Santo Antônio e Campo Alto em sua antiga estação de tratamento – SANUSA – utilizando, segundo os dados do Plano Diretor, nascentes oriundas da Serra do Curral (PIRES,1996, p. 75).

Paulatinamente, a partir de 1960, inicia-se o processo de transferência do empreendimento Mineração Morro Velho, culminando no controle acionário da empresa pelo Grupo sul africano Angloamerican. Presentemente, desde 1999, o grupo controlador se denomina AngloGold.

“Construída para a mineração, decaiu com a mineração e com a mineração ‘ressurgiu’”. (BURTON,1976,p.173). O processo de crescimento e desenvolvimento da cidade se dá, portanto, através de um desencadeamento proporcionado pela indústria da mineração. Chegamos hoje num momento em que as reservas minerais, tanto o ouro de Morro Velho, explorado pela AngloGold, quanto o minério de ferro, pela MBR, encontram-se em processo de escasseamento. O ouro explorado em grandes profundidades não se torna tão lucrativo como outrora, uma vez que o custo para explorá-lo é alto frente à quantidade do metal que se consegue apurar. O minério de ferro da Mina de Águas Claras também está com os dias contados. Pode-se entender, portanto, o iminente problema que hoje já se inicia, tanto do ponto de vista econômico quanto social para o município (TAB.6).

TABELA 6
DADOS DE PRODUÇÃO E PESSOAL – MINERAÇÃO MORRO VELHO

ANO	OURO - KG	PESSOAL SUBSOLO
1940	4183	2537
1946	4144	4099
1956	3726	2105
1970	5329	1929
1975	3659	6500
1976	3513	1797
1977	3583	3788
1978	3817	1767
1982	4198	5195
1986	5354	6989
1992	6063	4278
1994	6278	3590

Fonte: MINERACÃO MORRO VELHO. In MINERAÇÃO MORRO VELHO, História, fatos e feitos. Nova Lima, 1995, p.90, 114 e 139.

Como consequência, a Morro Velho vem diminuindo seu pessoal, demitindo-os em larga escala desde 1990. Por parte do poder público espera-se um posicionamento frente a dois graves problemas: o declínio da principal atividade econômica e o desemprego advindo da decadência da mineração.

Uma cidade que pautou sua história e dependeu de uma única atividade industrial e econômica, que atualmente se encontra em processo de declínio, precisa buscar novas alternativas de desenvolvimento econômico para sua sobrevivência (FIG.2).

Diante da implantação de novos usos, promovendo a ocupação em bairros até bem pouco tempo desabitados, o espaço urbano absorve uma reorientação da atividade econômica, associando-se a outros bairros residenciais em Nova Lima, de baixa densidade e do Belvedere III, em Belo Horizonte, ambos voltados para uma camada de renda mais alta (FIG.3). Esta nova centralidade é formada a partir da concentração de atividades e serviços avançados, na fronteira entre os municípios de Belo Horizonte e Nova Lima, distante do centro urbano dos dois municípios. De acordo com Villaça (2001),

nem sempre as burguesias¹⁶ procuram o “perto” em termos de tempo e distância. Às vezes elas se afastam na busca de grandes lotes e ar puro, por exemplo, mas mesmo quando isso ocorre há limites para esse afastamento. [...] Nesses casos elas procuram trazer para perto de si equipamentos de comércio e serviços, [...] produzindo um centro mais adaptado a seu meio predominante de locomoção: o automóvel. [...] A nova mobilidade territorial permite e requer um centro totalmente novo. Disso se aproveitam os interesses imobiliários na sua constante tentativa de encurtar a vida dos produtos imobiliários. Surgem daí os centros novos espacialmente atomizados (VILLAÇA, 2001, p. 329).

As características da ocupação residencial nos bairros do município de Nova Lima, próximos à capital, juntamente com outros fatores, determinaram a formação de uma nova centralidade, que serão demonstradas a seguir.

¹⁶ O termo burguesia adotado por Villaça (2001) é entendido como sendo a classe social formada pela população que compõe a camada de renda mais alta da sociedade. O termo utilizado por ele está preservado, por se tratar de uma citação. Ao longo da dissertação o termo que será adotado para se referir à mesma classe social será elite, como se refere Mendonça (2002) no trabalho citado no próximo capítulo.



FIGURA 2 - Visão aérea do Município de Nova Lima.
FONTE: VERÍSSICA, 2001

1.2 A INDÚSTRIA DA MINERAÇÃO NA CONSTRUÇÃO DOS ESPAÇOS DO MUNICÍPIO.

O município de Nova Lima integra juntamente com outros trinta e dois municípios a atual Região Metropolitana de Belo Horizonte, RMBH. Possui uma área total de 427,0 km², cerca de 50% maior que a área do município da capital mineira. Em sua divisão política, o município conta unicamente com o distrito sede e os povoados de Honório Bicalho, Santa Rita, Bela Fama, Rio do Peixe e São Sebastião das Águas Claras, conhecido por Macacos. O município situa-se ao sul da capital, distando 22 km do centro de Belo Horizonte. Faz divisa com cinco municípios (TAB.7), a saber:

TABELA 7
MUNICÍPIOS LIMÍTROFES

Sentido	Município	Distância (km)	Condições de acesso
Leste	Raposos	8	Asfalto
Sudeste	Rio Acima	17	Asfalto
Sul	Itabirito	49	Asfalto
Oeste	Brumadinho	70	Asfalto
Noroeste	Belo Horizonte	16	Asfalto
Norte	Sabará	17	terra

Fonte: SESI – Levantamento de dados sobre o município - 1993¹⁷

No censo de 1996, Nova Lima apresentava uma população de 56.960 habitantes, segundo dados do IBGE, com taxa média anual de crescimento de 1,68% em relação a 1991. Segundo dados preliminares de 2000, do IBGE, apresenta uma população de 64.387 habitantes, com taxa média anual de crescimento em relação a 96 de 1,13%. Segundo o Diagnóstico do Plano Diretor,

...Nova Lima não tem sido capaz de reter grande parte da população. Concorre com isso o decréscimo relativo do setor industrial da cidade, que se resume à extração mineral, frente aos centros mais dinâmicos da região. Além disso, a topografia acidentada isola Nova Lima desses centros, impedindo que o fenômeno de conurbação o atinja, ao mesmo tempo lhe conferindo condições inferiores para localização de atividades industriais.¹⁸

Apesar de Nova Lima não possuir terrenos com topografia adequada a grandes plantas industriais e, sobretudo, por não contar com uma política que promova a instalação deste

¹⁷ Nova Lima: diagnóstico municipal / SEBRAE-MG – Nova Lima: SEBRAE-MG, 1996. p.24

¹⁸ PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA. *Plano Diretor: –pesquisa e diagnóstico*. Nova Lima, 1994, p.31. In: PIRES, C.T.P. *Tipologias habitacionais encontradas na área central do distrito-sede de Nova Lima*. 1996. p. 29. Monografia de conclusão de curso. Curso de Pós-graduação em Urbanismo, escola de Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 1996.

tipo de atividade, o crescimento que se verifica, certamente, não é manifestado pela expansão da grande indústria, muito menos pela força atrativa que tal atividade exerce impulsionando uma migração populacional, caso de outros municípios da RMBH, como Betim. Neste sentido, ao contrário do que ocorreu com a maior parte dos outros municípios da região metropolitana, Nova Lima não se apresenta com as mesmas características de ocupação e crescimento demográfico, verificado em outros municípios da periferia de Belo Horizonte, como Santa Luzia e Ribeirão das Neves. Estes municípios tiveram um crescimento populacional proporcionado pela ocupação de loteamentos voltados para a camada de mais baixa renda ou através de construção de conjuntos habitacionais na periferia da capital. A taxa anual de crescimento de alguns municípios da RMBH no período compreendido entre 1980 e 1991, pode ser visto abaixo (TAB.8).

TABELA 8
POPULAÇÃO DE ALGUNS MUNICÍPIOS DA RMBH

Município	População 1980	População 1991	Taxa anual de crescimento - 80/91
Betim	84.183	170.616	6,63
Nova Lima	41.223	52.202	2,17
Ribeirão das Neves	67.257	143.874	7,16
Sabará	64.204	89.679	3,08
Santa Luzia	59.892	137.602	7,86

Fonte: IBGE – Censo Demográfico de 1991. In: COSTA, H. S. M. (1994, p. 75)

Os municípios de Betim, Ribeirão das Neves e Santa Luzia foram escolhidos para compor a tabela 8 por terem formas de crescimento bastante diferenciadas de crescimento verificado em Nova Lima, no mesmo período, ou seja, entre 1980 e 1991. Por Nova Lima já ter pertencido à comarca de Sabará e por esta cidade possuir uma forte indústria siderúrgica, a antiga Usina Siderúrgica Mineira de Sabará, a Belgo Mineira, que hoje funciona como uma indústria metalúrgica, consideramos conveniente também listar seus dados populacionais.

Pelos dados indicados na tabela 8, Nova Lima teve um crescimento bastante inferior ao crescimento populacional dos municípios de Betim, Ribeirão das Neves e Santa Luzia. O crescimento populacional de Betim esteve ligado à implantação da indústria automobilística da FIAT, em 1976. Ribeirão das Neves e Santa Luzia receberam um grande contingente populacional, devido aos novos loteamentos voltados para baixa renda

e pela construção de conjuntos habitacionais populares. Sabará teve um crescimento populacional acima da taxa de Nova Lima, porém bastante inferior aos demais listados.

Como Nova Lima não teve implantação de indústria de grande porte, com capacidade multiplicadora de atividades ligadas a esta grande indústria e nem teve seu território ocupado por conjuntos habitacionais, possibilitando a absorção de uma grande massa populacional, proveniente da camada da sociedade de renda mais baixa, o seu crescimento populacional foi bem menor e com características bastante diferentes destas.

Para os anos entre 1991 e 1996, em Nova Lima a taxa anual de crescimento populacional, de acordo com os dados censitários do IBGE, foi de 1,68% e entre 1996 e 2000, de 1,03%. Comparados os três períodos, ou seja, 1980/1991, 1991/1996 e 1996/2000, verifica-se que o município de Nova Lima teve uma redução na taxa anual de crescimento populacional, fato este verificado também na maioria dos municípios da RMBH. Segundo o diagnóstico do Plano Diretor de Nova Lima, o crescimento populacional não se deveu à instalação de novas grandes indústrias, nem tampouco à migração de trabalhadores para a indústria da mineração. O que se percebe é que a taxa de crescimento populacional esteve ligado ao fenômeno de deslocamento da população de Belo Horizonte para os loteamentos ao longo da BR 040 e da MG 030, a rodovia de ligação entre a capital e a sede histórica de Nova Lima.

Este argumento é confirmado também no estudo desenvolvido por Mendonça (2002)¹⁹, em seu artigo sobre a dinâmica demográfica e mobilidade residencial na RMBH, no período entre 1981 e 1991, afirmando que, a mobilidade residencial na RMBH, manifesta “um novo eixo de expansão, que abrange as áreas externas à sede do município de Nova Lima, classificadas como Espaço de Elite Polarizado²⁰, onde o crescimento foi superior a 7% ao ano” (MENDONÇA, 2002, p.11). É importante ressaltar que a taxa de crescimento anual em todo o município (2,17%), no mesmo período, foi bastante inferior a este dado. O

¹⁹ Artigo publicado no “X Seminário sobre a Economia Mineira”, realizado em Diamantina. MENDONÇA, Jupira G. *Mobilidade residencial e segregação sócio-espacial na Região Metropolitana de Belo Horizonte*. Cedeplar: Diamantina, 2002. Mimeografado.

²⁰ Mendonça (2002) define Espaço de Elite Polarizado como sendo um tipo específico de espaço na RMBH, com alta representação da elite dirigente e também de operários da indústria tradicional, operários da construção civil e empregadas domésticas. E ainda, “os demais operários têm uma representação muito próxima da média metropolitana. Os trabalhadores agrícolas apresentavam uma densidade acima da média metropolitana, embora essa sobre-representação fosse maior em 1980” (MENDONÇA, 2002, p.5).

crescimento populacional ocorrido em Nova Lima, portanto, atingiu uma região específica e não o município como um todo.

O crescimento demográfico no Espaço de Elite Polarizado só foi superado pelo crescimento nas favelas da região norte de Belo Horizonte e de Betim, que foi superior a 9%. Nas áreas central e peri-central do município-sede, exceto as áreas de favelas e de duas unidades espaciais (mansões/São Bento e Cidade Nova), que segundo Mendonça (2002) constituem área de fronteira do mercado imobiliário em Belo Horizonte, o crescimento foi negativo ou abaixo da média metropolitana. Houve um maior crescimento nos eixos oeste e norte, este atingindo as periferias mais distantes da região metropolitana e na região leste, permaneceu baixo o crescimento populacional. As favelas da região mais central de Belo Horizonte, cresceram pouco mais que o crescimento médio metropolitano, isto é, entre 2,7 e 3,6 % ao ano e, finalmente, as favelas do eixo industrial entre Belo Horizonte e Contagem, cujo crescimento ficou abaixo da média metropolitana, entre 1,3 e 2,5%.²¹

Apesar do Espaço de Elite Polarizado reunir em 1991 apenas 0,4% da população ocupada da RMBH, Mendonça considerou como uma Unidade Espacial Homogênea (UEH)²²- Expansão de Nova Lima – por se tratar de uma situação muito particular na região metropolitana, tendendo a se consolidar e expandir.

Trata-se de uma área heterogênea, onde há população rural, trabalhadores vinculados à mineração e, ainda, população de alta renda, composta de dirigentes e profissionais de ensino superior, moradora de condomínios fechados, que se estendem pelo vetor sul de expansão metropolitana, abrangendo toda uma área do município de Nova Lima, para além da Sede Municipal, que constitui uma UEH separada (MENDONÇA, 2002, p.5).

É interessante comparar o crescimento populacional deste município com o diagnóstico feito pelo Plano Diretor de Nova Lima (1999), que ainda não foi aprovado na Câmara

²¹ O estudo desses movimentos, através da mobilidade residencial, foi feita através dos dados da Pesquisa de Origem e Destino, promovida pela Transmetro e Plambel e processadas pela Fundação João Pinheiro, no final dos anos 1990, segundo Mendonça (2002, p.12).

²² Mendonça dividiu a RMBH em 121 Unidades Espaciais Homogêneas (os grandes aglomerados de favelas foram isolados em UEH específicas), identificando a regularidade da representação das categorias sócio-ocupacionais no espaço da RMBH. A partir daí, foi construída uma tipologia sócio-espacial para a região, expressando a densidade de representação das diversas categorias e sua combinação no espaço metropolitano. Foram identificados cinco conjuntos de espaços definidos por diferentes categorias sócio-ocupacionais: de Elite, Médio, Operário, Popular e Elite Polarizado, devido à sua especificidade.

Municipal, quando estabelece uma projeção de crescimento inferior aos dados do IBGE de 2000, conforme se verifica abaixo (TAB.9).

TABELA 9
CRESCIMENTO POPULACIONAL (E PROJEÇÃO) DO MUNICÍPIO DE NOVA LIMA

ANO	POPULAÇÃO TOTAL	CRESCIMENTOS (%)	
		no período	ao ano
1960	28.223	32,9	2,85
1970	33.992	20,4	1,91
1980	41.239	21,3	1,95
1991	52.326	26,9	2,20
1995	56.012	7,0	(1,02) ²³
2000	59.765	6,7	(1,01)
2005	61.946	3,6	(1,01)

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LIMA. *Plano Diretor – Pesquisa e Diagnóstico*. N. Lima, 1994, p. 31. In: PIRES, C.T.P. *Tipologias habitacionais encontradas na área central do distrito-sede de Nova Lima*. 1996. p. 31. Monografia de conclusão de curso. Curso de Pós-graduação em Urbanismo, escola de Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 1996.

Os dados listados na tabela 9 também apontam a tendência de diminuição na taxa de crescimento da população nos últimos anos, em função da taxa de fecundidade ter diminuído na RMBH. A estimativa de crescimento populacional para Nova Lima no ano de 2005, no entanto, é de 61.946 habitantes e mostra-se inferior ao dado censitário do IBGE (2000), que totaliza uma população de 64.387 habitantes. Este dado pode ser interessante se acrescentarmos que a expansão da zona sul de Belo Horizonte alcançou Nova Lima, nos espaços fronteiriços entre os dois municípios, conforme demonstra Mendonça (2002), no artigo citado, cujo crescimento populacional ocorreu através do deslocamento da população residente da capital. Talvez resida neste aspecto o descompasso entre os dados do Plano Diretor, que trabalha com estimativa de crescimento, e a taxa de crescimento populacional registrada pelo IBGE (2000). Apesar do município não conseguir reter sua população, devido à queda de pessoal empregado no setor industrial, ou seja, no trabalho da mineração, o crescimento populacional é manifestado nos loteamentos lindeiros à MG 030 e à BR 040 e nos bairros limítrofes ao Belvedere III.

A partir dos dados apresentados, torna-se nítida a grande mobilidade residencial da população de Belo Horizonte, seguindo um fluxo migratório para o município de Nova Lima na região mais próxima à capital. Essa ocupação é feita com a predominância de uma classe social de poder aquisitivo elevado composta de dirigentes e profissionais de nível

²³ Os números que se encontram entre parênteses e negrito na tabela 8 foram calculados por mim, pois se encontravam em branco. Referem-se, portanto, ao crescimento anual médio. N.A.

superior, moradora de condomínios fechados (MENDONÇA, 2002, p. 5), caracterizando a elitização do espaço. Muitos municípios da RMBH se transformaram em cidades-dormitório, carregando o ônus social da metrópole belorizontina, uma vez que para absorver um grande contingente migratório faz-se necessário investir em infraestrutura, como saneamento básico, melhoria no sistema viário e de transporte coletivo, educação, saúde, coleta de lixo. Entretanto, de acordo com Costa (1994), esse processo de estruturação do espaço metropolitano, proporcionando ocupações bastante intensas e sem qualidade, localizadas em áreas não programadas para intervenção do Estado,

é conduzida pelo capital privado e está condicionada às diversas formas de atuação do Estado no urbano ao longo do tempo – desde a própria ineficácia da política habitacional, que possibilita a existência de um amplo mercado potencial, até os diversos mecanismos de política urbana nos vários níveis de governo que vão estabelecer as condições dentro das quais esse setor do capital irá atuar (COSTA, 1994, p.63).

O crescimento populacional que tem ocorrido nestas periferias da RMBH caracteriza-se por grandes concentrações populacionais de baixa renda em loteamentos sem infraestrutura básica e em lotes pequenos. A construção desses espaços, feita pelo loteador popular, “baseia-se no fato de que o preço do lote tem de ser o mais baixo possível, para que o mercado potencial seja o mais amplo possível” (COSTA, 1994, p. 64). O custo mínimo do loteamento é conseguido pela localização dentro do espaço urbano, pela minimização dos investimentos realizados, pelo tamanho reduzido dos lotes etc.²⁴ Nova Lima, neste sentido, conseguiu caminhar ao lado do processo de industrialização, pois resguardou a indústria da mineração como única atividade industrial do município, e de ocupação através de parcelamentos destinados a classe média baixa.

Afirmamos, portanto, que no município de Nova Lima a história está sendo escrita de outra forma e a grande diferença reside principalmente em dois aspectos: o primeiro diz respeito à geografia, isto é, o território do município é bastante acidentado, possuindo grandes áreas de preservação ambiental, sendo a fauna e a flora remanescentes de Mata Atlântica ou de transição para o cerrado, que são de propriedade particular, áreas estas limítrofes à capital, com a presença de diversas nascentes. A sub-bacia do Córrego do Carrapato ou do Cardoso está localizada ao norte do município. Seu limite é a Serra do Curral, na divisa entre Belo Horizonte e Nova Lima. Seu sentido de drenagem é oeste-leste e ao longo de seu percurso

²⁴ A este respeito ver (COSTA, 1994, p. 61-77)

recebe as águas oriundas das nascentes dos bairros em estudo, ao longo da MG 030. A sub-bacia está compreendida na zona de transição entre a vegetação de cerrado, a oeste, e Mata Atlântica, a leste. A Mata do Jambreiro está compreendida nesta sub-bacia e reserva uma importante área, ainda que pequena, remanescente desta Mata Atlântica.

O segundo aspecto e talvez o de maior relevância para determinar a situação que Nova Lima apresenta na atualidade, reside na propriedade da terra. Como já descrito, as mineradoras possuem extensas áreas no município. Seus territórios abrangem as áreas de preservação ambiental, os terrenos onde exercem suas atividades exploratórias e outras grandes áreas não parceladas, que se encontram hoje, bastante valorizadas, sofrendo forte pressão do mercado imobiliário, pois se encontram na região de expansão urbana da RMBH.

A atividade de mineração explora o território de duas maneiras diferentes. No primeiro momento usa o solo e o subsolo extraindo a matéria prima, o minério, recurso finito. No segundo, após o esgotamento do recurso natural, ou quando já não é mais rentável a exploração de tal atividade, o solo se transforma em capital imobiliário. Desta forma, do território onde se efetiva a atividade da mineração consegue extrair duas “safras”.

Para se ter uma real dimensão da área pertencente às mineradoras, vale citar um dado exposto pela Prefeitura de Nova Lima em seminário sobre a questão urbana do município ocorrido em 1991. Dos 427,7 km² do território de Nova Lima, 91% da área disponível se encontram nas mãos de particulares, principalmente de empresas mineradoras e imobiliárias, assim divididos: 15% pertencentes à Anglogold, 46% à MBR e 30% à mineradoras de pequeno porte e empresas imobiliárias. A concentração da propriedade da terra em Nova Lima, portanto, ressalta o processo de produção privada do seu espaço, restando apenas 9% do seu território para expansão urbana, promovida pelo poder público. O quadro abaixo (QUAD.1), apresentado também no seminário, reforça os dados acima.

QUADRO 1
DIVISÃO TERRITORIAL DE NOVA LIMA

<ul style="list-style-type: none"> • Área total do município: 42.770 ha. • Área disponível para crescimento: 3.280ha. • Área urbanizada: 880 ha. • Área disponível para expansão: 2.400 ha. (5% da área total do município) (deduzir 20% de reservas naturais, 25% de áreas de declividade acentuada, 10% de áreas de servidão = 55%) <p>Saldo: 1.080 ha.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dedução para usos industriais e institucionais futuros: 30% <p>Saldo: 756,0 ha. (deduzir 35% para arruamentos, loteamentos e áreas verdes institucionais.)</p> <p>SALDO TOTAL: 491 ha de área a ser destinada à expansão urbana.</p>
--

Fonte: PMNL / Folha de Nova Lima. In: RODRIGUES, Maysa G. *Zona de fronteira: os limites da gestão urbana*. 2001. p. 130. Dissertação de conclusão de curso - Curso de Mestrado em Ciências Sociais, Gestão de Cidades, PUC, Belo Horizonte, 2001.

Outro fato relevante é que a concentração da população urbana de Nova Lima ocorre na sede do município, distando aproximadamente 15 km da divisa com Belo Horizonte, cuja ligação é feita pela MG 030, asfaltada, em fase final de duplicação. Em 1991, a população de Nova Lima era pouco mais que 52.000 habitantes. De acordo com Rodrigues (2001, p. 133), deste total, 47.000 estão concentrados na área que compõe o centro urbano. O restante de sua população encontra-se pulverizado em vários núcleos. Além dos povoados que compõem seu município, a própria sede se encontra dividida em núcleos.

Se tomarmos a direção a partir do centro urbano para Belo Horizonte, através da MG 030, teremos logo uma diminuição de densidade populacional (FIG.4). A partir do primeiro trevo que interliga a MG 030 à área urbana, inicia-se a formação de uma grande área lindeira à rodovia com a presença de parcelamentos completamente diferenciados do núcleo urbano central. Trata-se de loteamentos que se tornaram fechados, predominantemente residenciais unifamiliares horizontais, com lotes cuja área varia em torno de 1000 m², ou seja, são loteamentos comuns que adotaram, posteriormente, o sistema de cancela para controle de não residentes. A denominação deste tipo de loteamento, que se difundiu nos meios de comunicação e nos textos acadêmicos, de acordo com Andrade (2002)²⁵, foi condomínio²⁶, apesar de não o serem, exceto o Residencial Sul,

²⁵ ANDRADE, Luciana T. *Segregação socioespacial e vida cotidiana: o caso dos condomínios fechados*. XXVI Encontro Nacional da ANPOCS. Caxambu, 2002. Mimeografado. ANDRADE, Luciana T. *Segregação socioespacial e vida cotidiana: o caso dos condomínios fechados*. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPOCS, 26. (Trabalho apresentado).

²⁶ O termo condomínio, apesar de ser corriqueiramente utilizado, não consta em nenhum termo da legislação municipal. Tal termo pressupõe divisão de áreas por fração ideal, áreas de uso comum e de responsabilidade, inclusive de manutenção e infraestrutura, dos seus proprietários, o que o tornaria diferente do ponto de vista legal, em relação aos bairros convencionais, ainda que a rua seja espaço público e de todos. O que realmente

que desde a sua aprovação já surgiu com convenção própria, registrada em cartório. O primeiro deles em localização, isto é, o mais próximo ao centro urbano de Nova Lima, é o Condomínio Residencial Sul.

A partir de uma sucessão de bairros com características similares às descritas acima, iniciado pelo Residencial Sul, espremidos entre a estrada MG 030 e a Mata do Jambreiro, o bairro Ville de Montaigne delimita o primeiro núcleo. Este primeiro núcleo será chamado de Região do Jambreiro.

ocorre é que os ditos condomínios possuem portaria com cancela para controle de entrada e saída de qualquer veículo e utilizam de certa privacidade, controle e independência para gerir seus espaços através de associação de moradores. O poder público municipal não se opõe a esta estrutura, muito pelo contrário, aprova. Sobre este assunto, discutiremos quando falaremos mais detalhadamente sobre estes bairros.

Seguindo ainda pela MG 030 em direção à Belo Horizonte, encontra-se um grande espaço vazio e desabitado. O terreno disposto na sua maior parte do lado esquerda da MG 030, sentido Nova Lima/Belo Horizonte é de propriedade da AngloGold que, em parceria com a Construtora Norberto Odebrecht, desenvolveu um projeto de implantação de um grande empreendimento imobiliário, num terreno de 587 hectares, denominado “Vale dos Cristais”. Várias especulações e preocupações correm sobre esta área e serão descritas no próximo subcapítulo.

Seguindo para Belo Horizonte pela MG 030, depois de passar por esta grande área desocupada, surgem dois outros núcleos, cada um de um lado da rodovia. Na margem esquerda estão os bairros residenciais, também denominados condomínios, que se agrupam na região do Vale do Mutuca, que não serão estudados, por não estarem ligados à Mata do Jambreiro.

Vizinhos aos bairros da região do Mutuca encontram-se os bairros Vila da Serra, na sua maior parte do lado direito da MG 030, e o bairro Vale do Sereno. Estes bairros formam um núcleo diferenciado dentre todos, por estar sofrendo uma grande invasão do setor terciário avançado com a presença também de várias instituições de ensino superior, sede administrativa de grande empresa multinacional, hotéis, *apart-hotéis*, hospitais modernos, edifícios residenciais de alto luxo e edifícios comerciais, pequenas indústrias não poluentes e micro-empresas. Este núcleo se espreme entre a rodovia MG 030, a Mata do Jambreiro e o bairro Belvedere III, em Belo Horizonte, próximo à Serra do Curral e foram escolhidos para serem discutidos devido ao processo recente de sua ocupação, determinando uma reestruturação no espaço urbano.

Já a MBR, com o fim da exploração do minério em Águas Claras, na fronteira com Belo Horizonte, disponibilizará uma área de aproximadamente 2 mil hectares para novos usos. Estes terrenos “vazios” se localizam próximos à zona sul de Belo Horizonte, numa região bastante valorizada para expansão urbana.²⁷

²⁷ Na apresentação do projeto urbanístico do Vale dos Cristais, em 10/10/02, a equipe responsável pelo projeto afirmou que está sendo contratada para desenvolver também um projeto urbanístico para esta área da MBR, que deverá ser um loteamento empresarial, informação esta também confirmada pelo consultor em Desenvolvimento Econômico e gerente de Projetos da Prefeitura de Nova Lima, em reportagem do Jornal “O Estado de Minas”, 22 out. 2002, Caderno gerais, p. 23.

Estes núcleos acima pontuados são também chamados de sede, apesar de apresentarem muito pouca ligação, ou quase nenhuma, com o centro urbano de Nova Lima. A população que habita e utiliza estes núcleos é predominantemente composta por pessoas oriundas de Belo Horizonte, que pouco movimentam o comércio local, demandando, no entanto, serviços básicos como transporte, esgoto, água.

Encrustrados em seu território, Nova Lima ainda possui outros núcleos ao longo da BR 040, que liga Belo Horizonte ao Rio de Janeiro, mas se localizam em outra direção, sem comprometimento com a Mata do Jambreiro.

Segundo os estudos do Plano Diretor de Nova Lima (1999), o município possui o montante de 25.000 lotes legalmente parcelados, em condições de serem ocupados. Estes lotes se localizam a partir do limite geográfico entre Belo Horizonte e Nova Lima sendo, portanto, espaços potenciais para expansão da capital.

Atualmente o município vem sendo atropelado por uma crescente ocupação, principalmente na região situada ao sul de Belo Horizonte e a noroeste de Nova Lima. O fato de o município possuir áreas de matas, protegidas pela Lei Orgânica do Município (LOM) e possuir grande parte da área de preservação proposta pelo zoneamento da “APA SUL” (Área de Preservação Ambiental da Região Sul), somados ao clima de montanha, ter grande oferta de lotes legalmente parcelados, localizados próximos aos bairros de Belo Horizonte, ocupados por uma classe social de poder aquisitivo elevado, a Zona Sul, contribuem para uma significativa valorização do seu território.

O poder público municipal não se opõe à essa ocupação, favorecendo a consolidação do processo de expansão da metrópole através de sua política urbana. Atua estimulando o crescimento da região, estabelecendo incentivos fiscais através de alíquotas inferiores às cobradas em Belo Horizonte ou isenção fiscal por um período determinado, proporcionando infraestrutura adequada e subsidiada ou a combinação dessas ações dependendo do interesse pela atividade.

Embora com grande oferta de lotes legalmente parcelados e outras grandes áreas desocupadas pertencentes às mineradoras, enfim, rica em espaços, Nova Lima agrega sua população no núcleo urbano, absorvendo cerca de 50.000 habitantes, se somadas às

populações de Honório Bicalho e Santa Rita, tornando as terras de propriedade privada ociosas e indisponíveis para um adequado planejamento urbano.

Percebe-se, portanto, que o desenvolvimento urbano em Nova Lima assume outras configurações, uma vez a atividade econômica de extração mineral, em decadência no município, é substituída pela atividade imobiliária. As mineradoras ainda possuem o “ouro” em suas mãos, porém não mais em veios profundos, mas à flor da terra²⁸: o uso do solo, para fins urbanos.

²⁸ Expressão utilizada por RODRIGUES, Maysa. *Zona de fronteira: os limites da gestão urbana*. 2001. 115f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais – Gestão de Cidades) - PUC, Belo Horizonte, 2001.

1.3 LIMITES E POSSIBILIDADES NA EXPLORAÇÃO DO SOLO URBANO

Além da retenção de terras do município de Nova Lima pelas mineradoras, outros aspectos também foram determinantes para que a ocupação do município se diferenciasse daquelas que predominaram nos outros municípios da RMBH. Nova Lima esteve quase sempre fora dos cenários principais dos acontecimentos econômicos e sociais da RMBH, fato este acentuado pela pouca capacidade multiplicadora da sua principal atividade econômica.

A atividade de mineração em Nova Lima pouco ou nada trouxe para o desenvolvimento de outras atividades econômicas, salvo o comércio que vivia principalmente em torno do giro do dinheiro que circulava nos dias do pagamento de seus funcionários. Todo o ouro e minério brutos que eram explorados em seu território tinham destino certo, a exportação. Assim, não desenvolveu no município nenhuma indústria de beneficiamento dos produtos extraídos como a siderurgia, nem mesmo uma única ourivesaria. Desta forma, o núcleo urbano resguardou-se em si mesmo, não estabelecendo oportunidades de uma maior interrelação com a RMBH e mesmo com a capital. O eixo de ligação de Nova Lima com outros municípios se fez para outra direção, afastando-se de Belo Horizonte, isto é, indo para Rio Acima e Raposos, cuja presença da mineração inglesa também teve um papel importante. A ligação que se dá com Belo Horizonte, no entanto, decorre da própria expansão da metrópole.

A cidade de Belo Horizonte, desde o início de sua formação, apresenta uma mobilidade das camadas de mais alta renda direcionada para o mesmo eixo de expansão: a direção sul. Segundo Villaça (2001), Belo Horizonte é um exemplo clássico de como a população que compõe a camada de mais alta renda não abandona o seu sentido de deslocamento, mesmo quando a ação do setor imobiliário e do Estado lhe apontam outra direção, como foi o caso da Pampulha.

No início da década de 1940, Juscelino Kubitschek, então prefeito de Belo Horizonte, constrói o complexo urbanístico da Pampulha²⁹. O impacto deste investimento foi uma valorização simbólica e social para fins de residência das elites locais, que podiam contar

²⁹ O complexo urbanístico da Pampulha é constituído por uma represa, um conjunto arquitetônico e paisagístico integrado à equipamentos de turismo e recreação e loteamentos residenciais, voltados para a população de renda mais elevada.

com vários loteamentos lançados na região. Outra opção oferecida pelos agentes imobiliários para a mesma camada de renda mais alta eram loteamentos na zona sul.

O que se verificou é que a Pampulha não só era considerada longe do centro como teria que vencer a baixa mobilidade territorial da população de maior poder aquisitivo, ou seja, da elite belorizontina. Os lotes lançados no mercado na Pampulha foram adquiridos como reserva de valor (VILLAÇA, 2001). Ainda de acordo com Villaça (2001), nos vinte anos seguintes e antes de se apresentarem os problemas de poluição da água da represa, exceto os lotes localizados imediatamente ao seu redor, grande parte deles permanecia vaga. Ao mesmo tempo, os loteamentos para a mesma classe social, lançados na zona sul, na direção da Serra do Curral, eram rapidamente ocupados.

Ainda hoje, na região da Pampulha nos loteamentos situados para a classe de mais alta renda há muitos lotes vagos. As elites se espremem contra a Serra do Curral, na região sul da capital. “Em que pese a acidentada topografia da região Sudeste, os loteamentos voltados para as camadas de alta renda continuaram escalando a serra” (VILLAÇA, 2001, p. 202).

Villaça (2001) em seu estudo intraurbano de seis metrópoles brasileiras, entre elas Belo Horizonte, mostra, segundo o modelo de setores de círculo de Homer Hoyt desenvolvido em 1939 em cidades americanas, a estrutura espacial de algumas áreas metropolitanas. No modelo abaixo (FIG.5), pode-se perceber como as áreas residenciais das camadas de mais alta renda em Belo Horizonte se deslocam segundo o mesmo setor, isto é, partindo do centro para os círculos mais externos, porém seguindo o mesmo setor de direção. A leitura que se faz é que há uma concentração desta população de renda mais alta na zona sul da capital e um direcionamento de expansão, sempre se afastando do centro, voltando-se para o eixo sul.

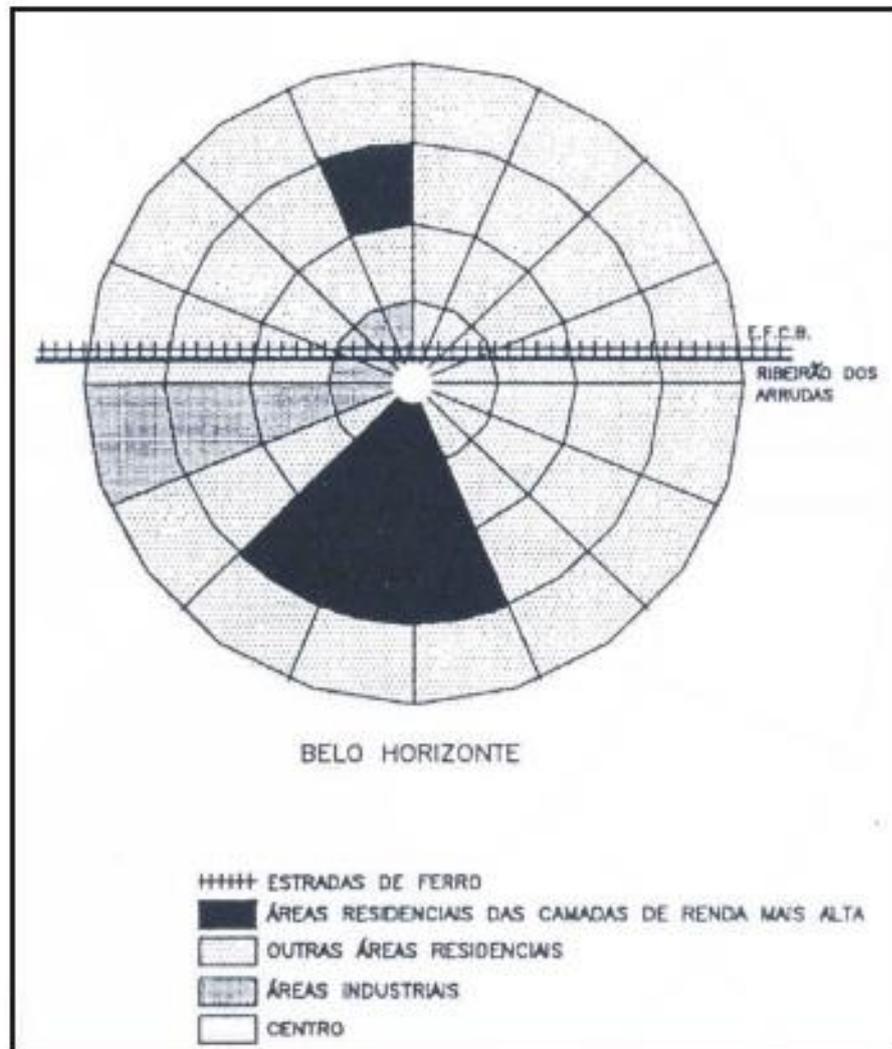


FIGURA 5. Estrutura espacial da área metropolitana de Belo Horizonte segundo o modelo de setores de Hoyt. FONTE: VILLAGA, 2001, p. 115.

Ainda segundo Villaça (2001), a direção de caminamento territorial das camadas de mais alta renda de Belo Horizonte “é inicialmente ditada pela busca de sítios elevados e se consolida com o passar dos anos, mantendo sempre a mesma radial e ocupando sempre o mesmo setor”. Apesar “da cidade ter sido obra do Estado e, em sua fase inicial, supostamente não ter sido obra do mercado, em nada alterou seu arranjo espacial, pois o Estado seguiu as tendências do mercado” (VILLAÇA, 2001, p.199-200).

O centro da cidade e os bairros residenciais da população de mais alta renda em Belo Horizonte organizaram-se do mesmo lado da barreira rio-vale-ferrovia, muito em decorrência da localização dos lotes para o comércio central e para a residência da elite, a partir do Plano de Aarão Reis, pela Comissão Construtora da Nova Capital. As camadas populares se instalaram fora da área planejada, ao norte da barreira. No início da sua expansão urbana, Belo Horizonte cresceu mais ao sul da barreira, lado do centro, que ao norte (VILLAÇA, 2001 p.120).

Nova Lima se encontra exatamente no eixo de expansão de Belo Horizonte, que é o sentido sul, abrangendo a área atrás da Serra do Curral e ao longo da BR 040 e da MG 030. No município de Nova Lima existem parcelamentos que somam aproximadamente 25.000 lotes, na maior parte destinados às camadas de maior poder aquisitivo, envolvendo uma população potencial de 100.000 habitantes. Estes parcelamentos teriam ficado praticamente desocupados por quarenta anos. Somente nos loteamentos da Região do Jambreiro, ao longo da rodovia MG 030 e dos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno, atrás da Serra do Curral, o número de lotes legalmente parcelados somam 3026, numa área de 3.128.531 m², resultando numa área média por lote de 1.033,88 m², estimando uma população residente de 12.000 habitantes.

A aprovação dos parcelamentos destinados à sítios de recreio ao longo da BR 040, na direção do Rio de Janeiro, a partir da década de 1950, é o registro de que os primeiros passos para a expansão da metrópole nesta direção já tinham sido dados. A abertura da BR 3, atual BR 040, promoveu o desencadeamento de loteamentos³⁰ na década de 1950, às margens da rodovia, no município de Nova Lima. A busca pelos lotes cumpriu mais uma vez um caráter de retenção pelos proprietários, visando uma posterior valorização em

³⁰ Balneário Água Limpa em 1953 com 3.473 lotes, Vale do Sol em 1955 com 2.789 lotes, Jardim Canadá em 1958 com 3.773 lotes.

função da expectativa de expansão de Belo Horizonte para o vetor sul, mantendo a tradição da RMBH, uma vez que se mantiveram desocupados por muitos anos. O avanço pela BR 040, porém, não se efetivou como inicialmente se supunha, devido à presença de unidades de conservação como Fechos e Mutuca e a presença de áreas de mineração, ao longo do percurso, mantendo os loteamentos desassociados entre si e entre o núcleo urbano de Belo Horizonte.

A procura dos lotes disponíveis em Nova Lima, no entanto, ocorreu a partir da década de 1980 em resposta à uma demanda vinda de Belo Horizonte. A expansão sul da capital foi fundamental para a valorização e conseqüente busca pelos lotes legalmente parcelados. A construção do BH Shopping, primeiro *shopping center* construído em Belo Horizonte, e até hoje o mais significativo em termos de referência comercial, cuja importância é atribuída ao volume de vendas e de pessoas que nele circulam, em meados da década de 1970, na BR 040, próximo ao acesso pela rodovia MG 030 para Nova Lima, entretanto, foi o fator determinante para promover a inversão da direção de expansão da capital. Até então, a cidade se voltava de costas para esta região, ou seja, para Venda Nova e Lagoa Santa.

O posto Chuá, localizado na também BR 040, porém bem mais próximo ao centro de Belo Horizonte, distando aproximadamente 3 km da Savassi, bairro nobre da cidade, local de residência, serviços e comércio privilegiados, era a referência mais distante naquela época.

Morar em Nova Lima, nos bairros próximos a Belo Horizonte era, até então, pouco atraente para a população da capital, uma vez que a mobilidade territorial das elites era baixa, como descrito no caso da Pampulha. Para a população de Nova Lima, os bairros vizinhos à Belo Horizonte também não eram próximos ao seu núcleo urbano, não traduzindo nenhum vínculo com a sua sede urbana tanto pelo aspecto físico, quanto sócio-econômico. Eram na grande maioria lotes grandes desarticulados do núcleo urbano de Nova Lima e de Belo Horizonte.

A produção de parcelamentos em Nova Lima, em áreas limítrofes à capital, destinados à condomínios ou sítios de recreio, no período de 1955 a 2000, ocorre de maneira relativamente intensa, se analisado o número de parcelamentos aprovados e o total de áreas a eles destinada. São aprovados pela Prefeitura Municipal de Nova Lima (PMNL) cerca de 50 loteamentos apresentando estas características (RODRIGUES, 2001, p.126).

No tocante ao próprio município de Nova Lima é importante recolocar o caráter disperso, desarticulado e fragmentado do seu espaço urbano marcado, pois, por diversos núcleos espalhados pelo território municipal, não se configurando como uma estrutura urbana extensiva e articulada, com características de unidade e identidade próprias.

Dos doze loteamentos listados, a saber, Ipê, Residencial Sul, Vila Nova Betânia, Ouro Velho Mansões, Ouro Velho Mansões Fundos, Ville de Montaigne, Residencial Europa, Bosque Residencial do Jambreiro, Residencial Congonhas de Sabará, Le Cottage, Vale do Sereno e Vila da Serra, que compõem a região em estudo, sete deles foram aprovados até a década de 1980, sendo que o Ipê, aprovado em 58, Residencial Sul em 59 e Vale do Sereno em 66, sofreram modificações: o primeiro em 1981, e os dois últimos em 1979. Apenas o bairro Vila Nova Betânia, aprovado em 1960, permaneceu com as mesmas características originais da sua aprovação.

Destes loteamentos levantados, torna-se necessário subdividi-los em dois grupos para uma melhor análise. O primeiro grupo é, como já definido, o chamado de Região do Jambreiro e o segundo é constituído pelos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno. Esta divisão faz-se importante, pois os dois grupos apresentam características estruturais e de ocupação bastante diferenciadas entre si.

No terreno vazio de propriedade da AngloGold, localizado entre os dois grupos acima citados, apesar de não ter um projeto urbanístico aprovado, será feita uma consideração a respeito do empreendimento que a incorporação AngloGold e Odebrecht está propondo implantar neste terreno³¹. Sem dúvida um empreendimento que ocupa uma área de quase 600 hectares, que terá uso residencial unifamiliar horizontal, multifamiliar vertical, comércio e serviços, provocará um enorme impacto em toda a região. Por se tratar de uma proposta nova, tanto do ponto de vista do conceito do projeto, quanto da sua recente apresentação, em outubro de 2002, julgou-se de extrema importância considerá-la, ainda que não esteja aprovada.

³¹ Este empreendimento não será considerado como um terceiro grupo, uma vez que se trata, até o momento, de um projeto urbanístico, recém apresentado à comunidade, portanto sem legitimidade legal, pois não foi aprovado.

1.3.1 Os bairros da Região do Jambreiro

Os bairros da chamada Região do Jambreiro possuem um modelo de ocupação bastante similar, tendo o fator ambiental, pois se encontra tangenciando a Mata do Jambreiro, e as características do loteamento, seus maiores apelos para ocupação (FIG.6). Apenas o Vila Nova Betânia não possui as mesmas características dos demais loteamentos da Região do Jambreiro. Apesar de geograficamente estar inserida neste contexto de lugar com qualidade ambiental, pois está no limite da Mata do Jambreiro e é encrustrado dentro do Bairro Ouro Velho Mansões, o Vila Nova Betânia possui uma população residente de condição social mais baixa. É interessante ressaltar que o bairro Vila Nova Betânia, que não sofreu modificação, e o Ipê apresentam lotes com áreas inferiores a 1000 m², sendo que o Vila Nova Betânia é ocupado por uma população com renda inferior aos demais. Portanto, a configuração atual dos loteamentos se dá a partir de final da década de 70, alcançando o ano de 2001 com a aprovação do loteamento Le Cottage.

Quanto à expansão da zona sul de Belo Horizonte, estes loteamentos que estão disponíveis a mais de vinte anos, comparados a outros bairros em Nova Lima, contudo mais próximos a Belo Horizonte, como o Estância Serrana e Vila Del Rey, aprovados em 1972 e Estância Del Rey em 1973, totalizando 910 lotes, há ainda muito a ser ocupado. Tanto o Estância Serrana, quanto o Estância Del Rey e Vila Del Rey, apresentam uma densidade populacional maior que os bairros da Região do Jambreiro, visto que a ocupação destes se iniciou tão logo foram aprovados seus loteamentos, ainda que tenha sido de forma inicialmente lenta. Apesar de apresentarem características similares, isto é, ambos possuem áreas de mata no entorno, lotes com áreas de 1000 m² ou mais, população residente de condição sócio-econômica mais elevada e configuração dos bairros em forma de condomínios, a procura por estes bairros se fez de maneira mais intensa, talvez por estar bastante próximo a Belo Horizonte, a cerca de 2 km da divisa entre os dois municípios.

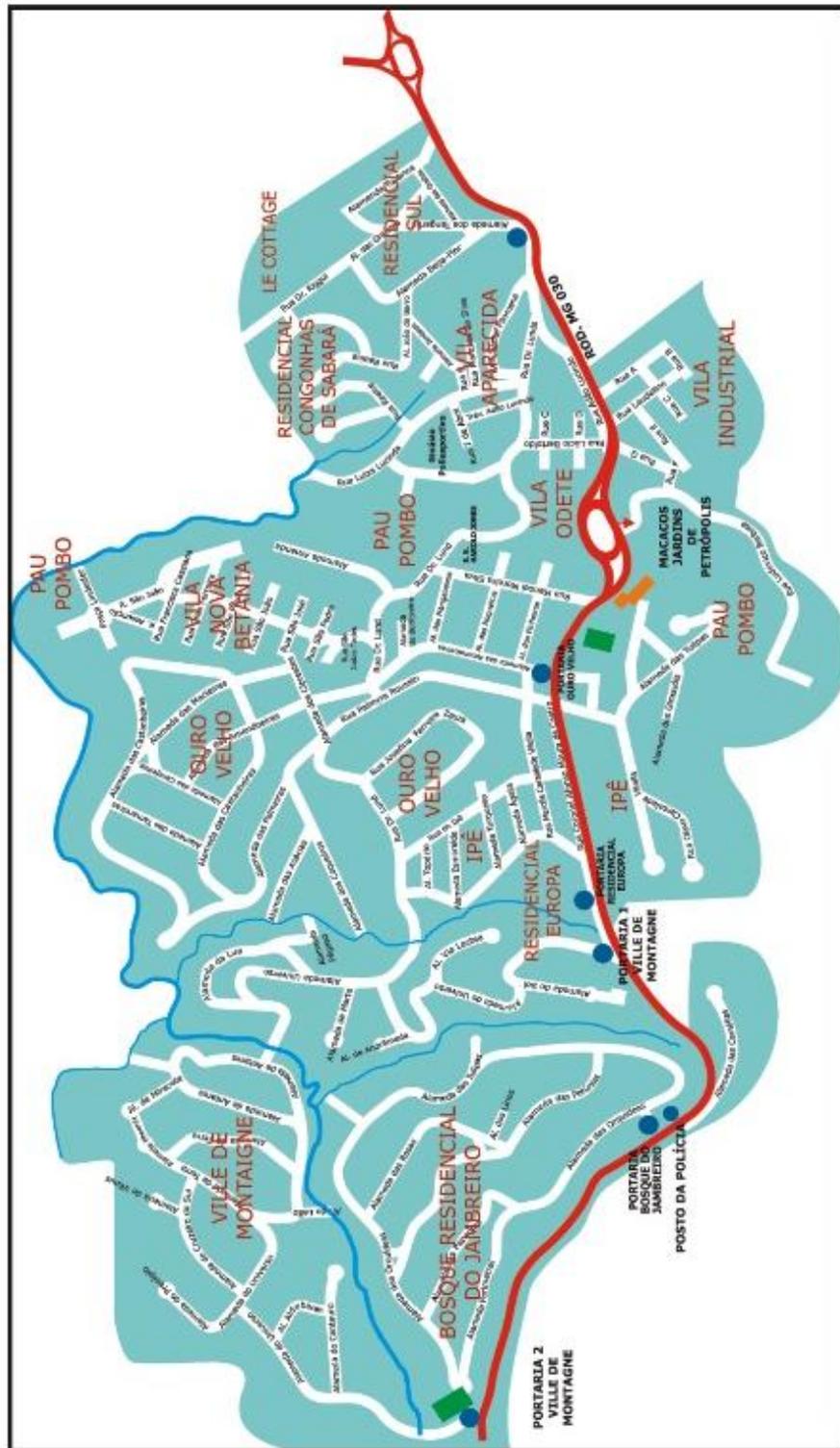


FIGURA 6 - Mapa dos bairros da Região do Jambreiro
 FONTE: VEK EDITORIAL, Guia Local, 2002.

Enquanto os bairros da Região do Jambreiro têm a Mata do Jambreiro como limite, os bairros Estância Serrana, Estância Del Rey e Vila Del Rey estão no Vale do Mutuca, área de preservação ambiental, e seu acesso é tanto feito pela BR 040 quanto pela MG 030. Na região do Vale do Mutuca existem outros bairros com as mesmas características dos já citados, porém foram selecionados apenas os três mais antigos, para que se pudesse perceber o início da expansão da população da capital para outro território, sob outra administração pública, pois estão em Nova Lima, e que apresentassem características físicas e estruturais similares³².

Através dos dados das tabelas de 10 a 14, retirados do relatório de projetos aprovados pela Prefeitura Municipal de Nova Lima (PMNL), para os bairros da Região do Jambreiro³³, será possível verificar a quantidade de projetos aprovados, zoneamento, uso e modelo de assentamento utilizados, a partir da década de 1970 até 2001, e assim, analisarmos as características de cada ocupação.³⁴

TABELA 10 – Bosque Resid. do Jambreiro: dados referentes a projetos aprovados – jan.70 a dez.01

Ano aprovação	Total	Zona	Modelo	Uso
1983	2	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1986	1	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1988	1	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1989	5	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1990	5	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1991	15	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1992	3	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1993	4	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1994	12	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1995	12	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1996	5	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1997	12	ZR-1	(1) MA-12	(1) Serv. Bairro até 250 m ²
1998	15	(1) ZC-2	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
1999	17	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
2000	12	ZR-1	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
2001	13	(1) ZC-2	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar

Fonte: Divisão de Expansão Urbana / PMNL

³² Desde o início foi explicitado que os bairros da Região do Mutuca não entrariam na discussão da pesquisa. Toda vez, porém, que houver necessidade de reforçar algum aspecto referente aos bairros escolhidos ou mesmo alguma comparação, teremos a liberdade de inclui-los na dissertação, apenas como referência e não entraremos no mérito de examiná-los.

³³ Foram selecionados 5 dos 10 bairros listados da Região do Jambreiro, por apresentarem o maior número de lotes, possibilitando uma maior ocupação, principalmente pela população da capital.

³⁴ Alguns projetos não fazem parte desse levantamento devido à deficiências no sistema de informações da prefeitura, segundo funcionário da Divisão de Expansão Urbana.

TABELA 11 –V. de Montaigne: dados referentes a projetos aprovados – jan.70 a dez.01

Ano aprovação	Total	Zona	Modelo	Uso
1976	2	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1977	1	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1978	4	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1979	3	ZR-1	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
1980	3	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1981	2	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1982	6	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1983	2	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1984	3	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1985	2	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1986	3	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1987	5	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1988	14	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1989	4	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1990	10	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1991	14	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1992	8	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1993	14	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1994	14	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1995	6	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1996	11	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1997	9	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar

Fonte: Divisão de Expansão Urbana / PMNL

TABELA 12 – Bairro Ipê: dados referentes a projetos aprovados – jan.70 a dez.01

Ano aprovação	Total	Zona	Modelo	Uso
1977	1	ZR-2	MA-13	Resid. Unifamiliar
1979	1	ZC-2	MA-1	Resid. Unifamiliar
1980	1	ZR-2	MA-1	Resid. Unifamiliar
1982	2	ZR-2	MA-1	Resid. Unifamiliar
1984	2	ZR-2	MA-1	(1) Serv. Local até 100 m ²
1985	1	ZR-2	MA-20	Comércio Principal
1986	4	(1) ZC-2	(1) MA-2	Resid. Unifamiliar
1987	2	ZC-2	(1) MA-12	(1) Comércio Local até 100 m ²
1988	2	(1) ZC-2	MA-1	Resid. Unifamiliar
1989	3	(1) ZC-2	(1) MA-12	(1) Comércio Local até 100 m ²
1990	1	ZR-2	MA-1	Resid. Unifamiliar
1991	1	ZC-2	MA-12	Comércio Principal
1992	2	(1) ZC-2	(1) MA-20	(1) Residência/comércio
1993	4	(1) ZC-2	(1) MA-2	Resid. Unifamiliar
1994	2	ZR-2	MA-1	Resid. Unifamiliar
1996	3	(1) ZC-2	(1) MA-20	(1) Residência/comércio
1997	7	(3) ZC-2	(2) MA-12	(1) Comérc. bairro até 250 m ² (1) Comércio Principal
1998	3	ZR-2	MA-1	Resid. Unifamiliar
1999	4	ZR-2	MA-1	Resid. Unifamiliar
2000	10	(4) ZC-2	(3) MA-12 (1) MA-8	(1) Serviço Principal (1) Comércio Principal (1) Residência/comércio (1) Serviço bairro até 250 m ²
2001	5	(2) ZC-2	(1) MA-12 (1) MA-8	(1) Comércio Principal (1) Comércio Local até 100 m ²

Fonte: Divisão de Expansão Urbana / PMNL

TABELA 13 – Bairro Ouro Velho M.: dados referentes a projetos aprovados – jan.70 a dez.01

Ano aprovação	Total	Zona	Modelo	Uso
1972	1	ZR-1	MA-1	Resid. Unifamiliar
1973	1	ZR-1	MA-1	Resid. Unifamiliar
1974	3	ZR-1	(2) MA-1	Resid. Unifamiliar
1975	2	ZR-1	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
1976	3	ZR-1	(2) MA-1	Resid. Unifamiliar
1977	3	ZR-1	(3) MA-1	Resid. Unifamiliar
1978	6	ZR-1	(3) MA-1	Resid. Unifamiliar
1979	3	ZR-1	(2) MA-1	Resid. Unifamiliar
1980	9	ZR-1	(6) MA-1	Resid. Unifamiliar
1981	7	ZR-1	(6) MA-1	Resid. Unifamiliar
1982	7	ZR-1	(4) MA-1	Resid. Unifamiliar
1983	4	ZR-1	(2) MA-1	Resid. Unifamiliar
1984	2	ZR-1	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
1985	3	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1986	7	ZR-1	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
1987	3	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1988	5	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1989	7	(1) ZC-2	(1) MA-3 (1) MA-1	(1) Comércio Principal
1990	7	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1991	4	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1992	5	ZR-1	(1) MA-15	Resid. Unifamiliar
1993	4	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1994	4	(1) ZR-E2	MA-2	Resid. Unifamiliar
1995	6	ZR-1	(1) MA-20	(1) Comércio Principal
1996	4	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1997	5	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1998	9	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1999	8	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
2000	5	(1) ZC-2	(1) MA-12	(1) Comércio Principal
2001	1	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar

Fonte: Divisão de Expansão Urbana / PMNL

TABELA 14 – Condom. Resid. Sul: dados referentes a projetos aprovados – jan.70 a dez.01

Ano aprovação	Total	Zona	Modelo	Uso
1982	1	ZR-1	MA-1	Resid. Unifamiliar
1983	3	ZR-1	(3) MA-1	Resid. Unifamiliar
1984	3	ZR-1	(3) MA-1	Resid. Unifamiliar
1986	6	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1987	7	ZR-1	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
1988	4	ZR-1	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
1989	6	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1990	4	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1991	7	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1992	10	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1993	5	ZR-1	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
1994	1	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1996	2	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1997	2	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1998	2	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
1999	7	ZR-1	(1) MA-1	Resid. Unifamiliar
2000	2	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar
2001	3	ZR-1	MA-2	Resid. Unifamiliar

Fonte: Divisão de Expansão Urbana / PMNL

De acordo com as tabela acima, o Bosque Residencial do Jambreiro possui 134 projetos aprovados; o Ville de Montaigne, 140; o bairro Ipê, 61; o Condomínio Residencial Sul, 75 e finalmente o Ouro Velho, 138. Torna-se importante ressaltar que nem todos os projetos aprovados são efetivamente construídos e nem todas as construções existentes passaram pelo processo de aprovação³⁵.

Pela Tabela 15 pode-se verificar o número total de IPTU's (Imposto Predial, Territorial e Urbano), segundo os usos das edificações, sejam eles residencial, comércio/serviços e industrial, para os mesmos cinco bairros, bem como a população aproximada, o número de unidades em construção e o número de lotes vagos.

TABELA 15
B. C. I. – Boletim de Cadastro Informativo

Loteamento	Popul. aprox.	Nº de imóveis ³⁶	IPTU resid.	IPTU com./serv.	IPTU indust.	Const. em andamento	Terrenos vagos
B. Jambreiro	222	327	74	2	-	7	244
Ipê	264	228	66	42	-	3	117
Resid. Sul	165	88	55	1	-	2	30
Ouro. Velho	435	339	145	11	1	6	176
V. Montaigne	480	437	120	4	-	2	311

Fonte: Seção de Cadastro / PMNL – 2002³⁷

Os dados acima, quando comparados aos dados das tabelas de projetos aprovados, não se equivalem. Como exemplo de que os dados da Prefeitura não correspondem exatamente ao número de edificações construídas e em obras, no Bosque do Jambreiro há 97 edificações e 25 obras³⁸. O número total de edificações, portanto, aproxima do número total estimado pela Seção de Cadastro, conforme explicado em nota abaixo.

³⁵ Através do Anexo I é possível conhecer a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Nova Lima, no tocante às zonas de uso, ocupação e parcelamento, modelos de parcelamento e modelos de assentamento urbanos do município.

³⁶ O número total de terrenos vagos somados ao total dos IPTU's totalizam um número menor de imóveis. Esta diferença é justificada pelo fato de que algumas edificações são implantadas em mais de um lote.

³⁷ A última atualização destes dados é de 1998, porém, toda baixa e habite-se é atualizada freqüentemente. A próxima fiscalização nos bairros está prevista para o próximo ano, ou seja, 2003. Quando o proprietário de uma edificação, que não tem projeto aprovado, portanto o seu IPTU é considerado lote, cujo valor é mais alto, pede para considerar que há construção, a Prefeitura altera o cadastro, mediante fiscalização no local. A Prefeitura estima que o número de edificações existentes nestes bairros é 30% superior aos dados cadastrados atualmente pelo IPTU (Informação fornecida pela Sessão de Cadastro da PMNL).

³⁸ Informação fornecida pela Associação dos Moradores do Bosque do Jambreiro, em outubro de 2002.

As distorções entre estas informações, no entanto, não chegam a invalidar as análises que são feitas a partir delas, pois o importante é que no caso dos dados dos projetos aprovados, é identificada a intenção de se construir, e nos dados cadastrais, acrescidos dos 30% estimados, percebe-se que há um número significativo de edificações, demonstrando que há demanda para ocupação destes loteamentos.

Em todos os cinco bairros listados, a aprovação de projetos arquitetônicos se deu de forma crescente, década a década. Todos compreendem, quase na totalidade, ocupação exclusivamente residencial. O Ville de Montaigne e Residencial Sul são exclusivamente residenciais. Já o Bosque do Jambreiro, apesar de possuir lotes com zoneamento ZC-2, ou seja, possibilitando a construção de atividades de usos comerciais e serviços local, de bairro e principal e mais institucionais local, de bairro e metropolitano, há apenas um projeto aprovado com atividade diferente de residência unifamiliar. Os lotes com zoneamento ZC-2 são apenas os lindeiros à rodovia MG-030. Toda construção voltada para o interior do loteamento, cujo acesso é feito exclusivamente pela portaria, só pode ser de uso residencial unifamiliar ou institucional local, preservando o caráter residencial do bairro.

O acesso às edificações de uso comercial, de serviço ou institucional no ZC-2 só poderá ser feito através da rodovia, mesmo quando o lote também for voltado para o interior do bairro. A MG-030 está em fase final de duplicação sem, contudo, contar com uma via secundária de acesso aos lotes comerciais³⁹. Os projetos para construção ao longo da MG 030, cujo zoneamento é o ZC- 2 terão que se submeter à aprovação do DER (Departamento de Estradas de Rodagem), uma vez que o projeto terá que reservar uma faixa de 5 metros ao longo da testada do lote para a criação de uma pista de desaceleração dos veículos.

Pelos dados da tabela 10, referentes ao Bosque do Jambreiro, os lotes comerciais estão praticamente desocupados. Com a duplicação da estrada, que até então era considerada estreita, perigosa, sem acostamento e com o traçado tortuoso, ocorre inevitavelmente uma

³⁹ A administração pública municipal reconhece que a construção da via secundária seria a alternativa mais segura de acesso, mas admite que isto implicaria na desapropriação de vários lotes, onerando muito a execução da obra (entrevista realizada com o Sr. Vitor Penido, prefeito de Nova Lima, em maio de 2002). Cabe ressaltar que para um lote de testada de 20 metros, a pista de desaceleração não possibilitará uma boa condição de acesso.

valorização de toda a região, acarretando uma maior procura pelos lotes comerciais, ou seja, a ocupação da faixa lindeira à rodovia está por vir, e logo, como já se percebe⁴⁰.

A administração pública municipal entende que as atividades comerciais e de serviços que serão implantadas ao longo da MG 030 serão compatíveis com o perfil da região, isto é, construções de pequeno porte, voltadas para a demanda da comunidade local, sem agredir o meio ambiente, como é o mini *shopping* que foi inaugurado no fim de 2001, cujo acesso é feito pela rodovia. O espaço urbano é por demais complexo para que se possa afirmar antes mesmo de haver uma transformação territorial, que o destino que se pretende dar a ele, realmente se concretize. Várias são as forças que podem definir o espaço e talvez só a vontade de uma gestão pública não seja capaz de contê-lo, naquilo que se pretende para um determinado lugar. Hoje os cidadãos possuem um instrumento legal, o Estatuto da Cidade⁴¹, para conter ou embargar construções que possam impactar a vizinhança. Percebe-se, no entanto, que mais que a administração pública municipal, os moradores da região estão bastante temerosos quanto ao destino anunciado pela ocupação que se dará ao longo da rodovia.

O zoneamento ZC-2 permite até residência multifamiliar, ou seja, verticalização e se utilizado o modelo de assentamento MA-4, o coeficiente de aproveitamento chega até a 1,8 vezes a área do lote. Como os lotes possuem em média 1000 m² e considerando a área máxima construída de 1800 m², poderá ser construída uma edificação, por exemplo, com 9 pavimentos, dois apartamentos por andar de 100 m² cada, que é a área mínima permitida por unidade (Lei 1694, de dezembro de 2001). Verifica-se um potencial construtivo na região bastante elevado, sendo o acesso permitido apenas pela rodovia.

Se considerarmos a infraestrutura existente, isto é, o abastecimento de água e o escoamento do esgoto sanitário, a situação torna-se ainda mais alarmante. No caso do Bosque do Jambreiro, não há fornecimento de água pela concessionária do estado, a COPASA, e sim

⁴⁰ Logo que começaram as obras de duplicação no trecho da estrada correspondente ao Bosque do Jambreiro, vários lotes voltados para a rodovia foram vendidos. A proposta para a construção é de um centro comercial, com restaurante e lojas de aluguel, voltados para a MG 030 e residência voltada para o interior do bairro.

⁴¹ O Estatuto da Cidade, Lei n° 10.257, de 10 de julho de 2001, regulamenta o capítulo da Política Urbana e da Constituição de 1988 e estabelece suas diretrizes gerais. A aprovação do Estatuto da Cidade foi fruto de um longo processo legislativo acompanhado de perto por entidades da sociedade civil e associações de classe atentas à grave dimensão dos problemas sociais, econômicos, políticos e jurídicos que especialmente nas últimas décadas vêm afetando as cidades brasileiras.

por poços artesianos, feitos sem licença ambiental pelos moradores ou pela associação do bairro, que pelo contrato estabelecido por eles não poderá abastecer unidades comerciais.⁴² O esgoto é feito através de fossas sépticas. Como os lotes são grandes, em torno de 1000 m², este sistema não se apresenta tão grave, exceto se considerarmos que alguns lotes possuem terrenos com baixíssimos índices de permeabilidade, obrigando o proprietário a mudar sua fossa várias vezes de lugar, quando não, conviver mensalmente com o custo do seu esvaziamento.

No Ville de Montaigne a maior parte das residências é abastecida com água fornecida pela COPASA. As demais são abastecidas buscando sistemas individuais, cisterna ou poço artesiano individual ou abastecimento por caminhão pipa da prefeitura ou particular; ou coletivos, furando poço artesiano comunitário.

O Bairro Ipê é o único destes bairros que possui lotes com áreas de 1000 m² e áreas menores, que variam em torno de 360 m². Possuem usos com características mais de serviço e comerciais em relação aos demais, apesar de absorver uma boa fatia de residências unifamiliares. O zoneamento residencial é o ZR-2, devido ao tamanho reduzido de seus lotes e o comercial é o ZC-2, permitindo o mesmo uso que os já citados. Possui uma grande parte dos seus lotes voltados para a rodovia, porém o acesso a eles é por meio de uma via secundária. Este loteamento é partido pela rodovia. De um lado estão os lotes com 360 m² e do outro lado, 1000 m². O zoneamento para estes lotes é o ZR-3, permitindo também residência multifamiliar.

O Ouro Velho é um dos bairros de ocupação mais antiga. Como os demais, possui uma ocupação mais residencial. Os dados da data de aprovação dos projetos iniciam-se em 1972, enquanto a aprovação do loteamento só ocorreu em 1975. De acordo com o incorporador deste loteamento, as exigências para se aprovar um projeto arquitetônico em Nova Lima, na época, não eram muito rigorosas e os loteamentos demoravam um certo tempo para serem aprovados. As ruas do bairro Ouro Velho Mansões, ainda segundo o

⁴² Os moradores, através de sua associação furaram um poço com capacidade limitada em 60 cotas, que são adquiridas mediante a compra de pontos. Cada ponto é para uso exclusivo de uma unidade residencial, não contemplando nem residência multifamiliar, nem comércio. À COPASA já foram encaminhados pedidos em várias gestões da Associação Comunitária do Bosque do Jambreiro para que, até em parceria com a Associação, fosse feita sua rede de abastecimento de água. Até hoje a COPASA não se interessou em fazê-la, apesar de ter a concessão da região, tanto de água, quanto de esgoto. Das 60 cotas, outrora disponíveis, não resta mais nenhuma para venda.

incorporador, começaram a ser abertas em 1969 e logo os lotes já foram sendo vendidos, antes mesmo da obtenção da sua escritura, através de contratos de compra e venda estabelecidos entre o novo proprietário e o incorporador. Somente em 1975 é que o loteamento foi considerado aprovado, já com a existência de algumas residências.

A aprovação dos projetos arquitetônicos no Ouro Velho foi também crescente década a década, porém na década de 1970 já havia um grande número de projetos aprovados, demonstrando que este loteamento foi o primeiro da Região do Jambreiro a presenciar uma ocupação mais intensa, constituída principalmente pela população de Belo Horizonte. Desde seu início já foi um loteamento com uma proposta que buscava unir a moradia urbana, com a casa de campo do fim de semana, conforme informou o idealizador do loteamento, Sr. Carlos Cavalcante, corretor famoso na região. Ele tentou reunir num mesmo local o prazer de se viver num ambiente integrado à natureza com a proximidade de um ambiente urbano, Belo Horizonte.

Quanto aos outros usos, que não o residencial, no Ouro Velho também existe o zoneamento comercial, o ZC-2, com o uso de comércio principal e como dito, pouco expressivo, se comparado ao uso residencial, eminentemente unifamiliar.

Tanto no Ouro Velho quanto no Residencial Sul, poucos são os lotes disponíveis para construção. O Bosque do Jambreiro e o Ville de Montaigne são os bairros da Região do Jambreiro que mais apresentam potencial construtivo, devido a grande oferta de lotes ainda disponíveis. Como o Ville de Montaigne não possui lotes voltados para a rodovia, ou seja, lotes com o zoneamento ZC-2, é no Bosque do Jambreiro que a maior transformação parece residir.

1.3.2 Os Bairros Vila da Serra e Vale do Sereno

O segundo grupo de análise são os bairros vizinhos entre si, o Vila da Serra e o Vale do Sereno (FIG.7). Ambos possuem dinâmicas bastante diferentes dos bairros da Região do Jambreiro. Enquanto estes últimos têm uma ocupação quase que exclusivamente de caráter residencial, o Vila da Serra e o Vale do Sereno apresentam uma ocupação também de uso misto, com a presença de comércio e principalmente serviços.

O Vale do Sereno foi aprovado em 1966 e sofreu modificação em 1979. O Vila da Serra já é um bairro mais novo que o Vale do Sereno, pois sua aprovação é datada de 1981 e modificada em 1982. A modificação dos loteamentos foi causada tanto pela adequação dos lotes ao terreno, quanto pela alteração dos coeficientes de aproveitamento e taxa de ocupação. Esta alteração permitiu uma maior capacidade construtiva, tornando os lotes mais permissíveis para ocupação, acarretada pela pressão do mercado imobiliário.

Enquanto a aprovação do bairro Belvedere III, em Belo Horizonte, vizinho ao Vila da Serra, em Nova Lima, estava sendo amplamente discutida⁴³, quanto à sua pertinência, o bairro Vila da Serra já estava sendo ocupado, pois havia uma grande oferta de lotes em condições legais de ocupação, baixo custo, cujo zoneamento permitia um potencial construtivo elevado. Soma-se ainda a vantagem tributária, oferecida pela política fiscal do município de Nova Lima, em relação à Belo Horizonte, estimulando a implantação de serviços em seu território.

Após o lançamento do Belvedere III, ocorrido no fim do mandato do então prefeito de Belo Horizonte Sérgio Ferrara, em dezembro de 1988, a expansão do bairro vizinho ao Vila da Serra foi explosiva. Toda manifestação contra a aprovação do vizinho bairro Belvedere III em nada diminuiu a tendência de ocupação do Vila da Serra e Vale do Sereno. A ocupação do Belvedere III contribuiu para afirmar o processo de ocupação que se iniciava no Vila da Serra e Vale do Sereno: um novo espaço verticalizado como o vizinho Belvedere III e mais

⁴³ O impasse e embates entre os agentes imobiliários e a Associação dos Moradores do Bairro Belvedere apoiada pelo prefeito sucessor do Ferrara, o Eduardo Azeredo e políticos, AMDA (Associação Mineira de Defesa do Ambiente), o IEPHA (Instituto Estadual de Patrimônio Histórico e Artístico), entre outros, não impossibilitaram o surgimento do Belvedere III.

instituições hospitalares e de ensino superior, sede de grandes empresas como a Fiat entre outros usos para a população de alta renda de Belo Horizonte.



FIGURA 7 - Mapa dos bairros Vila da Serra, Vale do Sereno (Nova Lima) e Belvedere (Belo Horizonte).
 FONTE: VEK EDITORIAL, Guia Local, 2002.

1.3.3 O Futuro Próximo das Terras Vazias da AngloGold na MG 030: o empreendimento Vale dos Cristais⁴⁴

O empreendimento Vale dos Cristais é uma proposta de incorporação formada pela AngloGold e a Construtora Norberto Odebrecht de uso, ocupação e preservação de uma extensão de terras que totaliza 586 hectares, localizado em sua maior parte no Vale do Mutuca à margem direita da rodovia MG 030, sentido Belo Horizonte/Nova Lima e uma menor parte na região do Jambreiro⁴⁵ (FIG.8). A partir de um diagnóstico ambiental⁴⁶, foram definidos trechos passíveis de preservação e trechos para os quais a ocupação deve atender aos condicionantes técnicos e ambientais. Foi elaborado também um diagnóstico urbanístico tendo em vista os fatores ambientais, a inserção do empreendimento na MG 030 e a vocação para o desenvolvimento de tipologias de uso que agreguem valor à paisagem e ao contexto sócio-econômico do município. Embora Nova Lima não se destaque entre aqueles de maior crescimento demográfico no espaço metropolitano, lhe é reservado um papel especial na organização territorial da RMBH: o de abrigar assentamentos de melhor padrão, que usufruam dos atributos ambientais existentes em seu território.

Como resultado dos estudos e diagnósticos realizados por uma equipe multidisciplinar do empreendedor, foi proposto um projeto urbanoambiental, que pretendeu definir os parâmetros não só da implantação do empreendimento, como da manutenção e melhoria das qualidades físicas e ambientais da área.

Para este empreendimento foram propostas atividades que contemplam diversos aspectos, também norteados por uma pesquisa de mercado, apontando para um caráter

⁴⁴O projeto deste empreendimento, bem como o seu memorial descritivo, encontra-se em processo de análise pela PMNL, que deverá emitir um parecer estabelecendo as diretrizes de parcelamento. Este é o primeiro passo de um percurso que o projeto terá que passar, nas instâncias municipal, estadual e federal. As informações sobre o empreendimento, aqui fornecidas, foram adquiridas na sua apresentação pela equipe técnica do empreendedor, a Construtora N. Odebrecht, para a Ecojambreiro, em Nova Lima, no dia 10 de outubro de 2002 e em entrevista com alguns membros da equipe técnica, logo após a apresentação.

⁴⁵ O empreendimento está localizado mais especificamente entre o bairro Village Terrasse e o Ipê. A margem direita da MG 030, tomando o sentido Belo Horizonte/Nova Lima é o Vale do Mutuca e a margem esquerda é a Região do Jambreiro. O empreendimento Vale dos Cristais, portanto, além de abranger uma pequena área da Região do Jambreiro, é situada defronte à ela, separada apenas pela MG 030. Seu acesso será feito por esta rodovia, em dois pontos: um mais próximo ao Village Terrasse e outro em frente ao Bosque do Jambreiro.

⁴⁶ O diagnóstico ambiental foi baseado em estudos da fauna, flora, geotecnia e geologia, recursos hídricos e demais recursos naturais existentes na área do empreendimento.

predominantemente residencial de alto padrão de ocupação e de equipamentos de comércio, serviços, institucional e de lazer do empreendimento, distinguindo-se em lotes unifamiliares com áreas entre 1000 e 3000 metros quadrados e unidades multifamiliares com área privativa dos apartamentos em torno de 200 metros quadrados⁴⁷, duas glebas voltadas para o uso comercial e de serviços e institucional, onde está reservada uma área para a implantação de uma escola.⁴⁸ As atividades reservadas para estas duas glebas pretendem atender aos moradores do empreendimento e à toda população do entorno, objetivando reduzir o fluxo de viagens pendulares Nova Lima/Belo Horizonte.

No mesmo raio de abrangência das áreas de comércio, serviços e institucional foi proposto um centro empresarial pretendendo responder às demandas existentes por novos espaços de trabalho para profissionais e empresas de pequeno, médio e grande porte⁴⁹.

Foram propostas áreas de clube, abrangendo áreas de preservação permanente (APP's) e áreas paisagísticas, num total de 150.000 metros quadrados, sendo a quinta parte reservada para a área de ocupação.

Além dos espaços voltados para usos residencial, comércio e serviços, institucional e lazer, duas outras áreas foram reservadas para preservação ambiental e totalizam 232 hectares, ou seja, quase 40% da área total do empreendimento. Uma delas é o somatório de parcelas de áreas verdes, incluindo trecho de Áreas de Preservação Permanente⁵⁰ (APP), com grande número de córregos e cursos d'água, nascentes, tipologias vegetacionais nativas, campestres e florestas secundárias e áreas de proteção e a outra, APP's não inseridas na Zona de Proteção, que perpassam as áreas de ocupação, ou seja, áreas urbanizáveis do empreendimento. A área de preservação é particular dos condôminos e a gestão deste patrimônio ambiental será feita por eles. O abastecimento de água será feito por poços

⁴⁷ O empreendimento totaliza 1803 unidades em uma área de 150,2 hectares, sendo 563 lotes voltados para o uso residencial unifamiliar e aproximadamente 1240 unidades de uso residencial multifamiliar.

⁴⁸ O espaço reservado para este uso compreende uma área de 88.400 metros quadrados e para o uso institucional, 16.500 metros quadrados.

⁴⁹ O centro empresarial compreende uma área de 65.500 metros quadrados, dos quais 37.000 metros quadrados constituem a área de ocupação e o restante áreas paisagísticas. Foi registrada a demanda para este uso, segundo pesquisa realizada nos condomínios pelo empreendedor.

⁵⁰ As APP's compreendem as áreas que apresentam um grande número de córregos, cursos d'água, nascentes, matas de florestas secundárias, campos e vegetação nativa. O Ribeirão dos Cristais e o seu entorno é um dos pontos mais importante do sistema hidrológico e florístico. Recebe as águas do Córrego Grande e da Mutuca e se localiza no fundo do vale da margem direita da MG 030, sentido Belo Horizonte/Nova Lima. Quanto à fauna, há presença de uma grande diversidade de aves e alguns mamíferos como jaguatirica e macaco guigó.

artesianos e o esgotamento sanitário nas unidades residenciais unifamiliares será por fossas sépticas individuais e, nos demais, em pequenas estações de tratamento (ETE's). Foram desenvolvidos também projetos de drenagem pluvial.

A proposta deste empreendimento associa o discurso promovido pela administração pública municipal de promover uma ocupação que traga desenvolvimento econômico, aumentando a oferta de empregos e impostos gerados pelos usos comercial, de serviço e residencial, e o interesse da mineradora em agregar valor à terra. De acordo com a exposição feita pela equipe técnica que elaborou o projeto, este buscou estar em consonância com a proposta do Plano Diretor para o município, que é de implantar empreendimentos ambientalmente sustentáveis. Desta forma, o projeto urbanístico do Vale dos Cristais pretende promover a ocupação urbana utilizando a preservação do meio ambiente como aliado na valorização do empreendimento. Sua proposta baseia-se em argumentos de que o município tem uma vocação preservacionista e de ocupação urbana, traduzida nos diversos loteamentos de ocupação urbanoambiental. Estes loteamentos de baixa densidade populacional são caracterizados pela formatação condominial, ora envolvidos, ora voltados para áreas de preservação ambiental, ocupados por uma população proveniente da classe social mais elevada e de equipamentos urbanos de serviço, comércio e institucional, compatíveis com o perfil da população do seu entorno.

A implantação deste empreendimento de alto padrão, conforme demonstrado, irá ao encontro da tendência de ocupação que se verifica no território de Nova Lima, na proximidade com Belo Horizonte, reforçando o perfil elitista da região. Se o espaço vazio entre o núcleo da Região do Jambreiro e o do Vila da Serra e Vale do Sereno for ocupado pelo empreendimento Vale dos Cristais, tenderá a criar uma interligação entre estes dois núcleos, quer seja pela proximidade físico-territorial, quer pela compatibilidade de usos e perfil sócio-econômico de seus moradores e usuários.



FIGURA 8 - Projeto do empreendimento "Vale dos Cristais", sobreposto a imagem aérea.
FONTE: Construtora Norberto Odebrecht, 2002.

O uso proposto ao comércio e serviços do Vale dos Cristais terá um porte local e regional, voltado para a demanda dos loteamentos da região, e não para o âmbito metropolitano. O empreendimento insere-se no território promovendo uma transição entre os bairros da Região do Jambreiro predominantemente de uso residencial unifamiliar, e o núcleo formado pelos bairros de maior comprometimento com a metrópole, isto é, o Vila da Serra e o Vale do Sereno, devido às suas atividades serem voltadas para uma demanda da RMBH.

Percebe-se, finalmente, que a marcha para a ocupação urbana, na direção sul da capital, para além da Serra do Curral, tornou-se um caminho sem volta.

A MG 030 teve um projeto de duplicação que definia um traçado diferente do que está sendo concluído, ou seja, a partir da portaria II do Ville de Montaigne foi construída uma alça da estrada com sentido único, chegando à via da MBR, atrás da Serra do Curral, próximo ao bairro Belvedere. De acordo com Rodrigues (2001),

Assim se justificaria a construção do polêmico Anel da Serra, no qual os grandes proprietários da região leste de Nova Lima depositam grandes esperanças, pois seria a única alternativa de ligação desta região com a zona sul de Belo Horizonte. (...) Este projeto de duplicação, embora tenha um impacto ambiental na região pela sua localização, foi iniciado sem EIA/RIMA, pela própria Prefeitura de Nova Lima (RODRIGUES, 2001, p.146).

A obra da alça da duplicação, após cortar a montanha para abertura da nova via, foi paralisada e abandonada, deixando os cortes expostos, causando erosão no solo (FIG.9). Depois de alguns meses a obra foi retomada, porém com outro traçado, duplicando o leito da rodovia existente. A duplicação se encontra hoje na sua fase final. A proposta do Codema (Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente) para esta alça, é que se torne uma via rural, com calçamento de terra, para que as pessoas possam transitar a cavalo e o tráfego de automóveis seja bastante reduzido, sendo utilizado, preferencialmente para uso local e não como via de ligação com Belo Horizonte. Entretanto, dificilmente se consegue deter os desdobramentos que podem surgir a partir da abertura de um eixo viário, como loteamentos de terrenos com maiores dimensões ou mesmo destinados a sítios ou chácaras. Não há garantias de que daqui a alguns anos esta via não seja asfaltada, uma vez que o crescente adensamento da região poderá pressionar outro eixo de escoamento do trânsito que passa pela MG-030, cujo destino é Belo Horizonte.



FIGURA 9 - Vista do corte da alça da rodovia MG 030 - obra abandonada.
FONTE: Da autora, 2002.

O processo de substituição das atividades de mineração pela atividade imobiliária tem-se intensificado nos últimos meses, ou seja, a partir do segundo semestre de 2002. Ainda que não passem de projetos, mais um novo empreendimento com implicações diretas na reestruturação urbana da Zona Sul de Belo Horizonte foi recentemente reportado na mídia, gerando manifestações em diversos segmentos da sociedade dos dois municípios envolvidos. Trata-se da implantação de um empreendimento, num terreno de 2.000 hectares, no local onde se encontra a Mina de Águas Claras, de propriedade das Minerações Brasileiras Reunidas (MBR), no município de Nova Lima e a construção de um túnel de ligação entre os dois municípios, sob a Serra do Curral (FIG.10).

A Mina de Águas Claras, localizada entre a Serra do Curral e a Mata do Jambreiro, que esteve em operação durante 30 anos, encerrará suas atividades de exploração de minério de ferro no próximo mês. De acordo com o consultor de Desenvolvimento Econômico e gerente de projetos da Prefeitura de Nova Lima, em reportagem publicada no jornal “O Estado de Minas” (23/10/02), este empreendimento será um loteamento empresarial, onde serão instalados centros de convenções, hotéis e lojas para atrair um público diferente do que compra imóveis residenciais na região de Nova Lima.

Beneficiando diretamente a implantação deste loteamento, está em estudo a construção de um túnel de 500 metros sob a Serra, interligando os bairros da Zona Sul de Belo Horizonte, pelo bairro residencial Mangabeiras⁵¹, a este loteamento da MBR em Nova Lima e os seus condomínios, principalmente aqueles localizados ao longo da MG 030. A proposta de uma nova ligação viária entre os dois municípios já foi apresentada às duas prefeituras.

Com a construção do túnel, a pressão pela retomada das obras da alça da MG 030, que partem do condomínio Ville de Montaigne, na MG 030, até a estrada da MBR, certamente seria uma consequência inevitável. A sua justificativa residiria no fato de que com o adensamento populacional, gerado pela implantação de novos loteamentos lindeiros à MG 030 e o aumento da ocupação nos já existentes, tornaria esta via, única ligação entre o município de Nova Lima e a Zona Sul de Belo Horizonte, sobrecarregada. Hoje o escoamento do trânsito vindo da MG 030 em direção à Belo Horizonte recai na BR 040 e

⁵¹ O bairro Mangabeiras é ocupado por uma população da classe média alta da capital, onde se localiza a residência oficial do governador do estado.

na sua continuação, a Av. Nossa Senhora do Carmo, que já hoje apresenta sinais de saturação, principalmente nos horários de *rush*⁵².

O conjunto da Serra do Curral é tombado e é o símbolo da cidade de Belo Horizonte. Polêmico, o empreendimento terá resistência dos ambientalistas, que já foram contrários a outro projeto semelhante, na mesma região⁵³. O projeto ainda passará por amplas discussões e consultas aos Conselhos de Patrimônio e Meio Ambiente de Belo Horizonte e ao Codema de Nova Lima.

O loteamento de Águas Claras em Nova Lima juntamente com a construção do túnel de ligação sob a Serra do Curral é mais um passo para a fusão do tecido urbano dos dois municípios. Desta forma, o município de Nova Lima cria espaços para o município de Belo Horizonte, expandindo-se para uma porção do território da capital já consolidada: o bairro Mangabeiras. Além da questão ambiental e simbólica, que a Serra do Curral carrega em si, este é mais um conflito que será gerado com a aprovação desta via de ligação.

A perplexidade diante do potencial poder das mineradoras é manifestada pela fala do Diretor da Associação Ambiental da Serra do Curral, em entrevista ao jornal “Estado de Minas”, em outubro de 2002, assim transcrita: “Os impactos certamente serão muito altos. Fica parecendo, de repente, que a prefeitura se aliou às mineradoras que vêm degradando a região nas últimas décadas” (Jornal “O Estado de Minas”, caderno Gerais, 22/10/02, p. 23).

⁵² A BHTRANS, empresa que atua no sistema viário e de transportes de Belo Horizonte, estuda alternativas, visando a melhoria na fluidez do trânsito nesta avenida. Esta é uma prova de que, mesmo sem a atingir a densidade da ocupação prevista nos loteamentos em Nova Lima, a ligação entre os dois municípios hoje existente é deficiente.

⁵³ Trata-se do projeto Anel da Serra, que pretendia interligar as regiões leste e Centro-Sul de Belo Horizonte pelo Parque das Mangabeiras. Era também previsto a construção de um túnel sob a Serra do Curral e o aproveitamento da linha férrea da MBR para a implantação do sistema de metrô.



FIGURA 10 - Mapa esquemático da localização do empreendimento da MBR e do túnel sob a Serra do Curral.

FONTE: Jornal "Estado de Minas", 24 de outubro de 2002.

Os limites e possibilidades para o município de Nova Lima, transformando o seu território através da ocupação urbana, são aqui apontados como uma alternativa de crescimento e desenvolvimento econômicos. Outra perspectiva de retomada de crescimento econômico, porém, marcou uma nova preocupação para a população que habita a área em estudo, trazendo como um “sonho” uma nova possibilidade para o município. Trata-se da suspeição de haver ouro na Mata do Jambreiro, levantada por um consórcio canadense. Para o município, em geral, esta possibilidade abriria novas perspectivas econômicas, tanto para o surgimento de novos empregos, quanto para o recebimento de *royalties* decorrentes da exploração mineral. A velha Nova Lima parecia que conservaria sua vocação inata de cidade do ouro.

Para a população dos bairros adjacentes à Mata do Jambreiro, que são os bairros em estudo, ambientalistas, órgãos ambientais, a OAB/MG, enfim, outra força em oposição à idéia da exploração na Mata, a simples hipótese de inspecionar o subsolo para verificar a existência do metal e o seu teor, já poderia ser bastante prejudicial ao meio ambiente, bem como a possibilidade de exploração, se confirmado fosse o estudo inspeccional.⁵⁴

O resultado das manifestações contrárias à inspeção do metal na Mata do Jambreiro foi positivo. A hipótese de renascer da tradição mineradora foi extinta pela importância da preservação da Mata e de seus mananciais, numa dimensão que extrapola o âmbito e a competência municipal. A preservação da Mata do Jambreiro mostrou ser de importância para toda a RMBH. A população do município sentiu-se frustrada diante da impossibilidade de uma nova fonte de emprego, cuja formação já domina: o trabalho operário de extração do ouro.

⁵⁴ Estava criado um impasse entre a questão ambiental e a questão econômica. A população local, isto é, moradores da região do Jambreiro, se sentiu ameaçada e para se fortalecer se organizou numa ONG, a Ecojambreiro. Fizeram passeadas, carreatas, chamaram a imprensa, debateram na televisão com os diversos órgãos ambientais, os presidentes das associações dos diversos bairros, chamaram representantes da OAB, enfim, uniram-se para discutir esta questão, trazendo à tona a problemática ambiental, uma vez que a Mata do Jambreiro é um patrimônio ambiental metropolitano, importante reserva natural da Região Metropolitana de Belo Horizonte, reservando também um grande potencial aquífero. A Mata do Jambreiro é uma RPPN (Reserva Particular de Patrimônio Natural), com uma área de 912 ha, está toda contida no sítio da Mina de Águas Claras, de propriedade da MBR, totalizando uma área de 1400 ha.

CAPÍTULO 2
NOVA LIMA, NA VIRADA DA SERRA UM NOVO
HORIZONTE

2.1 NA ANÁLISE METROPOLITANA, O PROGNÓSTICO PARA NOVA LIMA

A questão metropolitana aparece pela primeira vez na Constituição Federal de 1967. Desde o início dos anos 60, porém, o tema metropolização já vinha sendo discutido em vários ambientes técnicos, levantando a necessidade de se dispensar um tratamento diferenciado em algumas regiões. De acordo com Azevedo & Mares Guia (2000-a),

a intensificação dos fluxos migratórios campo-cidade e o processo de urbanização a partir da década de 1950 consolidara, em torno das principais capitais do país, regiões urbanas que se comportavam como uma única cidade, em cujo território, submetido a diversas administrações municipais, as relações cotidianas tornaram-se cada vez mais intensas. Em face desse processo, é praticamente imprescindível o estreitamento das relações político-administrativas entre as cidades situadas nessas regiões, como condição importante para o enfrentamento de um grande leque de problemas urbanos comuns (AZEVEDO & MARES GUIA, 2000-a, p.531).

Com a promulgação da Lei Federal Complementar nº 14, em 1973, são institucionalizadas as Regiões Metropolitanas de Belo Horizonte, São Paulo, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza. A criação das Regiões foi um passo importante para o planejamento urbano brasileiro, porque a partir de então foram reconhecidas e criadas regiões definidas de forma diferenciada, fruto do processo de seu desenvolvimento, cuja concentração populacional é crescente. Foram contempladas duas questões básicas importantes; uma que esclarece o conceito de interesse metropolitano, confirmando a necessidade de enfrentamento conjunto de prestação de serviços no nível nacional e outra que efetiva a intervenção dos órgãos metropolitanos no ordenamento do uso e ocupação do solo, sistema viário e transportes (AZEVEDO & MARES GUIA, 2000-a, p.533).

No processo inicial da gestão das regiões metropolitanas prevalece o poder centralizador do Estado, que as institui e dá a elas um tratamento homogêneo, impondo aos municípios a participação coercitiva, vinculando-a à obtenção de recursos estaduais e federais. É estabelecida desse modo, uma relação de dependência entre a gestão metropolitana e as esferas de governo. A gestão metropolitana é atribuída a um Conselho Deliberativo e a um Conselho Consultivo, apoiado por uma entidade técnica de planejamento, criado pelos governos estaduais com responsabilidade de implementação de políticas de desenvolvimento de cada região. O Conselho Deliberativo tinha maior poder de decisão e tinha a maioria dos seus membros indicado pelo governo estadual, restringindo uma maior

participação dos prefeitos dos municípios metropolitanos. O Conselho Consultivo como não dispunha de poder de decisão, limitava-se à apresentação de “sugestões”, apesar de possibilitar a representação de todos os municípios (AZEVEDO & MARES GUIA, 2000-a).

A partir da formação de órgãos gestores das Regiões Metropolitanas, foram desenvolvidos trabalhos por profissionais de diversas áreas, apresentando uma visão mais elaborada sobre a dinâmica metropolitana, cujo conteúdo tornou-se referência para o planejamento urbano. Para a Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) foi instituída⁵⁵ em 1974 a autarquia Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PLAMBEL), vinculada ao Conselho Estadual de Desenvolvimento. O PLAMBEL foi criado com a finalidade de elaborar e controlar a execução do Plano Metropolitano da Região de Belo Horizonte, bem como elaborar projetos, estudos e programas para a realização de serviços comuns metropolitanos, articular com órgãos federais a compatibilização de programas de interesse metropolitano, fornecer elementos, dados e informações solicitados pelos Conselhos e executar suas deliberações (RODRIGUES, 2001).

Em 1975, o Conselho Deliberativo da RMBH aprovou o Plano de Desenvolvimento Integrado Econômico e Social (PDIES), utilizado como referência para ações em seu território. O PLAMBEL, paralelamente à implementação do Plano, passou a desenvolver estudos para detalhá-lo, avaliar as ações decorrentes dele e acompanhar a realidade metropolitana. Percebeu-se, a partir desses estudos, a necessidade de revê-lo, pois algumas de suas previsões não poderiam se confirmar. Percebeu-se que o modelo aplicado foi por demais estático, para uma realidade dinâmica e a sua concepção pautada em princípios regionais, uma vez que a realidade metropolitana é urbana. Concluiu-se, então, que era necessário mudar o método de conhecimento da RMBH, levando a um maior grau de comprometimento com a realidade. Deste modo, buscou-se obter uma maior compreensão da estrutura urbana nos trabalhos de revisão do PDIES, ou seja, do sistema de relações que aglutina e/ou diferencia o espaço urbano da RMBH. O documento apresentado

⁵⁵ “Em 1971, o Governo mineiro assinara um convênio com os 14 municípios da RMBH e constituiria, na Fundação João Pinheiro, o Grupo Executivo (PLAMBEL) encarregado do Plano Metropolitano de Belo Horizonte, atendendo à recomendação de estudos anteriores que caracterizaram o problema metropolitano e delimitaram a RMBH.” PLAMBEL. *Estrutura Urbana da RMBH: o processo de formação do espaço urbano*. v.1, p.105. Como autarquia, o PLAMBEL foi instituído pela Lei Federal nº 6.303 de 30 de abril de 1974 que dispõe sobre a RMBH.

compreendeu o período entre 1985 a 1995 e resultou no estudo do processo de formação do espaço urbano da RMBH, a estrutura urbana da RMBH naquele momento, juntamente com o diagnóstico sobre a gestão metropolitana e, finalmente, as tendências de estruturação futura deste espaço, a partir dos estudos anteriores. De acordo com Teixeira & Souza (2000), a análise do espaço urbano metropolitano partiu de pressupostos de inspiração lefebvriana⁵⁶ de uma teoria do espaço que compreende a cidade não como um simples *locus*, mas como mediação entre os processos sociais gerais e o cotidiano das populações.

Para maior compreensão das forças de estruturação do espaço, dos processos a elas relacionados e de suas áreas fundamentais de atuação, representadas por unidades espaciais, a visão da Região é sistematizada segundo níveis distintos de abordagem da realidade, o que resultou em três níveis de diferenciação do espaço. O primeiro nível refere-se a uma visão mais geral sobre a RMBH, sendo possível perceber em grandes linhas a diferenciação do espaço regional. Neste nível configuram-se as macro-unidades da estrutura urbana, favorecendo a “abordagem da relação centro/periferia como relação síntese da estrutura metropolitana, bem como dos processos-síntese da formação espacial: concentração/dispersão e segregação espacial” (PLAMBEL, 1985). (FIG.11)

O segundo nível permite a explicitação da diferenciação das macro-unidades, diferenciadas pelos seus processos econômicos, sociais e políticos. Neste nível de aproximação podem ser identificadas forças capazes de influenciar no dinamismo interno dessas macro-unidades, configurando unidades menores com identidade, coesão e articulação peculiares (PLAMBEL, 1985). (FIG.12)

⁵⁶ O conhecimento do espaço urbano, a partir da teoria do espaço de Lefebvre, passa necessariamente pelo conhecimento da sociedade, em cuja formação os processos sociais se inscrevem, uma vez que toda sociedade se imprime no espaço que produz. Para entender o espaço urbano, colocam-se inicialmente duas instâncias pelas quais se percebem a ordem social e a vida das pessoas: uma ordem mais global, que se refere aos processos sociais, políticos, econômicos que estruturam toda a sociedade e uma instância mais próxima de cada indivíduo e que diz respeito às suas relações mais imediatas, ao seu habitar, à sua vida cotidiana. Entender o espaço urbano, enfim, é buscar a compreensão da *praxis* urbana, como totalidade, envolvendo a sociedade e o homem. (LEFEBVRE, H. *La revolución urbana*. Madrid: Alianza Editorial, 1972 apud PLAMBEL, 1985). Em português ver LEFEBVRE, H. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 1999.

O terceiro nível de aproximação parte de uma visão mais aproximada do cotidiano, como força de estruturação espacial, estabelecendo uma diferenciação a partir das peculiaridades da forma urbana. Tornam-se mais evidentes os condicionantes impostos à vida urbana pelo meio físico (PLAMBEL, 1985). (FIG.13)

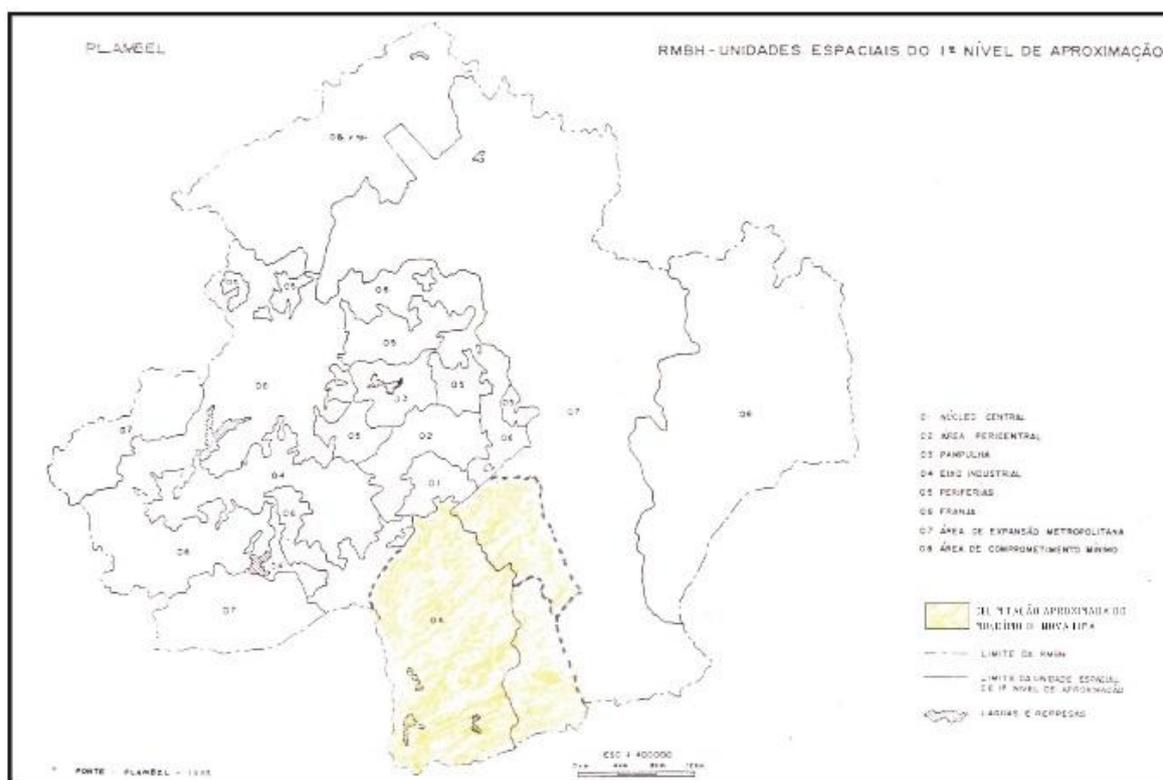


FIGURA 11 - RMBH - Unidades espaciais do 1º nível de aproximação.
 FONTE: PLAMBEL, 1985, modificado pela autora.

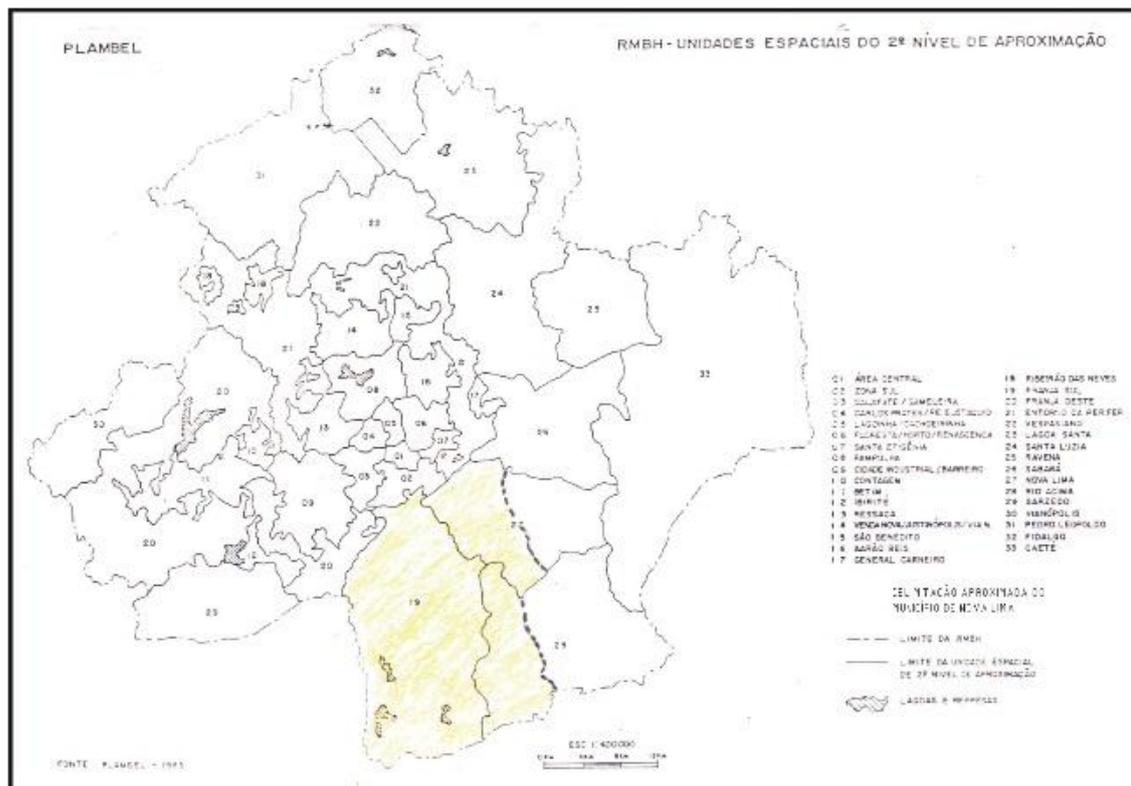


FIGURA 12 - RMBH - Unidades espaciais do 2o. nível de aproximação.
FONTE: PLAMBEL, 1985, modificada pela autora.

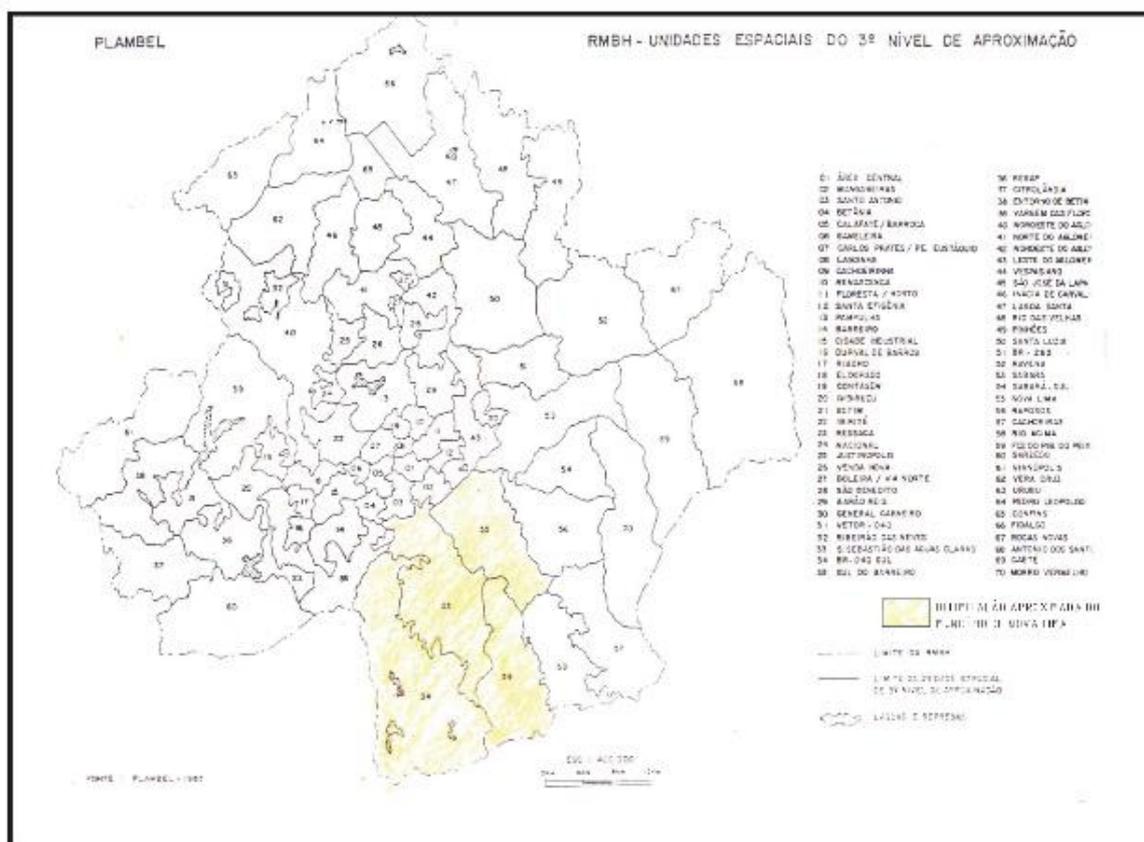


FIGURA 13 - RMBH - Unidades espaciais do 3º nível de aproximação.
 FONTE: PLAMBEL, 1985, modificado pela autora.

Uma grande faixa compreendida pelos núcleos urbanos de Nova Lima, juntamente com Lagoa Santa, Vespasiano, Santa Luzia, Sabará, Raposos, Rio Acima, Sarzedo e Vianópolis foram considerados como área menos afetada pela metropolização, com maior autonomia dos seus núcleos que são seus principais pólos articuladores e referenciais de organização espacial. À esta faixa, deu-se o nome de Franja.

No segundo nível de aproximação, Nova Lima tem a maior parte de seu território na área denominada Franja Sul, uma parte da macro-unidade Franja. A Franja Sul é a área situada ao sul da RMBH, abrangendo a porção oeste do município de Nova Lima, cujo principal acesso é a BR 040 (FIG.14). Trata-se, portanto, de outro eixo de expansão da Zona Sul de Belo Horizonte e que segundo o PLAMBEL (1985) até os anos sessenta, esta região não tinha relação com o processo de metropolização.

Desde a instalação do bairro dos Funcionários, ao sul do centro urbano e junto ao centro do governo estadual, a Zona Sul de Belo Horizonte já nasce com a marca de área nobre e se consolida como tal, à medida que a elite e a classe média se expandem e se desinteressam pelo centro urbano, devido à progressiva deterioração ambiental como lugar principalmente de moradia. Passam a se concentrar na Zona Sul, num processo de autosegregação, num movimento extensivo, sentido Nova Lima, atraindo em sua direção os centros do comércio sofisticado e serviços mais modernos: Savassi, Santo Agostinho, *Shopping Center*, sedes de grandes empresas etc (PLAMBEL, 1985).

O crescimento da Zona Sul do Aglomerado, a presença da BR 040 e as qualidades paisagísticas da região levaram à implantação de diversos loteamentos, destinados a sítios de recreio e segunda residência da população de alta renda de Belo Horizonte. Esta área compreende o Povoado de São Sebastião das Águas Claras, o eixo da BR 040, o Vale do Mutuca e uma pequena parte dos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno, no município de Nova Lima. O restante de seu território, parte nordeste, está na unidade espacial Nova Lima/Raposos, da macro-unidade denominada Área de Expansão Metropolitana, compreendendo os bairros ao longo da MG 030, alcançando também o seu núcleo urbano. À Área de Expansão Metropolitana foi admitida a tendência de “acentuar suas relações como o Aglomerado, devendo ser pressionada no sentido do parcelamento e incorporação àquele de partes do seu espaço” (PLAMBEL, 1985).

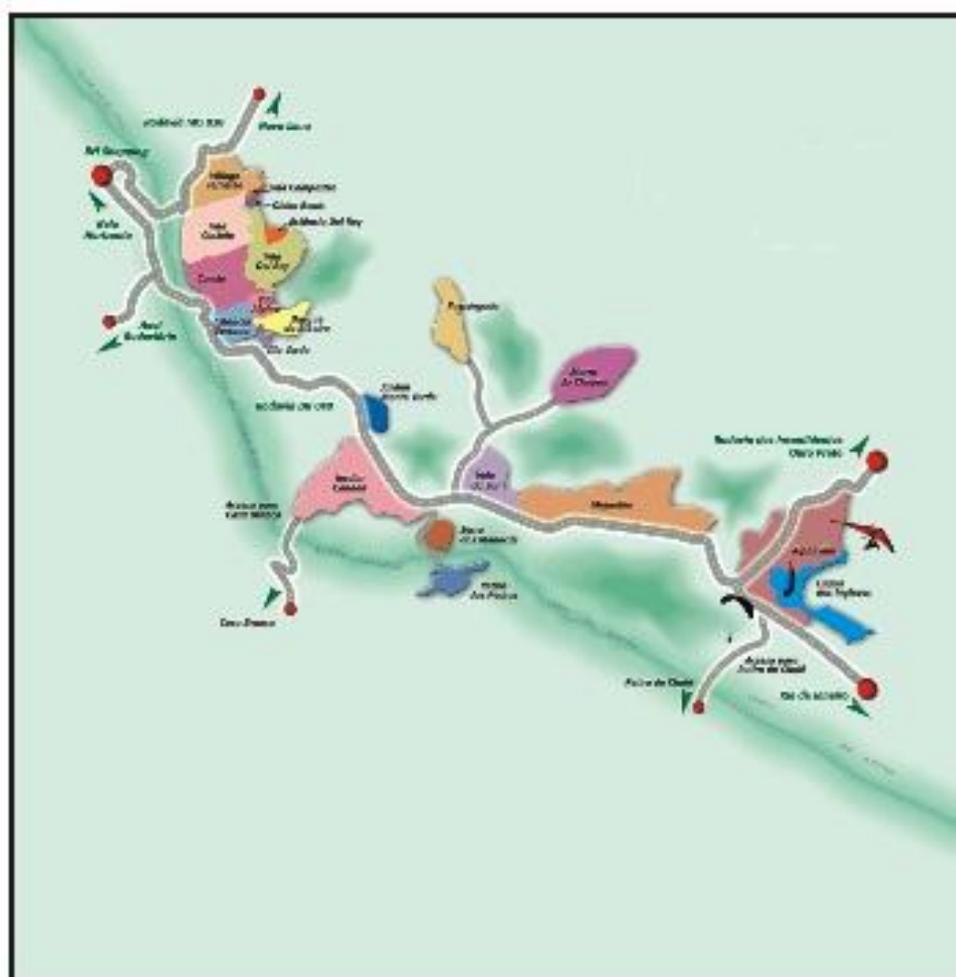


FIGURA 14. Mapa dos loteamentos ao longo da DR 9-9
 FONTE: VBX EDITORIAL, Guia Local, 2002

O processo de ocupação que ocorre e tende a se expandir na Franja Sul segundo o PLAMBEL (1985), em nada foi influenciado pela sede municipal de Nova Lima e São Sebastião das Águas Claras, como único núcleo na Área, não detém força suficiente para interferir na estruturação do espaço, uma vez que se trata de um povoado⁵⁷. O maior comprometimento desta unidade é com a mineração. Quanto ao uso urbano, nos terrenos lindeiros à BR 040, nas duas margens, quando apresentam baixa declividade, favorecem a expansão urbana tanto para usos industriais e de serviços ligados à produção, quanto para sítios de recreio e loteamentos residenciais destinados à população de alta renda, que buscam em Belo Horizonte as demais atividades cotidianas.

Devido à insuficiência do potencial hídrico da RMBH, esta passa a contar com o sistema Rio das Velhas a partir de 1973, com a captação de Bela Fama na unidade Franja Sul, em Nova Lima, responsável por 63% do abastecimento de água de toda a Região Metropolitana⁵⁸. O controle em relação à ocupação desta área, afim de evitar o risco de poluição desta bacia de captação, era já em 1985 uma das preocupações do PLAMBEL como se constata em seus relatórios (PLAMBEL, 1985). Não só a presença da bacia de Bela Fama determina que esta unidade é pouco indicada para expansão urbana, como também a topografia acidentada e a presença de áreas de matas a serem preservadas. O município de Nova Lima está inteiramente contido na bacia do Rio das Velhas, sendo drenado por seus tributários Rio do Peixe, Ribeirão dos Macacos, dos Cristais, da Água Suja, Córrego do Carrapato, entre outros.

Recentemente foi implantado ao sul da Franja Sul, um grande loteamento, o Alphaville Lagoa dos Ingleses, às margens da Represa Lagoa Grande⁵⁹, mais conhecida como Lagoa dos Ingleses, que além de áreas de uso residencial, conta também com aparatos de lazer,

⁵⁷ Atualmente o povoado de São Sebastião das Águas Claras tem convivido com a presença do turismo ecológico, e a formação de novos parcelamentos, principalmente de sítios e lotes com áreas maiores, ou seja, com mais de 5000 metros quadrados. Em função desta ocupação, têm sido implantados na região diversos bares, restaurantes e pousadas.

⁵⁸ De acordo com a COPASA, o maior problema que a bacia de captação de Bela Fama apresenta atualmente, não é a ocupação urbana, pois não há, e sim o lixo doméstico jogado em seu entorno, proveniente do povoado de Honório Bicalho.

⁵⁹ A Represa Lagoa Grande é uma das três represas do complexo hidrelétrico da Anglogold, que foram construídas na “Era Chalmers” para fornecimento de energia elétrica para a Mina Grande e para parte da cidade de Nova Lima. Localiza-se à esquerda da rodovia BR 040, sentido Belo Horizonte/Rio de Janeiro.

comércio e serviços, destinados às camadas de renda mais alta de Belo Horizonte,⁶⁰ verificado pelas características da sua implantação⁶¹. Ocupa uma área de 4,3 milhões de metros quadrados e foi entregue aos proprietários dos lotes em maio de 2000. Possui sistema próprio de tratamento de esgoto e água. Este grande loteamento ainda pouco ocupado, face ao seu potencial, já é um pólo indutor de valorização de toda a região compreendida ao sul do Aglomerado.⁶² Em seu trabalho sobre a estruturação da RMBH, o PLAMBEL (1985) já faz uma menção a este loteamento que se encontrava aprovado, porém sem dar início à sua execução, apontando que em caso de haver a sua efetivação, o empreendimento vem requerer a “compatibilização com o seu uso para fins energéticos” (PLAMBEL, 1985, p.145). Ou seja, é fundamental que haja uma compatibilização do uso da Lagoa e seu entorno para fins de ocupação urbana com sua função de represar a água de parte do complexo hidrelétrico da Anglogold.

Quando retrata a unidade de Nova Lima/Raposos, da macro unidade denominada Área de Expansão Metropolitana, os estudos do PLAMBEL (1985) ressaltam a importância histórica da mineração na construção dos municípios:

situada no Quadrilátero Ferrífero, a Sudeste da Aglomeração Metropolitana, com a qual se articula através da MG 030, essa Área tem como característica predominante seu sítio natural rico em minerais e a extração do ouro, que deu origem e sustentou, até agora, os núcleos urbanos de Nova Lima e Raposos. (PLAMBEL, 1985, p. 179)

Consideram ademais, que houve uma estagnação demográfica na unidade, cujas causas recaem no fato de depender de uma única atividade econômica, a exploração do ouro, por uma única Empresa, detentora da maior parte das suas terras, e por possuir uma topografia acidentada. A Área apresentou, de acordo com os relatórios do PLAMBEL (1985), saldo migratório negativo e os menores índices de crescimento da RMBH.

⁶⁰ No primeiro dia seu lançamento ocorrido em 1998, foram vendidos mais da metade dos lotes, que só seriam entregues aos compradores dois anos mais tarde. A proposta do empreendimento é de oferecer qualidade de vida, tranquilidade, segurança aos seus moradores.

⁶¹ O tamanho dos lotes (em torno de 790 m²), o preço, as guaritas de segurança com controle de última geração, o centro comercial de conveniência e serviços, o *aparthotel* para turismo de negócios, o Centro Internacional de Tecnologia e Gestão da Fundação Dom Cabral, clube e escolas demonstram o alto padrão reservado à este empreendimento.

⁶² Com a implantação do Alphaville, os loteamentos próximos a ele que se encontravam estagnados, no que diz respeito a sua ocupação e valorização, passaram a sentir o efeito indutor deste empreendimento, conforme informou a Divisão de Expansão Urbana da PMNL. O loteamento Água Limpa e Vale do Sol, por exemplo, tem apresentado um adensamento nos últimos anos, bem acima dos registrados anteriormente.

O poder estruturador da Mineração Morro Velho em Nova Lima e Raposos, conforme demonstrado no primeiro capítulo, estende-se também à MBR, após adquirir as jazidas de minério de ferro e as propriedades de terra nestes municípios, na década de sessenta, conforme explicitado nos relatórios do PLAMBEL (1985): “os interesses dessas duas empresas acabam por determinar o dinamismo desses dois Municípios e das respectivas populações” (PLAMBEL, 1985, p. 180).

Quando retrata a unidade Nova Lima no terceiro nível de aproximação (FIG.13), o PLAMBEL (1985), através de seus estudos, considera o núcleo urbano e o vetor Rio Acima. Desta forma, apesar de incorporar a região compreendida entre a divisa com Belo Horizonte e o núcleo urbano, isto é, a Região do Jambreiro, não apresenta nenhuma análise, talvez pela inexpressividade que, à época, esta área representava. A Mata do Jambreiro e a Serra do Curral formam uma barreira natural, entre esta unidade e a Aglomeração Metropolitana. Já a sede de Nova Lima desde o início de sua formação, como descrito anteriormente, é marcada pela força estruturadora da Mineração Morro Velho, proprietária das terras e detentora do “Manifesto de Mina”⁶³, exercendo, de fato, o controle da expansão e da estruturação urbana, extrapolando seus limites até Raposos, ou seja, ampliando sua área de ação para além do município de Nova Lima (PLAMBEL, 1985).

Quanto aos prognósticos decorrentes dos relatórios efetuados pelo PLAMBEL (1985), as tendências de crescimento demográfico intraurbano para a Região Metropolitana no período 80/95 apontam para a perda de participação das unidades centrais (Núcleo Central e Área Pericentral) para o Eixo Industrial e Periferias (FIG.11), principalmente, além da Franja e Área de Expansão Metropolitana, que apesar do crescimento significativo, continuarão com participação pouco expressiva em 1995. Quanto às atividades econômicas, definidas em seu relatório pelos empregos secundários e terciários⁶⁴, para Franja, Área de Expansão Metropolitana e Área de Comprometimento Mínimo está previsto o aumento de autonomia econômica (aumento da relação Emprego/População) devido à sua aptidão para atrair investimentos privados, ainda que apresentarão um índice

⁶³ O Manifesto de Lavra da Mineração Morro Velho é o documento que lhe concede o direito de exercer as atividades de exploração.

⁶⁴ O PLAMBEL (1985) utilizou como fonte para obter as análises que se seguem, dados do FIBGE (dados primários de população – 1980), RAIS e cadastro Industrial – CETEC e PLAMBEL (Tabulações de 1980 e estimativa de 1995), (PLAMBEL, 1985, p.51).

baixo em relação à média regional, excetuando a área de Comprometimento Mínimo. Os fatores de atração de investimentos, de acordo com os seus estudos, decorrem da localização estratégica destas unidades de primeiro nível de aproximação, da existência de áreas industriais a serem ocupadas, dos vetores em fase de expansão industrial etc, (PLAMBEL, 1985, p. 48-52).

Percebe-se que apesar de observarem uma expansão da zona sul de Belo Horizonte para a direção de Nova Lima, o seu núcleo urbano continuava distante do processo de metropolização. O alcance de seu território ou a possibilidade de ocupá-lo era percebido num movimento a partir de Belo Horizonte, desvinculado do núcleo urbano e cuja ocupação manifestava-se como local de sítio ou grandes lotes com infraestrutura de lazer. O núcleo urbano constituía no principal núcleo regional, exercendo um papel importante como pólo referencial para os municípios de Raposos e Rio Acima, como centro de consumo ou de oferta de empregos e passagem obrigatória para Belo Horizonte (PLAMBEL, 1985).

Entre 1972 e 76, a maior parte dos loteamentos lançados em Nova Lima destinou-se às classes de maior poder aquisitivo, seja em forma de sítios, seja em forma de loteamentos com infraestrutura. O surgimento em Minas Gerais de uma “nova industrialização”⁶⁵, identificada a partir de final da década de 1960 e posteriormente o chamado milagre econômico, fez emergir uma nova classe média, influenciando a organização sócio-espacial da RMBH, tendo conseqüência direta em Nova Lima (RODRIGUES, 2001). O mercado de terras passou a ser alvo dos investimentos, crescendo a demanda pela troca dos imóveis da camada de renda mais alta da população metropolitana. A expansão para Nova Lima, partindo da extensão da Zona Sul de Belo Horizonte, já era percebida, ainda que sua ocupação tenha sido, principalmente, como segunda residência e sítios de recreio. Entre 1955 e 2000, em áreas vizinhas a Belo Horizonte, são aprovados pela Prefeitura Municipal de Nova Lima cerca de 50 loteamentos com essas características.

Ainda de acordo com o PLAMBEL (1985), a expansão da RMBH ao sul de Nova Lima defronta com alguns conflitos gerados pela competição da mineração com a preservação,

⁶⁵ “A nova industrialização mineira [...], apesar dos esforços de certos setores do poder público para promover a descentralização da economia mineira [...], foi Belo Horizonte - a área metropolitana - que

prevalecendo a mineração como atividade dominante. Caso não sejam adotadas medidas de controle de sua utilização, poderá comprometer a bacia de captação do Rio das Velhas, responsável pelo abastecimento de água de grande parte da RMBH. Esta bacia é área potencial de preservação, bem como sua cobertura vegetal. A atividade de mineração traz mais devastação ao meio físico do que loteamentos de pouca densidade populacional, uma vez que expõe, em grandes áreas, o solo às intempéries, em função também do desmatamento. No entanto, se não houver um controle também da ocupação urbana, riscos ao meio ambiente também surgirão: desmatamentos, erosões e conseqüente assoreamento dos cursos d'água, impermeabilização do solo, podendo comprometer a recarga dos aquíferos, comprometimento da fauna e flora, enfim, a ocupação urbana nesta região deve ocorrer a partir da imposição de parâmetros rígidos e da fiscalização que impeçam o adensamento, definindo usos compatíveis com as características físicas e ambientais. Desta forma, a proposta elaborada pelo PLAMBEL para a Franja Sul, especialmente, é que sejam limitadas as ocupações aos limites da mancha urbana existente, evitando a dispersão de novos assentamentos.

O que se verifica hoje é que a efetiva ocupação desta área ainda está por vir, decorrente do grande número de lotes legalmente parcelados e das grandes áreas passíveis de parcelamento, principalmente as de propriedade das mineradoras⁶⁶. O controle deverá residir na proteção dos mananciais, na preservação das matas ciliares, no respeito ao limite de cortes de árvores imposto a cada lote, na solução adotada por cada loteamento no destino do esgoto residencial e industrial, no destino do lixo, no controle da densidade populacional etc.

As propostas para o município de Nova Lima, assumidas pela administração pública municipal, passam pela abertura de novas possibilidades econômicas, uma vez que a sua dependência por uma única atividade deve ser minimizada. O relevo acidentado, a necessidade de preservação da bacia de Bela Fama e a estrutura fundiária, descrito anteriormente, representam sérias restrições ao crescimento da cidade. O crescimento econômico deverá contemplar as duas unidades, Nova Lima e Franja Sul, embora à primeira seja proposta a dinamização de sua base econômica.

recebeu o grosso dos investimentos: dos 298 projetos implantados, 118 localizaram-se na RMBH' (MONTE-MÓR, 1994, p.25).

A hipótese de estruturação proposta pelo PLAMBEL (1985) baseia-se na implantação de medidas que buscam melhorar o desenho e o sistema de circulação do núcleo urbano, programas de preservação da memória local, incentivo ao crescimento e desenvolvimento dos povoados, melhoria no acesso ao povoado de Honório Bicalho⁶⁷, melhoria na estrada que liga o núcleo urbano a BR 040, interligando as áreas de lazer das lagoas e cachoeiras, programa de urbanização básica nos povoados e bairros de renda mais baixa e implantação de áreas para assentamento de indústrias não poluentes ao longo da rodovia Nova Lima/Rio Acima, próximo a Honório Bicalho e no Jardim Canadá, na BR 040.

Frente a todo este diagnóstico e propostas definidos pelo PLAMBEL, não foi observada nenhuma referência específica para a área vizinha à Belo Horizonte, ou seja, o núcleo formado pelos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno, e nem tampouco para os bairros da Região do Jambreiro. Ora as análises abordaram o município como um todo, ora delimitaram-no em duas unidades distintas, a área compreendida ao sul, no eixo da BR 040, incorporando também o povoado de São Sebastião das Águas Claras e a outra considerando o núcleo urbano e sua extensão em direção a Rio Acima. Pelo exposto, percebe-se que o núcleo Vila da Serra e Vale do Sereno e a Região do Jambreiro ficaram sem uma proposição definida pelo PLAMBEL (1985).

Os seus relatórios contemplaram uma análise de toda a RMBH, estabelecendo diferentes escalas de aproximação da realidade das várias unidades do espaço metropolitano (FIGs. 11,12 e 13). Os terrenos em Nova Lima adjacentes à sua divisa com Belo Horizonte não foram vistos nestes estudos como áreas potenciais de expansão da metrópole, apesar de estarem inseridas na unidade espacial de primeiro nível de aproximação como Área de Expansão Metropolitana. Tomando o terceiro nível de aproximação, cuja análise feita pelo PLAMBEL (1985) é a mais próxima da realidade local, esta região é chamada de unidade Nova Lima. Entretanto, nesta unidade situada à noroeste do seu município que faz divisa com Belo Horizonte, não foi verificada nenhuma análise, referente a algum processo de ocupação ou mesmo sobre a sua potencialidade como espaço voltado para usos que

⁶⁶Toma-se como exemplo desta afirmação o já citado empreendimento “Vale dos Cristais”, da mineradora Anglogold.

⁶⁷Com a construção do anel de contorno, que possibilitou o desvio do tráfego de caminhões carregados de ácido sulfúrico para Raposos, município próximo à Nova Lima, cujo acesso é feito pela MG 030, evitando o trânsito de carga perigosa no núcleo urbano de Nova Lima e a construção do trevo de entrocamento para o povoado de Honório Bicalho, o seu acesso foi melhorado.

permitam o desenvolvimento econômico do município, como empreendimentos de alcance metropolitano.

Na época da publicação destes relatórios, ou seja, em 1985, o Vale do Sereno já havia sido aprovado a quase duas décadas e o Vila da Serra, a pouco mais de três anos. À Nova Lima era reservada uma ocupação urbana de baixa densidade pelas suas condições físico-ambientais, como é hoje a Região do Jambreiro. No entanto, a barreira imposta pela Serra do Curral, a Mata do Jambreiro e a topografia acidentada não foi suficiente para deter o crescimento urbano que se verificou posteriormente, tendendo a consolidar dois núcleos: o Vale do Sereno e Vila da Serra como uma nova centralidade metropolitana, uma vez que absorve vários empreendimentos de alcance metropolitano, que serão detalhados a seguir, e o núcleo formado pelos bairros da Região do Jambreiro, também de ocupação crescente, eminentemente residencial, ocupados por moradores oriundos da capital, onde em sucessivas viagens pendulares Nova Lima/Belo Horizonte, utilizam os seus serviços cotidianos.

O PLAMBEL era um órgão que não dispunha de propostas específicas para loteamentos que não se localizassem no município de Belo Horizonte, embora estabelecesse diretrizes gerais de estruturação metropolitana⁶⁸ (RODRIGUES, 2001). Talvez resida neste aspecto o fato de não contemplar propostas mais específicas em espaços pontuais de outros municípios, como Nova Lima, ainda que estas áreas estejam situadas na divisa com a capital.

As barreiras física e ambiental oferecidas pela Serra do Curral e a Mata do Jambreiro não se tornaram mais empecilho para a expansão urbana da região metropolitana. A barreira foi transposta!

A Constituição de 1988, no tocante à questão das regiões metropolitanas, celebra um novo pacto federativo, institucionalizando mecanismos de descentralização e democratização da gestão, reservando-lhes um tratamento genérico, aumentando consideravelmente a autonomia financeira dos estados e, especialmente dos municípios. A maioria das

⁶⁸ As diretrizes gerais de estruturação metropolitana, no que tange à esta região do município de Nova Lima, de acordo com Rodrigues (2001), são: “a apropriação mais democrática do espaço urbano, a atenuação do processo de expansão urbana prematura e de reprodução de periferias, privilegiando o adensamento da mancha urbana atual e a redução dos impactos do processo de urbanização/metropolização sobre o meio ambiente.”

definições de suas atribuições, antes concentradas na União, é delegada aos estados. Desta forma, o destino dos antigos órgãos ficou à mercê das variáveis internas de cada estado. Algumas dessas agências conseguiram se adaptar, em maior ou menor grau, ao novo ambiente institucional, e outras foram extintas (MARES GUIA & AZEVEDO, 2000-a, p.535).

No caso de Minas Gerais, a conjuntura no final dos anos 80 era particularmente desfavorável quando comparada a outros estados. É criada em 1987 a Secretaria de Estado de Assuntos Metropolitanos, cujas decisões ficam a cargo do governador do estado, fragilizando ainda mais o PLAMBEL. Naquele momento, O PLAMBEL é esvaziado politicamente, perdendo grande parte da sua equipe, acabando por ser extinto no início de 1996. O PLAMBEL passou a ter suas funções redistribuídas entre a Secretaria Estadual de Planejamento e a Fundação João Pinheiro.

Ao transferir a responsabilidade pelo tratamento da questão metropolitana às assembleias legislativas, o texto da Constituição de 1988, teoricamente, permite a criação de formatos institucionais mais compatíveis com as diferentes realidades regionais. Porém,

a análise do tratamento da questão metropolitana pelas diversas constituições estaduais é bastante fragmentada tanto em termos de profundidade da regulação quanto pelos fatores privilegiados, ainda que se possam levantar pistas que indicariam possíveis caminhos com maiores potencialidades para as diversas dimensões da questão metropolitana (AZEVEDO & MARES GUIA, 2000-a, p.545).

A partir de 1990, uma nova fase começa a se construir, referente à realidade institucional metropolitana. Diferentes formas de associações compulsórias, reguladas pelos três níveis de governo, passam a se combinar com diversos arranjos voluntários de associação. Surgem novos atores, bem como novos papéis desempenhados por atores clássicos dessa arena. Os novos atores são associações civis e organizações não governamentais (ONGs) que começam a participar em Conselhos de Políticas Públicas supramunicipais e na implementação e fiscalização destas, e a iniciativa privada, atuando como “concessionária ou permissionária de diferentes serviços públicos de âmbito metropolitano, ou envolvendo grupos de municípios em decorrência do processo de reforma do Estado” (AZEVEDO & MARES GUIA, 2000-b, p. 136). As agências de financiamento e fomento internacionais

surtem neste momento atuando com maior força associando-se aos três níveis de governo no enfrentamento de problemas estratégicos de impacto metropolitano, sejam eles de meio ambiente, saneamento, transporte coletivo, entre outros, envolvendo-se conjuntamente com grupos organizados da sociedade. Os atores clássicos envolvem os governos e agências de diversos níveis, que atuam em atividades de regulação e de financiamento, como é o caso dos Comitês de Bacias Hidrográficas, abrangendo vários municípios, às vezes envolvendo mais de um estado da federação.

Os governos municipais passam a ser centrais nos novos arranjos institucionais, sejam eles compulsórios ou voluntários, tanto em suas relações com os outros níveis de governo quanto no que diz respeito às articulações com os novos atores provenientes da sociedade organizada ou da iniciativa privada.⁶⁹

O que se verificou é que do ponto de vista operacional, a estrutura criada na Ambel proporcionou uma incongruência de interesses entre os municípios maiores e menores, efetivando também, uma relação de dependência dos governos locais ao estadual.

Os municípios brasileiros, em decorrência da promulgação da Carta Magna de 1988, conseguiram resgatar parte significativa de sua capacidade de investimento. “Entretanto, como bem observa Melo (1997), isso não é suficiente para o enfrentamento dos inúmeros problemas metropolitanos” (MARES GUIA & AZEVEDO, 2000-a, p.536). O não tratamento da questão metropolitana tem contribuído para agravar as desigualdades socioespaciais, reforçando a oposição núcleo e periferia, e o aprofundamento da crise financeira em vários municípios das diferentes regiões metropolitanas.

A Constituição de 88 também valorizou o aspecto local em detrimento do regional, quando propõe a criação dos Planos Diretores Municipais, contribuindo para que a posição de muitos prefeitos e vereadores com uma visão essencialmente local, muitas vezes, dificulte

⁶⁹ No caso da RMBH, foi criada uma assembléia (Ambel) composta por todos os prefeitos metropolitanos, vereadores em número proporcional à população do município, por um representante do Executivo e um do Legislativo estaduais. É constituída por um plenário, um comitê executivo e câmaras técnicas setoriais correspondentes às funções de interesse comum, não garantindo, entretanto, assento aos grupos sociais (AZEVEDO & MARES GUIA, 2000-b).

ou se oponha à visão regional. A problemática urbana fica apoiada sobre dois eixos: um, de dimensão municipal e outro, de dimensão metropolitana. São dimensões com aspectos ou interesses muitas vezes inconciliáveis. Esta valorização da autonomia municipal acaba por dificultar uma integração metropolitana, conformando uma relação de competitividade interurbana.

2.2 NA MUDANÇA DE PERFIL, O DISCURSO ATUAL

No interior do metropolitano, as divisões municipais e distritais são examinadas como resultado de forças estruturantes do poder municipal ou como espaços submetidos a forças maiores, que ultrapassam e desconhecem. (TEIXEIRA & SOUZA, 2000, p. 292)

O espaço urbano é por demais complexo, pois é fruto de intensas transformações, resultante de ações de vários agentes que constroem a cidade. O município de Nova Lima associou o incentivo do poder público municipal ao interesse do mercado imobiliário, produzindo um espaço privilegiado para a RMBH.

Os loteamentos que já eram aprovados a mais de três décadas em Nova Lima, ficaram por estes longos anos sem ocupação e sem uso definido. De acordo com um corretor de imóveis e um incorporador de um dos loteamentos da Região do Jambreiro, os lotes eram vendidos como investimento. A ocupação dos terrenos e a conseqüente valorização dos loteamentos Ville de Montaigne, Ouro Velho, Residencial Sul e Bosque do Jambreiro, utilizados como áreas residenciais, principalmente, é bastante novo, se comparado à data de suas aprovações e à história do município. Quando na década de 50 foi aberta a via de acesso à cidade, pois até então havia apenas uma serra bastante acidentada e a barreira vertical da Serra do Curral, a população de Belo Horizonte não buscou ocupar o território de Nova Lima. Morar neste município era considerado longe pela população da capital que iria buscar todos os serviços cotidianos em Belo Horizonte. Vários loteamentos são aprovados desde a década de 1950 e somente a partir das duas próximas décadas é que passam a ser efetivamente negociados.

A escassez de lotes na Zona Sul de Belo Horizonte, aliado à abertura do loteamento Belvedere III, fazem surgir um enorme interesse por Nova Lima, refletido na crescente ocupação de seus loteamentos. A implantação do BHShopping, na área fronteiriça à Nova Lima, na década de 70, proporcionou uma nova centralidade no âmbito metropolitano, contribuindo para a valorização de todo o entorno. Esta nova centralidade, proporcionada pela implantação do BHShopping, constitui um subcentro diversificado de atividades de comércio e serviços, gerando um grande deslocamento da população metropolitana.

De acordo com Villaça (2001), o maior poder estruturador dos *shoppings centers* decorre do fato de apresentarem uma variedade equilibrada de comércio e serviços. Este

empreendimento é fruto de várias pesquisas e é imposto pelos promotores do empreendimento (capital imobiliário e financeiro) aos comerciantes (capital mercantil), como horário de funcionamento, aspectos de comunicação visual, normas de segurança, definição de atividades etc. A escolha da localização é um item fundamental para a sua implantação. Villaça (2001) acrescenta ainda que quanto mais desiguais o espaço urbano e a distribuição territorial da renda, como nas metrópoles brasileiras, menos difícil a escolha do “ponto”, ou seja, da localização. Desta forma, “o espaço urbano desigual leva a uma desigual distribuição dos shoppings (como, aliás, do comércio e serviços em geral), que apresentam alta incidência nas Áreas de Grande Concentração das Camadas de Alta Renda (AGCCAR)” (VILLAÇA, 2001, p.304).

No caso do BHShopping, na época da sua implantação, década de 70, não havia densidade populacional em seu entorno. Foi implantado na margem de um eixo viário de expansão da metrópole na direção sul, a BR 040, afastado do núcleo urbano e próximo ao bairro residencial Belvedere, na época pouco ocupado, voltado para a população de maior renda da capital. A implantação do BHShopping valorizou todo o entorno e funcionou como um polo indutor de crescimento da região, influenciando inclusive a ocupação dos loteamentos vizinhos em Nova Lima e no eixo da BR 040, por uma camada de maior poder aquisitivo.

A legislação urbanística, Lei nº 1068 que dispõe sobre o parcelamento, normas de uso e ocupação do solo no município de Nova Lima data de 1983. Seu objetivo era oferecer ao município legislação adequada, dada a inexistência de uma regulamentação própria, referente ao controle da ocupação do solo. A elaboração desta legislação se deu no período em que o PLAMBEL⁷⁰ tinha forte atuação na RMBH, levando a crer que a proposta da Lei foi desenvolvida dentro de uma política metropolitana desenvolvida por este órgão. Apesar de ter sofrido alterações pontuais, em função da pressão do uso sobre o seu território, é até hoje a única legislação urbanística do município.

⁷⁰ A partir da década de 1980, tem-se a transformação da gestão das regiões metropolitanas, decorrentes do processo de redemocratização, surgindo novos atores e fortalecendo a esfera municipal, e da crise financeira do país, fazendo retrair os investimentos nas regiões metropolitanas. Este processo atinge o seu ápice a partir da Constituição Federal de 1988, que transfere aos estados as obrigações relativas às regiões metropolitanas, como medida de descentralização e democratização da gestão, aumentando a autonomia financeira dos municípios. O PLAMBEL, delegado ao estado, esvazia-se e no início de 1996 é extinto, criando um vazio institucional na gestão metropolitana. Com a Constituição, os municípios passam a ter autonomia financeira e legal, fragmentando, pela falta de regulação, as iniciativas e ações que poderiam ser mais eficazes para a região metropolitana em seu conjunto. Atualmente existe a AMBEL (Assembléia dos Municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte) com participação mais democrática dos municípios, em nível de decisão, embora atue no vazio de políticas regulatórias no âmbito metropolitano (RODRIGUES, 2001, p. 41-42).

De 1950 a 2000 são aprovados 49 loteamentos no município, a maior parte deles situados mais próximos à Zona Sul de Belo Horizonte, que o próprio núcleo urbano de Nova Lima, destinados a condomínios ou sítios, totalizando aproximadamente 37 mil lotes (RODRIGUES, 2001). Ainda hoje a relação entre a ocupação destes lotes e o número total de lotes disponíveis é baixa, em torno de ¼. Ainda segundo Rodrigues (2001), 30 destes loteamentos são destinados ao uso residencial e aprovados na vigência do Decreto Federal 58⁷¹, e os outros 19, nos parâmetros da Lei Federal 6766/79⁷², sendo que apenas 1, o Alphaville, aprovado em 23/09/99, tem destinação e uso classificado como diversos, enquanto que os demais são residenciais. Os bairros que compõem o núcleo da Região do Jambreiro e o dos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno seguem as seguintes datas de aprovação e características (TAB.16):

⁷¹ Até o final de 1979, o processo de expansão territorial das áreas urbanas regia-se pelo Decreto no. 58, de 10 de dezembro de 1937, cujo principal objetivo era garantir os direitos dos compradores dos lotes. Omissos com relação às questões urbanísticas e ambientais, exigia apenas a elaboração prévia de um “plano e planta de loteamento, previamente aprovada pela Prefeitura Municipal, ouvidas as autoridades sanitárias e militares”. (Art. 1º, § 1º), antes de iniciar-se a venda de lotes. O plano deveria ainda descrever o programa de desenvolvimento urbano da área; a planta deveria indicar a situação, dimensões e denominações de lotes, ruas e espaços livres.

⁷² A LF 6766/79, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. “Sua aprovação inaugurou um novo relacionamento entre o poder público, indústria imobiliária e consumidores, definindo a atividade *parcelamento do solo* e explicitando a competência municipal para disciplinar e fiscalizar a atividade. Além disso, ali se determinam os condicionantes e requisitos urbanísticos básicos dos parcelamentos e os passos do processo técnico administrativo referentes ao projeto, aprovação, obras e registros ao mesmo tempo em que são garantidos os direitos dos compradores quanto à propriedade dos lotes na fixação de sanções para as transgressões às normas estabelecidas” (CAMBRAIA, Maria Aparecida S. C. et al., 2002, p. 209). A LF 6766/79, proibiu o parcelamento de terrenos sem condições adequadas de uso, considerando-se os aspectos de salubridade, segurança e preservação ambiental.

TABELA 16
RELAÇÃO DE LOTEAMENTOS

LOTEAMENTO	APROVAÇÃO	MODIF.	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL m ²	INCORPORADORA	LEI	DEST.	TIPO	HAB. APROX.
Ipê	14/04/58	13/02/81	235	229.312	Olavo Carsalade	Dec. 58	Resid.	ZR-2	102
Residencial Sul	29/01/59	08/03/79	87	110.594	Const. G. Martins	Dec. 58	Resid.	ZR -1	102
Vila N. Betânia	22/08/60	-	161	60.504	Êtil Cia. Br. Imóv.	Dec. 58	Resid.	ZR-3	32
Vale do Sereno	23/12/66	08/05/79	947	735.000	Alberto C. Ramos	Dec. 58	Resid.	ZR-2 e ZC-2	172
Ouro Velho Mansões	02/07/75	30/08/77	347	342.748	Joviano Naves	Dec. 58	Resid.	ZR-1	375
Ville de Montaigne	22/12/75	17/07/85	431	764.400	Codeplan	Dec. 58	Resid.	ZR-1	176
Residencial Europa	08/05/79	-	17	24.180	Const. I. Maranhão	Lei 6766/79	Resid.	ZR-1	18
Bosque R. Jambreiro	21/06/79	27/04/83	403	444.747	Alberto Azevedo	Lei 6766/79	Resid.	ZR-1	128
Vila da Serra	11/12/81	27/09/82	197	984.803	V. Serra Imóveis	Lei 6766/79	Resid.	ZE-1	54
Resid. Cong. Sabará	10/08/83	-	25	50.128	Adão Braga e out.	Lei 6766/79	Resid.	ZR-1	02
Ouro Velho M. F.	28/12/92	-	34	20.021	Bernardo Bocher	Lei 6766/79	Resid.	ZR-1	32
Le Cottage	28/03/01	-	56	96.657	Guilherme Sacram.	Lei 6766/79	Resid.	ZR-1	-

Fonte: Departamento de Cartografia – PMNL, 2002.

O bairro Vila da Serra e Vale do Sereno encontram-se imediatamente atrás do Belvedere III. Os dois bairros se entrelaçam e se confundem, com fronteiras não muito definidas entre ambos. As construções do Hospital BIOCOR e da Faculdade Milton Campos, na década de 1980, em terrenos doados pelo município, marca o início de um adensamento cada dia maior, década a década. As modificações ocorridas no zoneamento dos dois bairros tornaram-nos mais permissivos.

O Vale do Sereno teve sua aprovação no final de 1966, com o nome de Jardim dos Inconfidentes e após sofrer modificações, para a adequação à topografia e correções no traçado das vias, alterou também o nome. O seu uso inicialmente era apenas residencial, cujo zoneamento era o ZR-1 (Zona Residencial 1). Posteriormente seu zoneamento é alterado para ZR-2 (Zona Residencial 2) e ZC-2 (Zona Comercial 2), pela Lei 1396/93. Tais alterações resultaram num maior potencial construtivo do bairro, levando além de maior adensamento, a outros usos que não só o residencial. O uso permitido no bairro passa a ser bastante abrangente, possibilitando desde residência unifamiliar a residência multifamiliar vertical, comércio e serviço local, de bairro e principal e institucional local, de bairro e metropolitano, com modelos de assentamento⁷³ variáveis.

A pressão do mercado imobiliário associada às alterações na lei promovida pelo poder público municipal, impôs uma nova dinâmica ao processo de ocupação do solo, descaracterizando totalmente seu perfil inicial de destinação exclusivamente residencial unifamiliar, uma vez que permitiu um maior potencial construtivo, resultando na verticalização de diversas quadras. As alterações na lei são rapidamente absorvidas pelo mercado e o que se verifica é um “boom” construtivo.

O mesmo ocorreu com o bairro Vila da Serra. As alterações no seu zoneamento, ocorrido anteriormente ao Vale do Sereno, foram também no sentido de possibilitar um maior potencial construtivo dos lotes. De ZR-1, destinação exclusivamente residencial, passa a permitir zoneamentos diferenciados por quadras, como o ZR-1, ZR-3, ZC-2 e ZE-1⁷⁴

⁷³ Os modelos de assentamento estabelecem parâmetros para taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, afastamentos mínimos frontal, lateral e fundos e áreas de estacionamento, em relação às áreas dos lotes e a sua testada.

⁷⁴ A Zona Especial 1 (ZE-1), é assim diferenciada dos demais zoneamentos por ser específico para terrenos com área superior a 1000 metros quadrados. Por isso, contam com modelos de assentamentos diferenciados, como pode ser visto no Anexo 4 A, da LUOS de Nova Lima, no ANEXO A.

(Zona Especial-1), pela Lei 1306/91. Esta alteração possibilita o uso para fins residencial multifamiliar vertical, comércio, serviços, serviços de uso coletivo e residencial, serviços de uso coletivo etc. A resposta do mercado imobiliário foi imediata.

Outras alterações na lei de uso e parcelamento do solo de Nova Lima⁷⁵ ocorreram alterando elementos pontuais de ambos os bairros, como modelo de assentamento em alguns zoneamentos, zoneamentos em algumas quadras, parâmetros de afastamentos, altura das edificações, área de garagem. A maior alteração, no entanto, implicando num maior potencial construtivo dos lotes foi as do zoneamento, que transformaram o uso residencial em usos diversos, com coeficientes de aproveitamento, que possibilitassem um maior adensamento, no início da década de 1990.

Quando da sua aprovação, o loteamento Vila da Serra era de propriedade da Mendes Junior Edificações e Vila da Serra Imóveis. A empresa Mendes Junior tinha um projeto de um grande empreendimento de uso residencial, de serviços e comercial, ocupando grande parte do loteamento. Para viabilizar a implantação do empreendimento, cujos usos não eram compatíveis com o zoneamento existente, era necessária a alteração na legislação.

De acordo com Rodrigues (2001), “data de 1989 o envio à Câmara Municipal do Projeto de Lei nº 37/89, pelo então prefeito Vítor Penido” (RODRIGUES, 2001, p. 133), que “Estabelece diretrizes para uso e ocupação do solo das áreas compreendidas pelo loteamento Vila da Serra no município”. Este projeto de lei, no entanto, só vai ser colocado em pauta no final de 1991, pretendendo estabelecer novos zoneamentos para o referido loteamento.

Nesta época, o projeto do Vila da Serra foi debatido nas esferas do executivo e legislativo, quanto à viabilidade e impactos provocados pela sua implantação. Enquanto os empreendedores, a prefeitura e vereadores ligados ao prefeito alegavam que o zoneamento e os modelos de assentamento propostos e a topografia iriam contribuir para uma baixa

⁷⁵ O zoneamento do bairro do Sereno é alterado pela Lei 1396/93, que por sua vez é alterada pela Lei 1402/94 e posteriormente pela Lei 1693/01. O zoneamento do bairro Vila da Serra é alterado pela Lei 1306/91, Lei 1398/94, Lei 1473/96 e Lei 1693/01.

densidade, não comprometendo o meio ambiente⁷⁶, alguns segmentos do legislativo, apoiados por pareceres da AMDA (Associação Mineira de Defesa do Ambiente), FEAM (Fundação Estadual do Meio Ambiente) e PLAMBEL (Planejamento da Região Metropolitana de Belo Horizonte), não queriam aprová-lo, pois buscavam ampliar e aprofundar os estudos e a discussão da questão. Estes se preocupavam com os parâmetros urbanísticos, definidos por novos usos como residencial multifamiliar vertical, comércio, serviços, institucional, ou seja, uma série de alterações, permitindo um maior adensamento populacional. Ambos os pareceres dos órgãos acima mencionados, apontavam para a questão da preservação do meio ambiente, que sem dúvida seria afetado, pressionando a Mata do Jambreiro, localizada no entorno do loteamento, aumentando a impermeabilização do solo, acentuando voçorocas e ravinas já existentes, aumentando a produção de esgotos sanitários entre outros. Recomendavam que a região se mantivesse com baixa densidade, evitando os problemas acima mencionados.

Após a aprovação das alterações do zoneamento do bairro Vila da Serra, no final de 1991, iniciava-se “um processo que alteraria não só o uso e ocupação deste bairro, mas abriria um precedente legal para que ações desta natureza fossem tomadas” (RODRIGUES, 2001, 133). A empresa Mendes Junior, após uma crise financeira, vende seus lotes a terceiros, não realiza o seu empreendimento e a alteração na legislação ocorrida visando a viabilidade deste projeto, estende-se aos novos proprietários.

As alterações feitas no Vale do Sereno⁷⁷ resultam de uma adequação natural à transformação do Vila da Serra, que após sofrer modificações quanto ao zoneamento e uso, já se consolidava. A alteração do Vale do Sereno foi justificada pela grande procura por lotes na região pressionada pelo Belvedere III, e soou como resposta à necessidade do momento de controlar e disciplinar a ocupação que se efetivava na região (RODRIGUES, 2001).

⁷⁶ Soma-se ainda que a empresa Mendes Junior era considerada por eles um agente responsável, idôneo e de “gabarito” incapaz de implantar um empreendimento que não fosse interessante para o município, conforme justificativa enviada pelo Executivo municipal à Câmara: “[...] O envolvimento e aval de firma de porte e do gabarito como é a MENDES JUNIOR garante a condução do projeto na mais alta técnica e controle necessários, daí onde entendemos ser do nosso maior interesse...” (Ofício de encaminhamento do Projeto de Lei 42/91, p.3, apud RODRIGUES, 2001, p.134)

⁷⁷ Nas quadras próximas ao bairro Vila da Serra, segue o zoneamento deste; nos terrenos lindeiros à MG 030 e nas quadras intermediárias do bairro, o ZC-2 e, nas quadras mais internas e distantes do Vila da Serra, o ZR-2.

A permissividade da legislação vigente, conforme referido, gera o adensamento populacional na região. Merece destaque a recente alteração da legislação⁷⁸, referente ao coeficiente de aproveitamento no Vale do Sereno e Vila da Serra, como medida minimizadora do seu adensamento. O mercado imobiliário percebendo que ainda há muita oferta⁷⁹ de imóveis de alto custo, destinados a uma camada de poder aquisitivo mais elevado, que busca morar na Zona Sul de Belo Horizonte, levou uma construtora da capital a aprovar um projeto arquitetônico de um edifício de 80 unidades com 75 metros quadrados cada.⁸⁰ Desta forma o espaço tenderia a ser bastante adensado.

A partir daí, inauguraria uma nova forma de ocupação do solo nestes bairros, levando ainda mais o potencial de adensamento na região, uma vez que o coeficiente de aproveitamento não se atrelava ao tamanho mínimo de cada unidade residencial e nem ao tamanho do lote. Desta forma, poderiam construir num mesmo lote, utilizando o coeficiente de aproveitamento máximo, um maior número de unidades residenciais, com áreas mínimas.

A legislação alterou-se neste sentido e ficou determinado que na ZE-1, correspondente ao bairro Vila da Serra e aos lotes lindeiros à Alameda da Serra⁸¹, principal via do bairro, as edificações que envolvessem uso residencial multifamiliar vertical e misto e horizontal multifamiliar teriam os coeficientes de aproveitamento variando com as áreas reais privativas das unidades residenciais componentes, estabelecendo alguns diferenciais, relativos ao modelo de assentamento adotado. A legislação determina, portanto, que quanto menor a unidade residencial privativa, menor o coeficiente de aproveitamento.

Admite-se ademais, que não serão permitidas edificações residenciais multifamiliares, com unidades residenciais privativas inferiores a 100 metros quadrados. A área mínima de

⁷⁸ Lei nº 1693, de 26 de dezembro de 2001. “Altera normas de uso e ocupação do solo nos bairros que menciona e dá providências correlatas.”

⁷⁹ Vários apartamentos encontram-se à venda no bairro Belvedere III. Há muita oferta de lotes na região de Nova Lima e o Alphaville praticamente esgotou a demanda por lotes para esta camada da população.

⁸⁰ Este projeto mencionado não foi aprovado, pois ficou retido na Divisão de Expansão Urbana da Prefeitura Municipal de Nova Lima, até a aprovação desta lei.

⁸¹ A Alameda da Serra é popularmente conhecida por “Seis Pistas”, devido à sua largura e é separada por um canteiro central, que a divide em dois sentidos de tráfego. Hoje as três pistas de cada lado da via, no local onde há uma maior concentração de edificações, permitem o trânsito em apenas uma, pois o restante é ocupado por estacionamento a 45°.

terreno no bairro Vila da Serra, na ZE-1, lindeiro à Alameda da Serra, para uso residencial multifamiliar será de 1.800 metros quadrados. Esta medida significa que mais terrenos terão que ser incorporados para a construção de edificação multifamiliar vertical.

Para o zoneamento comercial ZC-2 no bairro Vale do Sereno, os terrenos também terão que possuir área mínima de 1800 metros quadrados, cujo coeficiente de aproveitamento será atrelado às áreas reais privativas das unidades residenciais.

A alteração contemplou também os afastamentos frontais, em algumas vias, que passaram a ser maiores e no número e nas condições das vagas de estacionamento. O município, dependendo das características do empreendimento e do sítio onde se localizará, poderá exigir a elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)⁸², nos termos legais. Acrescenta-se, ainda, que algumas atividades que causem poluição sonora, como boates, casas de *show* e similares, ficarão proibidas, a juízo da municipalidade.

Estas alterações são uma tentativa de diminuir o adensamento na região, ainda que tardiamente. Hoje existem vários bares e boates construídas praticamente em frente aos dois hospitais localizados no bairro Vila da Serra, na Alameda da Serra. Nota-se que a legislação anterior não era restritiva e não contava com o instrumento legal do Estudo de Impacto de Vizinhança. Se antes não era recomendada a ocupação nos moldes da que foi imposta, pelos pareceres da AMDA, FEAM e PLAMBEL já citados, agora o fato já está consumado. O espaço se verticalizou e se adensou mais do que deveria ser inicialmente. Esta última alteração na legislação, no entanto, mostra-se como uma tentativa lúcida de assegurar o que ainda resta de qualidade ambiental urbana.

À medida que se altera o zoneamento de residencial para comercial, como ocorreu nos dois loteamentos, não só há uma expectativa de crescimento populacional, como também da demanda pelo escoamento do esgoto sanitário e destinação do lixo. Quanto ao saneamento básico, de acordo com Rodrigues (2001), os bairros Vila da Serra e o Vale do Sereno, no

⁸² O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento legal, pois está nos termos da Lei 1693/01, que avalia o impacto que o futuro empreendimento poderá ou não acarretar no seu entorno, seja decorrente do tráfego que poderá gerar, seja por apresentar elementos incompatíveis com outras atividades já implantadas. A partir deste estudo, aprova-se ou não o projeto, podendo também requerer modificações pontuais para se adequar às condições do entorno.

que tange às Leis 1309/91, Art. 2 e 1396/93, Art. 3, respectivamente, condicionam a implantação de projetos de unidades e conjuntos residenciais nos loteamentos à apresentação de soluções para o destino do esgoto sanitário. No Vila da Serra, a solução visa, mediante projeto específico apresentado pelo empreendedor, a reforma e manutenção da estação local de tratamento de esgoto sanitário (ETE) e construção e manutenção das respectivas redes, apresentação dos projetos das respectivas estações primária e secundária de tratamento de esgoto, coleta de lixo e destinação final. Para o bairro Vale do Sereno, a lei determina que para cada empreendimento deverão ser apresentados projetos de estações primárias de tratamento de esgoto para análise e aprovação, não exigindo, no entanto, um projeto de estação secundária. Em ambos os bairros, a infração do disposto nas respectivas leis, implicará no embargo da obra, podendo levar à sua demolição.

Embora a legislação determine que sejam apresentados projetos de destinação de esgoto, sujeitos à aprovação pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente, é de domínio público, seja através dos corretores da região e a população local, seja pela própria prefeitura, que a Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) do bairro Vila da Serra está funcionando no limite de sua capacidade máxima.⁸³ De acordo com Rodrigues (2001), a ETE escoaria o esgoto, depois de tratado, em um córrego da região, o Córrego dos Cristais, que após desembocar no Rego Grande, chega até o núcleo urbano de Nova Lima. A estação de tratamento de esgoto não tem mais capacidade de recebê-lo e tratá-lo, portanto, este estaria sendo lançado, ainda que diluído, diretamente no córrego, sem passar por nenhum tratamento anterior.

As novas construções têm destinado seu esgoto em fossas sépticas, devido à incapacidade da ETE. Frente ao aumento da ocupação na região, o uso da fossa torna-se inviável, uma vez que o solo não consegue absorver todo o esgoto que a ele é destinado, pelos edifícios residenciais e comerciais. Como a região é rica em nascentes, estas fossas podem contaminar o lençol freático e as nascentes podem estar contaminadas desde sua origem.

⁸³ Soma-se a isto o fato de que a administração pública municipal não conta com recursos para exercer uma fiscalização mais intensa, principalmente quando este é feito mediante fossa séptica, conforme é constatado em alguns casos em bairros da Região do Jambreiro. O esgoto sanitário muitas vezes é lançado *in natura* na rede pluvial, caindo diretamente nos cursos d'água. A fiscalização é feita por parte da Secretaria Municipal de Meio Ambiente, autuando os infratores, quando é apresentada uma denúncia.

Na Região do Jambreiro, especialmente no bairro Ouro Velho Mansões, alguns terrenos têm seu limite demarcado pelo Córrego Mariana, que contribui com a formação do Ribeirão do Cardoso, que depois de passar por outros bairros da Região do Jambreiro, vai desaguar no Córrego do Carrapato, que passa dentro do núcleo urbano. Naquele córrego é jogado diretamente o esgoto doméstico canalizado dos bairros populares vizinhos ao bairro Ouro Velho Mansões. Além do esgoto doméstico, descem pelo córrego entulhos, animais mortos, pedaços de automóveis, roupas velhas, latas e lixo doméstico. Como não há fiscalização por parte da administração pública municipal, a área tornou-se um “bota fora” clandestino. No período das chuvas, todo o entulho despejado desce o córrego, contribuindo para o assoreamento dos córregos que recebem suas águas.

A obra de canalização do esgoto nesses bairros populares foi executada sem a construção de interceptores e são lançados “in natura” no córrego, favorecendo a disseminação de doenças, mau cheiro e insetos e ratos. Este córrego margeia a Mata do Jambreiro, área de preservação ambiental e um dos últimos grandes remanescentes de matas próximo à Belo Horizonte, que conta com a presença de diversas nascentes e cursos d’água, tornando-se passíveis de contaminação.

A forma como a prefeitura atua nos condomínios, no tocante ao destino do esgoto doméstico, é bastante divergente da realizada nos bairros populares. Dos condomínios exige que se façam fossas sépticas, apesar de não haver fiscalização e controle, e nos bairros populares canalizam o esgoto doméstico e o destinam logo abaixo no córrego sem, contudo, tratá-lo (FIG.15). Este fato, no entanto, não é exclusivo do município de Nova Lima. As cidades brasileiras convivem com esta realidade, pois quando o esgoto é canalizado, é jogado sem tratamento nos córregos, que acabam percorrendo a “céu aberto” os núcleos urbanos, destruindo a vida nos rios, para onde os córregos vão desaguar.⁸⁴

⁸⁴ Já houve várias denúncias no sentido de exigir do poder público municipal ações que resultassem numa solução mais eficaz para o destino do esgoto (Jornal “O Estado de Minas”, 28 de junho de 1999). Ainda hoje o problema não foi solucionado e a tendência é piorar, uma vez que a ocupação nestes bairros vem aumentando.



FIGURA 15a - Esgoamento de resíduos pela drenagem pluvial no curso d'água da região do Lembrete.
 FONTE: Da autora, 2002.



FIGURA 15b - Curso d'água interceptado por resíduos esgouados pela drenagem pluvial. Nota-se o contraste da cor da água.
 FONTE: Da autora, 2002.

Percebe-se que o município de Nova Lima tem criado oportunidade de expansão da metrópole, seja através de loteamentos residenciais, seja atraindo empresas e serviços sem, contudo, provê-lo de infraestrutura básica adequada. A qualidade ambiental atribuída ao município, pelas suas matas e cursos d'água, em muitos casos é contrastada com a visão dos seus moradores.

De acordo com a análise feita em trabalho acadêmico (RODRIGUES, 2001) em data anterior à última alteração na Lei em dezembro de 2001, num confronto entre duas décadas consecutivas, 1980/1990 e 1991/2000, período da alteração da legislação nos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno, a área licenciada para construção nestes dois bairros simplesmente se multiplicou.

De 1980 a 1990 foram aprovados 14 projetos para edificação nos dois bairros, cujos terrenos somam uma área de 64.508,55 m². Nesta área foi licenciado um total de 19.706,22 m² de área construída, indicando um coeficiente de aproveitamento médio⁸⁵ de 0,3, proporcionando até então, uma baixa densidade de ocupação, pelo fato do zoneamento ser na época o ZR-1, cujo uso era o residencial unifamiliar e institucional local.

As áreas dos terrenos vão desde lotes de 360,0 m², até terrenos bem maiores com 2000, 9000, sendo um com área de 34.000 m². Estes terrenos maiores foram aprovados para o uso institucional. A verticalização aparece em apenas 3 edificações, a partir de 1988, sendo que o número de pisos não ultrapassa 4 pavimentos. Quanto aos usos, 6 correspondem a residência unifamiliar horizontal, 4 institucional, 3 comercial e 1 indústria de grande porte, no caso o Hospital BIOCOR, que fabrica próteses utilizadas em cirurgias cardíacas.

Já na década seguinte, de 1991 a 2000, o quadro é bastante diferente. Tanto o bairro Vila da Serra, quanto o Vale do Sereno sofrem alteração no seu zoneamento e o que se verifica é um salto no coeficiente de aproveitamento, principalmente se comparado à década anterior. Ainda de acordo com Rodrigues (2001), somando as áreas dos lotes dos projetos

⁸⁵O termo coeficiente de aproveitamento médio foi criado a partir da relação obtida através da divisão da área total construída pela área total dos lotes, utilizando o mesmo critério que é adotado para um único lote. A palavra médio, portanto, foi adotada, por se referir a uma média geral dos projetos aprovados, não expondo aqui nenhuma particularidade.

que foram aprovados nesta época, tem-se um total de 99.644,11 m², para 250.405,98 m² de área construída, significando um coeficiente de aproveitamento médio de pouco mais que duas vezes e meia a área total dos lotes. A verticalização é permitida até em lotes com áreas de 360 m², proporcionando um forte adensamento na região. Os edifícios chegam a atingir até 19 pavimentos.

Quanto ao uso, 10 projetos são de uso misto entre residencial, serviço e comercial, 5 de uso institucional, 14 residenciais, dos quais 11 são multifamiliar vertical, 4 de serviços e 11 de uso comercial, com a utilização de modelos de assentamento variáveis. Os usos se ampliaram após as alterações dos zoneamentos e percebe-se, pelas informações expostas, que se apresenta num crescente processo de verticalização, seja através de edificações de uso comercial, residencial e serviços, seja através de uso institucional.

A tendência de se tornar um espaço de elite, ou seja, voltado para a camada de renda mais alta da população, é notada, principalmente quando se apontam as instituições, as características das edificações, manifestadas pelo alto padrão de acabamento e elevado custo. Quanto às instituições, estes bairros passam a abrigar várias faculdades particulares, hospitais, edifícios comerciais e residenciais de luxo, escolas de ensino fundamental e médio.⁸⁶

Constroem-se hotéis e *flats* de luxo, hospitais modernos, edifícios comerciais e residenciais de alto padrão de acabamento, enfim, manifesta-se uma tendência de se tornar uma região privilegiada, não só pelas atividades implantadas, mas também por destinar-se a uma pequena parcela da população de classe social com maior poder aquisitivo.

Em 2001 foi lançado um empreendimento no Vila da Serra, o Teleporto Nova Lima, cujo início da construção está previsto para dezembro de 2003. De acordo com os empreendedores e representantes do poder público municipal, o Teleporto irá oferecer serviços avançados de tecnologia e de telecomunicações, possibilitando ao seu usuário

⁸⁶ Além da Faculdade Milton Campos são construídos o edifício do campus II da mesma faculdade, a Faculdade Izabela Hendrix, a Escola Logosófica, a escola italiana Fundação Torino, a Escola Pólen. A Fundação Mineira de Educação e Cultura (FUMEC) já está em fase de desenvolvimento de seus projetos arquitetônicos visando a transferência de suas unidades para o campus no Vila da Serra. Todas as instituições são particulares e são indicativos de um alto padrão social.

conectar-se com o mundo. É o segundo empreendimento com estas características no Brasil. Vale dizer que já foram instalados cabos de fibra ótica em toda a região, estendendo-se também ao longo da MG 030.⁸⁷

O perfil dos usuários que utilizam este espaço é formado basicamente por profissionais liberais da área de saúde, pessoas que se servem destes serviços e empregados dos estabelecimentos, professores universitários, alunos e funcionários das instituições de ensino, profissionais liberais e empresários que instalam suas empresas na região, funcionários dos hotéis e moradores de nível sócio-econômico mais elevado, enfim, é um espaço construído direcionado para atender à demanda de uma classe social de mais alta renda da RMBH.

A concentração destas atividades com tecnologia de ponta, serviços avançados, aliadas às instituições de ensino, tem gerado a formação de um espaço diferenciado no município de Nova Lima. O Teleporto, por exemplo, congrega as características de um empreendimento síntese da região, isto é, o empreendimento imobiliário é um centro empresarial de última geração nos moldes internacionais que vai ser voltado para empresas de tecnologia que demandam conectividade. O projeto de seu edifício tem 25 mil metros quadrados e possui 29 pavimentos.

O meio empresarial tem confirmado a tendência de implantação de seus edifícios no território de Nova Lima, nos bairros que fazem divisa com Belo Horizonte, visando um alcance metropolitano, como pode ser percebido pela justificativa do diretor do empreendimento do Teleporto, em entrevista ao jornal da Prefeitura de Nova Lima⁸⁸, afirmando que o este município foi apontado em pesquisa de mercado como ideal para a instalação do Teleporto, cujo incentivo da Prefeitura foi fundamental⁸⁹.

⁸⁷ As empresas instaladoras (concessionárias) de cabo de fibra ótica só passam seus cabos onde acreditam haver demanda para tal.

⁸⁸ Jornal Nova Lima – gerais. Nova Lima: Secretaria Municipal de Comunicação Social. v.1, n.9, p.14, nov. 2001.

⁸⁹ Não é explicitado, no entanto, como foi efetuada esta pesquisa de mercado e a quem a pesquisa foi direcionada. O que é certo é que a ajuda do poder público municipal foi fundamental e este aspecto parece ser a força de atração que mais tem contribuído para determinar a formação de um espaço diferenciado em Nova Lima, sem evidentemente ser o único.

Este espaço, que está se consolidando em Nova Lima, nos remete ao conceito proposto por Santos (1985), quando analisa os vários períodos pelos quais a sociedade em escala mundial atravessou, caracterizando como técnico-científico-informacional, o nosso tempo. Parte de uma periodização histórica como ajuda para a compreensão da organização do espaço: “o que nos interessa é o fato de que a cada momento histórico cada elemento muda seu papel e sua posição no sistema temporal e, a cada momento, o valor de cada qual deve ser tomado da sua relação com os demais elementos do todo” (SANTOS, 1985, p.3). Desta forma, cada sistema temporal coincide com um período histórico, em escala mundial. A sucessão dos sistemas coincide com a das modernizações, estabelecendo, desse modo, cinco períodos: o do comércio em grande escala (a partir de fins do século XV até meados de 1620), o período manufatureiro, o da Revolução Industrial, o período industrial e finalmente o período tecnológico.

Milton Santos afirma que cada um desses períodos representa um conjunto coerente de formas de ação sobre os países da periferia. Os períodos da modernização comercial, da modernização da indústria e de seus suportes e da revolução tecnológica, respectivamente os períodos 1, 4 e 5, causaram grandes transformações nos países subdesenvolvidos.

Aqui interessa o quinto período: o período tecnológico. É o momento histórico atual cuja construção ou reconstrução do espaço se faz com um crescente conteúdo de ciência, de técnicas e de informação, chamado meio técnico-científico-informacional.

No primeiro período, era o meio natural, no qual as condições naturais, sem grandes modificações, constituíam a base material da existência da sociedade. No fim do século XVIII e, principalmente no XIX, o território se mecaniza: o meio técnico substitui o meio natural. Com o sistema capitalista, inicia-se o processo de unificação das técnicas, ainda que, conforme os lugares, utilizada de maneira diversa. Os interesses do capital vão se tornando mais universais, conduzindo tanto a um rápido aperfeiçoamento técnico, quanto a sua difusão. Com o desenvolvimento da ciência das técnicas, a tecnologia, houve a possibilidade de aplicá-la ao processo produtivo, podendo assim, classificar este período de meio técnico-científico-informacional.

Ainda de acordo com Santos (1985), há uma expansão e predominância do trabalho intelectual e uma circulação do capital à escala mundial, atribuindo à circulação (movimento das coisas, valores, idéias) um papel fundamental. Conhece-se, assim, uma evolução, partindo do capitalismo mercantil e chegando ao nosso tempo: o meio técnico-científico-informacional. O uso do espaço sofre uma evolução constante, acelerada pela difusão dos métodos de produção científica.

O período técnico-científico-informacional começa com o fim da Segunda Guerra Mundial. A urbanização extensiva, conceito derivado do termo “zona urbana” de Lefebvre por Monte-Mór (1994), é o reflexo deste novo momento:

A antiga cidade industrial, implodida sobre o centro metropolitano e alguns de seus subcentros, recriou o “core urbano” - concentração nodal do poder - e a trama extensiva da cidade industrial explodida, equipada para a produção e para a reprodução coletiva, sob a forma do tecido urbano: distritos industriais, indústrias isoladas, comércio, serviços, bairros residenciais, cinturões agrícolas, área de lazer etc (MONTE-MÓR, 1994, p.171).

O tecido urbano se expande e se multiplica, engolindo o campo. A tecnologia torna-se uma condição essencial para o crescimento. Os países que possuem tecnologia mais avançada são também os mais desenvolvidos. Toda a humanidade é afetada neste período por meio das comunicações e todos os espaços são alcançados imediatamente por certa quantidade de modernizações. A instantaneidade da propagação da modernização no mundo organiza-o de outra forma no espaço.

Em Nova Lima, o que se verifica é que a cidade está sendo construída nos terrenos que até bem pouco tempo eram desocupados, apoiados numa perspectiva contemporânea de apropriação do solo: técnico-científico-informacional. A ocupação deste tipo de uso poderia ser em qualquer lugar, em qualquer município, frente a esta lógica de dissociação das atividades no espaço geográfico, uma vez que a tecnologia da informação desvincula o trabalho do território. Pode-se conectar com o mundo, de qualquer parte dele. Então por que escolheram Nova Lima?

A necessidade de Nova Lima reforçar sua economia, abrindo novas frentes de serviço, fez com que o poder público municipal investisse neste filão. A possibilidade de implantação

de grandes plantas industriais ali não existe: a topografia acidentada e os desdobramentos decorrentes de uma indústria de grande porte, como aumento da densidade populacional, demandam maiores investimentos em infraestrutura para viabilizar a absorção deste crescimento. Não há condições, portanto, de implantar grandes indústrias como alternativa de crescimento econômico. Busca-se, ao contrário, criar um espaço dentro de um contexto tecnológico informacional.

Neste sentido a gestão municipal tenta atrair grandes capitais, no mínimo da esfera regional, através de melhorias no sistema de comunicação com cabos de fibra ótica, através de melhoramento no sistema viário, duplicando a rodovia de ligação (FIG.16). O incentivo fornecido pela gestão municipal quer seja através de doação de terrenos ou mesmo com taxas menores de impostos que Belo Horizonte favoreceu a instalação de sede de empresas multinacionais, como a FIAT, faculdades de ensino superior, hospitais particulares modernos, enfim, várias tentativas são feitas para colocar o município de Nova Lima dentro deste meio científico e tecnológico⁹⁰.

Ao longo da MG 030 nos terrenos já em condições legais de ocupação, ou seja, terrenos nos loteamentos já aprovados na Região do Jambreiro, que se encontram separados dos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno por uma grande área ainda não parcelada, pertencente à Anglogold, há um potencial de verticalização, possibilitado pela legislação, como mostrado no capítulo anterior. Ainda não foram construídos edifícios de mais de dois pavimentos, mas pela valorização que a duplicação da rodovia está imprimindo à região, tal feito torna-se questão de tempo. Os lotes lindeiros à rodovia, com zoneamento comercial ZC-2, que permite verticalização, ficaram até a definição do traçado da rodovia em estado latente, isto é, reservados para uma futura ocupação. Agora, já em fase adiantada de duplicação, a procura pelos lotes lindeiros já são percebidos. Alguns lotes já possuem faixa de propaganda, oferecendo para ser alugado ou informando que o seu uso é comercial. Já se encontra aprovado um projeto de um restaurante, ligado a uma área comercial, voltada para a rodovia e no mesmo lote, voltado para o interior do bairro Bosque do Jambreiro, uma residência do mesmo proprietário. Este projeto marca o início desta nova fase, voltada para a implantação de unidades verticais e comerciais neste bairro.

No leito da rodovia correm cabos de fibra ótica, indicando que a região encontra-se apta à implantação de terminais informacionais⁹¹. Ainda que seja pouco expressiva a atuação dos moradores no mercado de trabalho através de terminais de computador em suas residências, a administração pública municipal, cujo grupo está há quatro anos no comando do município, afirma que na região dos condomínios a tendência é de aumentar o número de moradores que exercem suas atividades profissionais em suas próprias residências⁹².

Nos bairros localizados na Região do Jambreiro, como já foi dito, há uma predominância de construções residenciais. A maior parte destes bairros possui uma densidade baixa, uma vez que o maior número de lotes está no zoneamento ZR-1, cujo modelo de assentamento para lotes acima de 1000 metros quadrados é o MA-2. Para este modelo o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação são 0.8 e 0.4, respectivamente. O uso nestes casos é o residencial unifamiliar.

⁹⁰ O Grupo Corpo, companhia de dança de repercussão internacional e o Pampulha Iate Clube (PIC), freqüentado pela classe alta da capital, são alguns dos novos proprietários que já iniciaram seus estudos para a implantação de seus edifícios na região.

⁹¹ Em entrevista realizada com o secretário do planejamento de Nova Lima, Sr. Paulo Zanine, em agosto de 2001, ele afirma que há um número representativo de moradores que trabalham em casa como profissionais liberais, seja através de terminais de computadores, seja em clínicas odontológicas ou escritório de advocacia e consultoria. Afirma também que há um número crescente de ISSQNs, liberados para estes bairros. Não foi possível, contudo, fornecer uma documentação oficial para confirmar suas informações.

⁹² O Plano Diretor de Nova Lima, na sua proposta da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo do município, define uma categoria de uso residencial com serviço na região dos condomínios, regulamentando esta tendência.



FIGURA 16a - Detalhe da rodovia MG-030 duplicada na altura do bairro Vale do Sereno.

FONTE: Da autora, 2002.



FIGURA 16b - Placa com propaganda da obra de duplicação da MG-030, demonstrando a promoção de desenvolvimento do município.

FONTE: Da autora, 2001.

A sociedade contemporânea tem assistido a uma alteração nos processos de produção e consumo. O mundo globalizado, interligado por uma rede informacional produzida pela tecnologia faz com que a variável distância seja redefinida. Hoje todos os espaços são alcançados em frações de segundos. A produção, a circulação, a distribuição e o consumo estão geograficamente dissociados e aparentemente desarticulados. Na fase atual, ou seja, o quinto período histórico definido por Santos (1985), todos os espaços são espaços de produção e de consumo, pois a economia mundial se expande por todo espaço produtivo, quer seja urbano, quer rural. A cidade, como *locus* das manifestações sociais, é o palco destas transformações. As grandes plantas industriais são progressivamente substituídas por novas formas de organização da produção. Cada vez mais a relação de trabalho é feita através de serviços terceirizados, com aumento de subempreiteiros e prestadores de serviços, acarretando a flexibilização do trabalho pela tecnologia da informação.

Neste sentido a habitação torna-se espaço também de trabalho. O morar distante dos centros urbanos, associando o espaço do trabalho com o da moradia, deixa de ser um problema, uma vez que os deslocamentos são menos frequentes. A afirmação do Secretário de Planejamento de Nova Lima de que a região dos condomínios tende a se comportar desta maneira, faz sentido no contexto de que as cidades no mundo contemporâneo têm se servido para este tipo de associação morar-produzir. Se não é ainda uma realidade nos condomínios de Nova Lima, é sem dúvida uma tendência.

De acordo com Andrade (2001), no Brasil, principalmente a partir dos anos 1990, a vida nas cidades tornou-se mais complexa, no que diz respeito à relação de convivência entre os cidadãos, e deve-se a alguns fatores, a saber:

O crescimento da violência e da exclusão, o desenvolvimento de um tipo de individualismo desprovido de utopias, a falência do poder público para criar e/ou renovar os espaços públicos existentes, além de vários outros fatores que comprometem a qualidade de vida como congestionamentos, insuficiência do transporte coletivo, poluição, comprometimento da paisagem tanto natural quanto construída. Estas circunstâncias levaram, por um lado, ao abandono e à desvalorização dos espaços públicos e de interação social e, de outro, à privatização dos espaços públicos ao confinamento da vida social em condomínios e *shopping centers* (ANDRADE, 2001, p. 936).

A cidade contemporânea, apesar da velocidade, da tecnologia da informação, dos avanços científicos, da globalização, enfim, a despeito de todo aparato conquistado e vivido pelo

homem na atualidade, em relação à convivência urbana cotidiana, ele reproduz o espaço segregado da cidade medieval. Uma parcela da sociedade, que pode, se fecha em muralhas, recriando cidadelas, em busca de segurança, estilo de vida, exclusividade e homogeneidade. Segundo Thurow (1997) vinte e oito milhões de americanos vivem neste tipo de comunidade, levando-se em conta os prédios de apartamentos com vigilância particular. Estima ainda que este número dobre nos próximos dez anos. Seus residentes quase sempre pagam taxas altas pelos serviços prestados por empregados contratados pela própria comunidade e estabelecem normas, desde parâmetros estéticos, quanto de boa convivência, que não seriam aceitos se fossem decretados numa cidade pública. Assim, Thurow (1997) afirma que:

Muitas vezes as comunidades muradas são inicialmente bem recebidas pelos contribuintes locais, uma vez que elas parecem aliviar a comunidade local do ônus de prover serviços públicos e, ao mesmo tempo, pagam impostos. Em pouco tempo, entretanto, estas comunidades começam a exigir descontos em seus impostos, pois não estão recebendo serviços locais, e a organizar rebeliões fiscais para cortar seus impostos locais – uma ação que reduz os serviços públicos dos outros mas as deixa com serviços privados bem prestados. (THUROW, 1997, p.340)

Desse modo, pode-se ver que nos Estados Unidos a relação do poder público municipal e as comunidades dos condomínios não é diferente do que ocorre no caso em estudo. Na maioria dos loteamentos da região do Jambreiro, o incorporador abria as ruas, construía a rede de drenagem pluvial, alguns colocavam rede elétrica, dividiam-nos em lotes e vendiam. A infraestrutura se resumia a estas poucas benfeitorias e em muitos casos, feitas de maneira precária: o traçado das vias não se apresentava adequado à topografia do terreno, definindo lotes com declividades bastante acentuadas. A rede de drenagem pluvial era construída de forma ineficiente, causando erosão nas vias públicas e nos lotes, onde a água era conduzida. Não havia rede de água e esgoto, nem rede de telefonia. O Bosque do Jambreiro é um dos poucos loteamentos que foram implantados com demarcação de espaços públicos, ou seja, áreas reservadas para praças sem, contudo, provê-las de infraestrutura.⁹³ Nos demais loteamentos, ou não há espaços públicos, ou quando existem,

⁹³ No bairro Bosque do Jambreiro as praças têm sido urbanizadas pelos próprios moradores, através de sua Associação. No Ouro Velho, a associação dos moradores construiu uma área de lazer privativa, numa área que era de servidão da CEMIG.

são apropriações de áreas de servidão da CEMIG, sob a linha de transmissão, mediante concessão.⁹⁴

As melhorias em infraestrutura nos condomínios só foram possíveis graças às iniciativas dos seus primeiros ocupantes, que se organizavam e arcavam com o custo das melhorias. Na época da aprovação destes loteamentos, a prefeitura não contava com um número de profissionais suficiente para analisar os detalhes dos projetos, como a questão da drenagem pluvial, do traçado dos arruamentos, muitas vezes inadequado ao relevo, e nem da proteção de nascentes.⁹⁵ Como muitos destes loteamentos foram aprovados antes da Lei Federal 6766/79 que dispõe sobre áreas verdes, nascentes, cursos d'água e declividade, diversos são os problemas enfrentados ainda hoje pelos novos proprietários de lote e mesmo pelos moradores.

Há uma forte mobilização dos moradores para que se tente preservar o principal fator que proporciona uma melhor qualidade de vida na região: o meio ambiente. Os primeiros ocupantes, pessoas oriundas da classe média belorizontina, optaram por morar nesta região, não pelo fator segurança, uma vez que a violência na capital não atingia os níveis atuais, notada, hoje, pela disseminação de cercas elétricas e sistemas de segurança nas edificações, reforçando a demarcação entre o espaço público e o privado.

De acordo com Andrade⁹⁶ (2002), a busca se deu pela possibilidade de morar em residência unifamiliar própria, com espaço externo amplo, num ambiente integrado à

⁹⁴ No Bosque do Jambreiro, a área verde, quando da aprovação do projeto, foi impropriamente definida na faixa de servidão da CEMIG, como se esta área pertencesse ao loteamento. Hoje, a associação dos moradores conseguiu que esta área lhe fosse reservada, em sistema de concessão. Alguns moradores, entretanto, já haviam anteriormente conseguido a concessão de algumas destas áreas, normalmente conjugadas aos seus lotes. A Associação dos moradores, na tentativa de resgatar as áreas verdes do loteamento, negociou com os moradores que tinham a concessão e na maior parte dos casos, conseguiu reavê-las, transformando-as em praça, pomar, recuperando áreas degradadas, decorrentes da intervenção dos antigos “proprietários”, ou simplesmente conservando-as.

⁹⁵ Um exemplo é de um proprietário que após comprar o seu terreno e dando início à sua obra, cujo projeto havia sido aprovado pela prefeitura num lote com nascente no ano 2000, viu sua obra embargada. Os moradores do bairro, percebendo o movimento de terraplenagem no lote, denunciaram à polícia florestal, que imediatamente embargou a obra. A partir de então, os moradores do bairro fizeram, juntamente com a Secretaria do Meio Ambiente de Nova Lima o cadastramento de todas as nascentes do bairro, para que a prefeitura não mais aprovasse construção nestes lotes. Como não constava nenhuma restrição nestes terrenos, devido à falta destas informações pela prefeitura, estes lotes se encontravam aptos para ocupação e se tornavam um diferencial de valor, para os menos avisados.

natureza, com um custo bem mais baixo que os proporcionados nos bairros da Zona Sul de Belo Horizonte, onde há uma maior concentração da população que compõe a classe social mais elevada da capital. O morar integrado à natureza, afastado do centro urbano, ainda que a infraestrutura dos loteamentos fosse precária, significava uma opção de um novo estilo de vida. Este estilo de vida é traduzido pela tranquilidade, silêncio, clima ameno e por uma convivência integrada à natureza, favorecida pela presença da Mata do Jambreiro.

A convivência cotidiana nesta região é marcada pela presença de animais como tatus, esquilos, micos, gambás, aranhas, cobras, jacus e várias espécies de pássaros, camundongos e uma infinidade de insetos, quando não animais domésticos, cães, gatos, galinhas, gansos, patos, marrecos, cabras e até cavalos. Era uma reprodução do “sítio da avó”, utilizando as palavras de um corretor da região, que também é um dos primeiros ocupantes dos condomínios. Segundo ele, vários lotes foram por ele vendidos, como a possibilidade do comprador realizar o sonho de ver seus filhos subindo em goiabeiras, ver os ovos se transformarem em pintinhos, brincarem soltos pelas ruas e bosques, como faziam quando crianças.

Desta forma, a característica da ocupação do espaço urbano nos condomínios refletia uma condição de morar, que resgatava os valores encontrados nas pequenas cidades do interior e que se perderam nos grandes centros urbanos, ou seja, a integração com a natureza e a convivência pública sem, contudo, abandonar as conquistas da modernidade. É viver integrado à natureza sem perder a referência da metrópole. Houve uma retomada destes valores, mas num espaço planejado e controlado, onde a convivência da comunidade é feita entre semelhantes, não havendo uma mistura entre classes sociais.

Este estilo de morar, que se convencionou chamar de qualidade de vida, são os maiores atrativos da região, sendo muito difíceis de serem encontrados no interior das grandes cidades. Soma-se a isto a proximidade destes condomínios com Belo Horizonte, de onde

⁹⁶ Este trabalho apresentado por Andrade (2002), é o resultado parcial de um questionário aplicado à moradores de condomínios da Região do Jambreiro (Ville de Montaigne, Bosque do Jambreiro, Ipê, Residencial Europa, Ouro Velho, Residencial Sul, Le Cottage) e do Vale do Mutuca (Conde, Bosque da Ribeira, Estância Serrana, Vila Del Rey, Vila Del Rey Anexo, Vila Alpina, Vila Campestre, Vila Verde, Gkebas Reais, Estância Del Rey, Village Terrasse e Vila Castela), que possuem características de ocupação e perfil dos moradores, equivalente.

vieram praticamente todos seus moradores, mantendo ainda fortes laços de dependência com a capital, através do comércio, trabalho, lazer, serviços, educação e saúde.

As construções das primeiras habitações nos condomínios não tinham a preocupação de reservar ou delimitar o espaço privado do público. As ruas eram uma extensão do afastamento frontal das casas e não havia a preocupação de conservar suas portas trancadas. Não havia portaria controlando a entrada de não moradores, exceto no Residencial Sul. Como eram loteamentos residenciais, cujo trânsito interno era feito quase que exclusivamente por moradores e seus visitantes e por trabalhadores das residências, era comum conhecer todos que por lá circulavam. À noite, porém, quando as famílias já se encontravam recolhidas em suas próprias casas, suas ruas se tornavam espaços livres e isolados, desprovidos de qualquer tipo de policiamento, favorecendo à prática ilícita das mais diversas atividades, por pessoas dos mais variados lugares.

Com o progressivo aumento da ocupação, a insegurança, a falta de controle de quem entrava no condomínio e a falta de policiamento municipal, os moradores buscaram solucionar o que consideravam problema, com o aval do poder público municipal, construindo cada um, a seu tempo e com recursos próprios, uma portaria, que é localizada no principal acesso, senão o único ao condomínio. O sistema de portaria é feito por cancela e ainda hoje utilizado, basicamente, para o controle de entrada de veículos de não moradores, através do registro de dados como o nome, a placa do carro e o local de destino e para o recebimento pelos Correios de correspondências que são entregues quando os moradores entram no condomínio. Alguns condomínios têm buscado tornar a portaria mais eficiente, quanto à segurança, implantando câmara filmadora na entrada dos veículos, como registro. Utilizam a portaria também para o controle de tratores de terraplenagem, a fim de conhecer o destino, para uma consecutiva fiscalização.

Nenhum destes condomínios tem seu limite estabelecido por muros. Quando não barreiras naturais como córregos ou montanhas, seus limites são demarcados por muros ou cerca de casas, cercas ao longo de seu perímetro, ou nada.

Quanto à atuação do poder público municipal nos condomínios, a relação entre ambas as partes já passou por duas etapas distintas. Inicialmente os moradores dos condomínios

eram vistos pela população do núcleo urbano como a elite de Belo Horizonte que veio morar em Nova Lima para desfrutar da qualidade de vida da região, não se identificando com as mesmas necessidades e interesses da população local.

A distinção feita entre as duas comunidades, a moradora do núcleo urbano tradicional e a dos condomínios, vista como a “elite belorizontina”, recaía na relação entre estes e o poder público municipal. Além do IPTU (Imposto Predial, Territorial e Urbano) ser mais elevado relativamente ao do núcleo urbano, os condomínios não contavam com os serviços públicos iguais aos que eram realizados nos núcleo urbano. As portarias eram o limite territorial entre as duas partes. Não havia coleta de lixo dentro dos condomínios, não faziam serviço de limpeza urbana nas vias e muito menos recompunham a pavimentação⁹⁷. A prefeitura assumia a condição de que os espaços públicos dentro dos condomínios eram de propriedade do condomínio e por considerar que seus moradores tinham uma condição econômica elevada, poderiam arcar com suas melhorias e manutenção. Não havia fiscalização efetiva nas áreas desmatadas dos lotes para construção, nem mesmo quando algum morador denunciava. O interesse em gerir os espaços internos dos condomínios era dos condôminos, através das Associações de Moradores. À prefeitura cabia o papel de cobrar impostos.

Lembrando as palavras de Thurow (1997), as comunidades muradas se organizam para exigir descontos em seus impostos, pois não recebem os serviços locais. E o caminho dos moradores dos condomínios da Região do Jambreiro não foi diferente. As associações dos moradores dos condomínios passaram a negociar com a prefeitura descontos nos IPTU's, uma vez que pagavam por serviços que elas mesmas tinham que arcar.

Até bem pouco tempo, isto é, até a última eleição para prefeito e vereadores ocorrida em 1998, a comunidade dos condomínios e aí também se incluem os do Vale do Mutuca, fizeram uma grande campanha para que os moradores dos condomínios transferissem seu título de eleitor para Nova Lima. Com isto poderiam fazer pressão e campanha para um vereador mais comprometido com as questões ambientais da região e não com os interesses do grupo economicamente mais forte, as mineradoras e o grupo vinculado ao

⁹⁷ A precariedade da implantação do sistema viário e da drenagem pluvial, aliada ao entupimento das bocas de lobo, ocasionados pelos desmatamentos e cortes dos terrenos, são os principais vilões das vias.

então prefeito. “Ainda que a plataforma ambientalista seja de interesse mais geral, ela tem como objetivo principal a garantia da qualidade de vida nos seus atuais domínios o que no final significa evitar a inclusão de novos moradores, ou seja, sedimentar a fragmentação existente” (ANDRADE, 2001, p. 942). O objetivo foi parcialmente alcançado, pois uma parcela pequena de eleitores que transferiram seus títulos conseguiu eleger este vereador, mas não o candidato a prefeito do partido de oposição.

O início da mudança na relação dos condomínios com o poder público municipal coincide com este mandato do prefeito, que é, então, reeleito.

Com o fortalecimento das associações dos condomínios, possibilitada pelo aumento do número de associados, essas tornaram-se mais ativas junto à prefeitura e contaram com apoio das secretarias municipais em questões que para a administração pública também era importante, como a preservação do meio ambiente e a manutenção da qualidade de vida da região. A questão ecológica ambiental foi o fundamento para uma linguagem comum. Enquanto os moradores dos condomínios queriam uma maior fiscalização dos desmatamentos e poluição dos córregos, a gestão municipal queria um maior entrosamento com uma população de nível de escolaridade superior a media da população do núcleo urbano. A conjugação destes interesses resultou na parceria entre as associações dos bairros e a Secretaria do Meio Ambiente, efetivando-se em medidas fiscalizadoras, numa maior ação da Secretaria de Obras na limpeza urbana e na recuperação da pavimentação, enfim, possibilitaram um diálogo maior entre as duas partes. Estas ações disponibilizadas pelo poder público municipal, agora efetivadas em forma de parceria, vistas como uma conquista pelos moradores dos condomínios, não são mais do que um dever da administração, perante os moradores do seu município. O que deveria ser dever da administração pública municipal com os seus moradores, é transformado em interesse político, seja para cobrar os altos impostos, seja para conquistar uma população que não lhe apoiavam na sucessão municipal, em 1998.

Atualmente, alguns projetos estão sendo feitos pelos moradores dos condomínios, em alguns casos com a participação de pessoas da cidade, o incentivo da prefeitura, com proposta de auxiliar nas questões como coleta seletiva de lixo, limpeza dos córregos da região, lutando por um melhor sistema de escoamento de esgoto sanitário, principalmente

dos bairros mais carentes da região, e reflorestamento. A atuação tanto é feita por condôminos isoladamente, quanto por cada associação de moradores, quanto por elas todas juntas na ONG Ecojambreiro. Apesar de terem suas vidas vinculadas ao ir e vir em Belo Horizonte, os moradores dos condomínios começam a manifestar uma participação mais efetiva nas questões mais amplas do município, não se restringindo ao âmbito de sua região.

Em entrevista realizada com moradores que primeiro se estabeleceram nestes bairros foi observado que o crescimento da ocupação nos condomínios trouxe alguma modificação no sentido da convivência, conforme observou Andrade (2002). Os primeiros ocupantes eram muito voltados à convivência na comunidade: realizavam almoços coletivos nos finais de semana, ora na residência de um, ora na do outro, ou mesmo nos espaços comuns. Várias casas são equipadas com “cozinha caipira”, com fogão de lenha, forno de assar biscoito e pizza e uma grande mesa. Desta forma, quando os bairros não possuem espaços públicos ou de lazer como praças ou quadras de esporte, as famílias e principalmente as crianças convivem juntas nas ruas, de pouco trânsito ou na casa de vizinhos.

Na década de 90, vê-se um acentuado processo de ocupação nestes bairros. Com o crescimento do número de residências e de moradores, os condomínios passaram a ser ocupados por pessoas que não tinham os mesmos interesses, nem de convivência social, nem de preservação do meio ambiente. Os novos moradores trouxeram consigo o padrão das residências urbanas em determinadas áreas dos grandes centros: casas muradas, portão eletrônico, sistema próprio de segurança e em alguns casos, até cerca elétrica. Morar em condomínios tornou-se uma nova realidade, percebida não só pelo aspecto estético das residências, fechadas em muros altos e com sistema de segurança, mas também pelo comportamento social de uma parcela dos novos moradores.⁹⁸

O público que buscava qualidade de vida, agora chega empurrado pelo caos urbano. A atitude *blasé* já era enfocada por Simmel (1973), quando afirma que a vida moderna fez os

⁹⁸ Esta afirmação é demonstrada pela fala em tom de lamento de um morador que vive há muitos anos em um dos condomínios: “já não conhecemos mais as pessoas e as que chegam não fazem questão de se envolverem. Isolam-se nas suas casas, atrás de muros altos. Passam correndo de carro pelas ruas estreitas e quando estão caminhando não cumprimentam.”

cidadãos mais individualistas, reservados, incapazes de reagirem aos estímulos diante da vida metropolitana, adotando uma postura de distância mental para com os outros. Assim, o condomínio já foi um espaço habitado por uma população com interesses parecidos, vinda da mesma classe social, aspirando a um mesmo tipo de vida. Atualmente os interesses dos novos ocupantes nem sempre são os mesmos dos que primeiro chegaram.

Logo que os bairros começaram a ser ocupados, os lotes eram mais baratos, pois não havia muita infraestrutura, já relatado anteriormente. Os investimentos, porém, realizados pelos primeiros moradores agregaram valor aos loteamentos, elevando o custo do terreno. Hoje a palavra “condomínio” vem impregnada de sentido. Morar em condomínio virou sinônimo de *status*. Andrade (2002), sobre os condomínios fechados, diz que:

morar em condomínio é uma forma de marcar claramente as distâncias espaciais, sociais e também simbólicas em relação aos outros, ou seja, aos que estão do lado de fora. No entanto, o mundo de iguais não é necessariamente um mundo coeso e solidário, ou um mundo de fortes laços de sociabilidade. A vida em condomínios é vista também como a possibilidade de uma vida mais individualizada e com maior privacidade até mesmo em relação ao próprio grupo de moradores; condições nem sempre proporcionadas pelos edifícios ou condomínios verticais. Nos condomínios a distância dos mais próximos é possibilitada pelas moradias unifamiliares em lotes de grandes extensões. (ANDRADE, 2002, p. 6)

Apesar de ser uma população que nem sempre compartilha dos mesmos interesses e não usufruem do espaço coletivo da mesma forma, tornam-se iguais num espaço que seleciona os que estão dentro e os que estão fora. Para Thurow (1997), os espaços públicos dos condomínios são dos seus moradores, marcadamente privados e controlados.

A ocupação residencial é dominante nesta região. O uso comercial e de serviços ainda que pouco expressivo, é basicamente constituído de depósito de material de construção, consultório odontológico, posto de gasolina, loja de produtos para criação animal e mudas de plantas, marcenaria, serralheria, restaurantes e bares, sorveteria. De uso institucional há um centro cultural, que oferece cursos gratuitos de artes plásticas em convênio com a prefeitura, uma escola municipal, num dos poucos bairros mais populares da região,

próximo ao Ouro Velho e uma escola de inglês. Atualmente a região do Jambreiro tem contado com a implantação de um *shopping* de conveniência⁹⁹, o primeiro na região.¹⁰⁰

A região era carente de serviços, como os oferecidos por este *shopping*, sempre buscados em Belo Horizonte, portanto os moradores da região acreditavam muito neste empreendimento. Hoje ele ainda não se encontra todo ocupado. Possui uma praça de alimentação diversificada, com cinco tipos de restaurantes, cujo movimento é expressivo apenas nos finais de semana. Durante a semana o movimento maior é verificado à noite, em véspera de feriado ou próximo ao fim de semana. A padaria, com uma enorme variedade de produtos, é o investimento que tem tido melhor retorno. Em entrevista com os proprietários, ficou constatado, que esperavam um movimento bem maior do que o que tem ocorrido. Uma das lojas, aberta desde a inauguração, no final do ano 2001, já fechou as portas. Esta loja continuará a funcionar no Belvedere III e na Savassi. As lojas que vendem produtos principalmente mais sofisticados não tem obtido o retorno esperado. O insucesso relativo do empreendimento, talvez seja justificado pela baixa densidade populacional da região aliada ao poder aquisitivo dos moradores, que não é tão alta, quanto se imaginava. Somente nos finais de semana, é verificada uma maior concentração de pessoas, principalmente famílias, que vão à Praça de Alimentação. A maior parte dos funcionários, empregados nas lojas e restaurantes, são moradores da cidade de Nova Lima.¹⁰¹

Ainda segundo os proprietários, a direção do *shopping* tem procurado atrair os moradores dos bairros vizinhos ocupada por uma camada de renda mais alta, em Belo Horizonte, como o Belvedere, Santa Lúcia, Mangabeiras, Sion. Ao longo da BR 040 e Av. Nossa

⁹⁹ O *Shopping* de conveniência é constituído por estabelecimentos comerciais e de serviços, como: padaria, drogaria, papelaria, restaurantes, lanchonetes, lojas de armário e de presentes.

¹⁰⁰ O incorporador deste *Shopping*, (Santa Bárbara Engenharia) fez uma pesquisa com os moradores da região e as pessoas que circulam na MG 030, a fim de verificar as necessidades dos futuros usuários. A maior preocupação dos moradores recaía no aspecto estético do imóvel. Desejavam que o empreendimento fosse integrado à paisagem, com uma solução construtiva que não fosse a verticalização. Sugeriram que as lojas fossem voltadas para os gêneros de primeira necessidade, como padaria, drogaria, sacolão e mercado. Os fatores preço e qualidade dos produtos também foram listados como itens fundamentais.

¹⁰¹ O SEBRAE, Escola de Formação de Gerentes, possui uma unidade no núcleo urbano de Nova Lima e tem formado alguns jovens moradores dos condomínios. Algumas lojas buscaram empregar estes jovens recém-formados.

Senhora do Carmo em Belo Horizonte, local de passagem para o *BHShopping* é possível avistar *outdoors*, fazendo propaganda deste *shopping*.

Para quem chega ao município de Nova Lima, em direção ao núcleo urbano, portanto, passando pela MG 030 não fica claro o limite territorial entre os municípios Belo Horizonte e Nova Lima. A fronteira tornou-se pouco definida. Com o crescimento do Vila da Serra e Vale do Sereno, o processo de conurbação entre os dois municípios se intensificou. A vida noturna torna o trânsito bastante intenso, devido à existência de boates e bares na Alameda da Serra, principal via do bairro Vila da Serra. Com a implantação das faculdades, no horário de entrada e saída dos alunos, o movimento de carros se intensifica no sentido Nova Lima/Belo Horizonte.

Caso venha a ser consolidado o projeto “Vale dos Cristais”¹⁰², na faixa intermediária entre o Vale do Sereno, Vila da Serra e os bairros da Região do Jambreiro, o trânsito tenderá a ficar congestionado, uma vez que a única via escoadora é a MG 030, que mesmo duplicada, porém sem acostamento, ficará sobrecarregada. Como se trata de uma ocupação para uma camada da população de renda mais alta, o automóvel é o meio de transporte mais utilizado. Se for considerado que cada família tem no mínimo dois carros, pode-se projetar o alto volume do tráfego, uma vez que abrigará um grande contingente populacional de residentes, mais aqueles que circularão para ir ao trabalho ou utilizar os serviços do empreendimento. Considerando que a principal ligação para Belo Horizonte é feita pela BR 040 e sua continuação Av. Nossa Senhora do Carmo, que já hoje é bastante congestionada no horário de *rush*, pode-se concluir, que o trânsito será prejudicado e se tornará também um problema para os motoristas que trafegam em direção aos bairros da Zona Sul de Belo Horizonte.

Percebe-se, portanto, que ações tomadas no âmbito de um município, têm rebatimento em outro. As transformações ocorridas no território de Nova Lima, decorrente da expansão da metrópole e apoiadas pela gestão municipal, têm implicado em problemas de ordem ambiental e urbana, com ressonância na esfera metropolitana.

¹⁰² O projeto “Vale dos Cristais”, incorporação da mineradora AngloGold e Construtora Odebrecht, foi descrito no primeiro capítulo.

CAPÍTULO 3
NOVA LIMA SÉCULO XXI: CONSTRUINDO UM ESPAÇO
PARA A METRÓPOLE?

3.1 A REDEFINIÇÃO DOS ESPAÇOS MUNICIPAIS

3.1.1 A Constituição Federal de 1988 e o Plano Diretor de Nova Lima

A Constituição Federal de 1988 no capítulo dedicado à Política Urbana, artigos 182 e 183, estabelece que é atribuição das autoridades públicas municipais legislar sobre o uso e desenvolvimento do solo urbano e afirma que a propriedade urbana cumpre sua função social somente quando atende os requisitos do Plano Diretor. Determinado pela Constituição de 1988, o município deverá definir seu plano diretor, criando condições democráticas de gestão e estabelecendo áreas de interesse para o desenvolvimento municipal. Todos os municípios devem garantir que a propriedade urbana atenda a uma função social.

O papel legislativo do Estado, no que tange à matéria urbanística, resume-se à edição de normas gerais de urbanismo, cabendo aos estados e ao Distrito Federal disciplinar normas regionais pertinentes, suplementares àquelas definidas pela União.

O Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, é a lei que regulamenta os artigos referidos da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana, estabelecendo “normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”. A importância desta lei reside, fundamentalmente, no caráter democrático imposto à gestão das cidades, mediante suas premissas e dá não só ao poder público municipal, mas também ao cidadão, condições legais para gerir na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

O Estatuto da Cidade estabelece também diretrizes de ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar, entre outros, a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes; o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana; a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente; a poluição e a degradação ambiental; a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização, definindo instrumentos de

política urbana. Determina normas gerais para proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico. Estabelece, na questão da implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural, construído, o conforto ou a segurança da população, audiência do poder público municipal e da população interessada nos processos de implantação. Deste modo, tanto o poder público municipal, quanto a população, têm respaldo legal para atuar na discussão da implantação dos novos empreendimentos e exigir previamente os estudos de impacto de vizinhança (EIV) e de impacto ambiental (EIA/RIMA).

Sobre o plano diretor determina que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, devendo ser aprovado por lei municipal e revisto a cada dez anos. É obrigatório para municípios com mais de vinte mil habitantes, de acordo com a constituição vigente. No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão: a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, a publicidade e o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações.

Em Nova Lima, o desenvolvimento do projeto do seu Plano Diretor já passou por várias etapas. Os primeiros estudos e levantamentos para a elaboração do Plano datam de 1991. Em 1994 os estudos são retomados por outra equipe, que elaboram uma proposta, que é posteriormente arquivada na Prefeitura. Em 1999, uma nova equipe, composta também com alguns membros da proposta anterior¹⁰³, elaboram estudos tendo como base a proposta do Plano de 1994, estudos de uso e ocupação do solo elaborados em 1993 pelo PLAMBEL, um diagnóstico produzido pelo SEBRAE Minas, como parte do Sistema de Informações Mercadológicas Municipais sobre Nova Lima, em 1996.¹⁰⁴ As diretrizes

¹⁰³ A equipe que elaborou a proposta do Plano de 1999 foi composta por engenheiros e arquitetos, um geólogo e um advogado, coordenados no âmbito da prefeitura pelas Secretarias de Planejamento e Meio Ambiente. A assessoria e consultoria técnicas foi constituída por uma equipe externa contratada, formada pelos arquitetos-urbanistas Prof. Radamés Teixeira, Prof. Joany Machado.

¹⁰⁴ Apesar deste diagnóstico cabe ressaltar que este foi produzido em parceria com a Prefeitura Municipal de Nova Lima, as minerações Morro Velho e MBR e a Associação Comercial e Industrial do município (RODRIGUES, 2001). O documento feito pelo SEBRAE tem a intenção estratégica, segundo consta na sua apresentação, de criar subsídios para as tomadas de decisões voltadas para o desenvolvimento municipal.

estabelecidas no Plano Diretor passam por um diagnóstico cujo desenvolvimento municipal é atrelado à visão dos grandes proprietários das terras nova-limenses. Nos estudos de elaboração do Plano foram realizadas discussões com diversos segmentos da comunidade: as empresas mineradoras, representantes de entidades ambientais e a sociedade em geral.

A proposta do Plano¹⁰⁵ apresenta estratégias de desenvolvimento do município, tendo por base uma distribuição físico-territorial de equipamentos e serviços, voltada para a previsão de ocupação dos loteamentos ociosos e de todas as áreas do município, sujeitas à nova legislação urbana. São instituídas zonas de uso e ocupação do solo diferenciadas, bem como áreas de diretrizes especiais. Acrescenta-se ainda, que o Plano propõe a descentralização do comércio e serviços, definindo novas centralidades, uma vez que o Vale do Sereno, Vila da Serra e o Jardim Canadá, este na BR 040, já apontam para este fenômeno. Apesar das áreas de preservação ambiental, ressalta o potencial turístico do município. Reserva também algumas áreas para a implantação de parques industriais, em locais de menor declividade. Nas áreas mineradas ou de propriedade das mineradoras, determina um zoneamento que permite a implantação de empreendimentos ambientalmente sustentáveis.

Esta proposta de Plano Diretor afirma a realidade dos parcelamentos existentes e o atual processo de ocupação que o município tem vivenciado. Ademais, referencia áreas para o desenvolvimento econômico, como indústrias não poluentes e empreendimentos ambientalmente sustentáveis, demarcando o território, proporcionando a criação de novas centralidades, consolidando este novo caráter do município, ou seja, o desenvolvimento econômico com sustentabilidade ambiental, a partir da implantação de novos empreendimentos. O direcionamento do crescimento municipal é então marcado pela ótica dos planejadores, a partir de uma proposta de previsão de cidade (RODRIGUES, 2001), resguardando uma dinâmica já corrente.

¹⁰⁵ O Plano Diretor foi apresentado em cinco volumes: “Projeto de Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Ambiental, Urbano e de Interação Virtual de Nova Lima”, “Relatório Técnico do Plano Diretor de Desenvolvimento Ambiental, Urbano e de Interação Virtual de Nova Lima”, “Projeto de Lei de Parcelamento do Solo de Nova Lima”, “Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo de Nova Lima”, e finalmente, Projeto de Lei do Plano Viário de Nova Lima”.

Nota-se, portanto, o caráter predominante que o Plano Diretor dá ao desenvolvimento da cidade sem, contudo, integrar a população local¹⁰⁶ neste processo, estando em desacordo com as premissas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade. Cabe destacar dois aspectos: o primeiro diz respeito ao acolhimento que Nova Lima dá à expansão de Belo Horizonte, ocorridas nas áreas vizinhas aos dois municípios, e o segundo à preservação das grandes propriedades particulares, sem portanto abrir uma possibilidade de negociação de caráter coletivo¹⁰⁷. As novas centralidades serão consolidadas absorvendo atividades e ocupações vindas principalmente de Belo Horizonte, acompanhando um movimento, que como mostrado, já se iniciou. Desta forma, Belo Horizonte amplia seu tecido urbano sobre Nova Lima, estendendo-o cada vez mais, apropriando-se do território deste município nos espaços de maior concentração da população de mais alta renda, nas suas novas centralidades, não alcançando o núcleo urbano. Este Plano Diretor, enfim, apresenta-se como uma proposta de ordenamento do território, fortalecendo o processo de ocupação já iniciado.

O único eixo viário hoje existente, ligando Belo Horizonte ao núcleo urbano de Nova Lima, ou seja, a MG 030, comporta-se como uma barreira difícil de ser transposta, no sentido de proporcionar um maior deslocamento vindo de Belo Horizonte até o núcleo urbano, gerando uma nova estruturação urbana. O desenvolvimento econômico propondo a formação de uma nova centralidade no município, não alcança o núcleo urbano tradicional, que deve se manter preservado deste processo de ocupação, sem absorver outras atividades econômicas. Este fato é demonstrado pela baixa atuação do mercado imobiliário neste setor dentro do núcleo urbano. A construção de uma nova centralidade, como já demonstrado anteriormente tem se confirmado a cada dia, nos locais de maior proximidade com Belo Horizonte.

Mais uma vez o Plano Diretor, agora o mesmo de 1999, é revisto sob a coordenação de um dos assessores da equipe anterior. Segundo o Prof. Joany Machado, coordenador do Plano

¹⁰⁶ A população local é aqui considerada como sendo a população natural do município, e não aqueles vindos de Belo Horizonte.

¹⁰⁷ Às áreas pertencentes às mineradoras utilizadas tanto como áreas exploradas ou retidas, sem uso ainda definido, o Plano Diretor não propõe nenhum tipo de negociação que possa trazer à população local um uso coletivo, quer seja em forma de parques públicos, quer seja outro tipo de atividade que beneficie diretamente a população da cidade. Os terrenos de propriedade das mineradoras continuarão sendo explorados por elas, através de atividades eminentemente privadas.

Diretor do município, em entrevista realizada em junho de 2002, as modificações contemplam basicamente uma maior adaptação ao Estatuto da Cidade, criando instrumentos para uma gestão mais democrática do planejamento. Como ainda existem muitos terrenos desocupados, o Estatuto da Cidade irá impor uma nova dinâmica no mercado imobiliário. Os terrenos ociosos ficarão sujeitos às novas imposições legais, como IPTU progressivo, sendo a medida máxima, desapropriação por parte do poder público para fins sociais. Desta forma, é possível que haja uma desvalorização dos imóveis em função do aumento da oferta, uma vez que os terrenos que se encontram retidos com caráter especulativo, ou seja, para serem negociados após uma expectativa de valorização visando exclusivamente o lucro, serão postos à venda¹⁰⁸.

A nova proposta do Plano Diretor, referente à área definida nesta pesquisa, não se opõe à determinação definida pela legislação atual (LUOS). A Lei de Uso e Ocupação do Solo propõe, como em Belo Horizonte, um uso mais flexível, dando mais liberdade ao mercado, criando, contudo, possibilidades de intervenção através de estudos prévios de impacto de vizinhança (EIV). Alguns terrenos localizados na faixa lindeira à MG 030 foram considerados Área de Diretrizes Especiais (ADE), implicando na execução de estudos aprofundados e liberação de licenças, uma vez que os novos parcelamentos estão sujeitos à Lei Federal 6766/79, que atua no controle da expansão urbana, relativo aos aspectos urbanísticos e ambientais. O Plano Diretor determina para esta área e as mineradas a implantação de empreendimentos ambientalmente sustentáveis, como campus universitário, hotéis de negócios integrados ao lazer, Centro Empresarial, enfim, atividades realizáveis em grandes áreas, compatíveis com a preservação do meio ambiente, consolidando a tendência de uma área de baixa densidade de ocupação e elitizada, quanto aos usos. A tentativa é de se evitar que novos parcelamentos sejam implantados com a divisão em diversos lotes, cujo adensamento poderia comprometer o meio ambiente. Desta forma evitará grandes áreas impermeáveis, degradação de mananciais e comprometimento

¹⁰⁸ Muitos lotes se encontram retidos nas mãos de incorporadores dos loteamentos. 80% dos lotes do Vale do Sereno são de um único proprietário, o incorporador, segundo informações fornecidas pelo funcionário da Divisão de Cartografia da PMNL, em setembro de 2002. No Bosque do Jambreiro, muitos lotes ainda são de propriedade das famílias dos incorporadores. Nota-se, portanto, que o Estatuto da Cidade irá revolver toda a estrutura fundiária. Às grandes propriedades ainda não parceladas a dinâmica não será igual, pois estas são consideradas áreas rurais. A partir do momento que passam a ser de expansão urbana, ou seja, desvinculadas do INCRA, passam a sofrer o mesmo processo dos terrenos loteados.

da recarga dos aquíferos, uma vez que as edificações, implantadas em grandes áreas, possuem uma baixa taxa de ocupação.

Os terrenos vazios ao longo de um eixo de ligação, no caso a MG 030, podem vir a se constituir atrativos para as práticas de invasões e favelamento, pois estão, pois estão inseridos num espaço entre dois agrupamentos de alta renda. A possibilidade de construção popular não seria adequada, porque adensaria muito a região, trazendo complicadores de ordem de infraestrutura e ambiental.

A gestão municipal tem atuado de forma neutra e pacífica na concepção da proposta do Plano Diretor, acatando as determinações da equipe coordenadora, sem considerar as demandas da sociedade. Com isto tem-se que as diretrizes para o desenvolvimento do município foram definidas a partir da argumentação da equipe de sua formulação com o aval da administração municipal, a partir de uma visão técnica de seus coordenadores, sem que houvesse uma efetiva participação da população¹⁰⁹, contrariando o espírito do Estatuto da Cidade, que, atualmente, deve nortear a configuração dos planos diretores municipais. O Plano Diretor propõe, em suma, elevar o município de Nova Lima para a esfera metropolitana, promovendo o crescimento econômico, a partir da transformação do uso do solo. O Plano Diretor torna-se a “cartilha” do desenvolvimento econômico, que não encontra impedimento no executivo, pois é compatível com os objetivos da administração municipal, relativamente ao que é proposto para o desenvolvimento urbano, sem que a população local se inserisse no processo de discussão/formatação. Neste sentido, percebe-se que as perspectivas de desenvolvimento hoje estabelecidas se inserem num discurso contemporâneo de desenvolvimento de cidades, apontado a seguir.

¹⁰⁹ Apesar de alguns grupos da sociedade afirmarem que a proposta do Plano Diretor não foi amplamente debatida com a sociedade, participei da apresentação da proposta da versão atual do Plano, que foi apresentada e discutida entre o coordenador e os representantes das associações dos bairros da Região do Jambreiro. Esta discussão, diante de uma proposta de Plano já elaborada, no entanto, se restringiu a discutir questões mais envolvidas com os interesses dos moradores desta região.

3.1.2 A produção do espaço e o desenvolvimento econômico

Frente ao processo de descentralização produtiva e recentralização do controle de fluxos de capitais, mercadorias e informações, gerados pela sociedade contemporânea, através da globalização (SANTOS, 1985), processo este que tem reestruturado a economia mundial, através da abertura dos mercados via rede informacional, a cidade tem redefinido o seu papel. Novas estratégias de desenvolvimento econômico no contexto da reestruturação produtiva têm sido propostas pelas gestões municipais, permitindo uma articulação entre o local e o global, sem a intermediação das esferas regional e nacional (COMPANS, 1999).

Ainda que os países periféricos tenham uma pequena possibilidade de integrarem-se aos fluxos econômicos globais por intermédio da atração de setores dominantes, superando a sua condição de fornecer mão-de-obra pouco remunerada e precária, no contexto nacional, os municípios brasileiros disputam a demarcação de sua hegemonia, visando também a sua prosperidade econômica.

Este novo contexto impõe uma mudança radical da política urbana, substituindo a idéia de intervenção pelas de atração, acompanhamento e negociação, traduzindo-se num novo modelo de gestão urbana. As administrações municipais assumem experiências supostamente de “sucesso”, obtidas em outro contexto histórico e geográfico, estimulando a competição intraurbana, visando promover o desenvolvimento econômico local, através de uma agenda “estratégica”. Trata-se de planos estratégicos de antecipação, induzindo um processo de desenvolvimento econômico.

Este discurso está ligado a um novo formato de gestão municipal, baseada numa política urbana de promoção da cidade e de construção de sua imagem. Em se tratando de Nova Lima, esta desenvolve um modelo de desenvolvimento econômico atrelado à produção do espaço urbano, voltado para segmentos de maior poder aquisitivo. Para tanto se utiliza de recursos como *city marketing*, proporcionando maior visibilidade ao município, na esfera regional e nacional, e incentivos fiscais, na batalha para atrair investimentos. Estes discursos assumem o papel de reerguer a economia local, através da promoção de

investimentos, visando o desenvolvimento econômico, cujo território municipal é o palco das negociações.

Estas mudanças na política urbana tornaram-se emergentes no fim do século, sobre a base da cada vez maior centralidade das ações que perseguem a promoção das cidades. Os termos *city marketing* e planos estratégicos aparecem como instrumentos importantes do chamado novo planejamento urbano, que busca recuperar sua legitimidade quanto à intervenção pública na cidade. O *city marketing* constitui-se para alguns autores na orientação da política urbana à criação ou ao atendimento das necessidades do consumidor, seja empresário, turista ou cidadão comum (SÁNCHEZ, 1999).

Os planos estratégicos que pretendem o desenvolvimento econômico e o crescimento urbano propõem atuações integradas, e específicas em longo prazo, a partir da execução de grandes projetos urbanísticos, voltados para o redesenho das cidades, demandados pelos novos padrões tecnológicos. Envolvem agentes sociais e econômicos ao longo do processo (SÁNCHEZ, 1999). Na tentativa de criar ou modificar a imagem da cidade com o objetivo de lançá-la num universo para além do âmbito local, utilizam o *marketing* para promover o turismo, a cultura ou serviços de ponta. Além de buscar alcançar a esfera internacional, tenta legitimar suas ações, no que tange a um determinado modelo de gestão e administração da cidade, através da construção de uma ampla adesão social.

Os planos estratégicos e o marketing das cidades são apontados como capazes de dar respostas adequadas ao novo quadro provocado pelo processo de globalização da economia.¹¹⁰

De acordo com Sánchez (1999), uma série de fenômenos tem ocorrido, acarretando uma intensa pressão sobre os instrumentos tradicionais de planejamento.

Em primeiro lugar, o dinamismo das mudanças econômicas mundiais, as turbulências geopolíticas, as incessantes inovações tecnológicas e as mudanças nas atitudes socioculturais; em segundo, os diversos agentes econômicos – velhos e novos – em sua atuação no meio urbano passam a exigir de forma

¹¹⁰ De acordo com Sánchez (1999), em diversas cidades da América Latina foram desenvolvidos planos estratégicos e, em outras anunciada a intenção de fazê-lo: Bogotá, Medelin e Cartagena, (Colômbia), Rio de Janeiro, Porto Alegre, Salvador e Recife (Brasil), Santiago e Concepción (Chile), Córdoba e Rosário (Argentina), Assunção (Paraguai), Caracas (Venezuela), San José (Costa Rica) e Quito (Equador).

explícita o cumprimento de uma série de requisitos de competitividade como condição para sua permanência na cidade, o que tem obrigado os agentes públicos a considerar estas exigências e levá-las em conta nos momentos de decisões; em terceiro, a integração de países em blocos e a abertura dos mercados em nível global têm dado lugar a uma aberta rivalidade entre cidades para captar investimentos, criar empregos, atrair turistas e financiamentos públicos (SÁNCHEZ, 1999, p. 116).

Assim, a mobilidade produtiva e financeira proporciona uma maior liberdade de localização. A qualidade dos lugares passa a ser o diferencial de atração para uma efetiva definição de localização. A gestão pública municipal, consciente da importância do espaço da cidade como atração de negócios e capitais, utiliza deste argumento ideológico para promover um discurso de planejamento, oferecendo facilidades locacionais e fiscais, num processo de “rebatimento, para a cidade, do modelo de abertura e extroversão econômicas propugnado pelo receituário neoliberal” (VAINER, 2000, p.80)

A relação estabelecida entre os municípios por este novo paradigma de planejamento urbano é de competitividade, estendendo-se também às empresas, que disputam localizações vantajosas, maior segurança e rentabilidade nos capitais, possibilidade de aumento de consumidores, num ambiente de crescente competitividade. A atração de novos investimentos é conquistada pela infraestrutura física e comunicacional, regulação política e social e qualidade de vida. As principais ações assumidas no planejamento urbano pelos governos municipais, nesta ótica de inserção do município no contexto global, implicam num redesenho da cidade, especialmente nas áreas de transporte e telecomunicações.

Neste novo quadro, o planejamento, tomado como referência de desenvolvimento, propicia a colaboração entre os setores público e privado, numa clara convergência de interesses entre o governo municipal e os setores empresariais. Pelo exposto, o desenvolvimento urbano e o crescimento econômico, ambos almejados pela gestão pública municipal e confirmados pela proposta do Plano Diretor municipal têm sido sustentados por este paradigma de planejamento urbano.

Este modelo de planejamento foi inspirado em conceitos e técnicas oriundos do planejamento estratégico empresarial, originalmente sistematizados em Harvard Business School. A aplicação do planejamento estratégico nas cidades, segundo seus defensores,

entre eles os catalães Castells & Borja (1996), deve ser adotado pelos governos locais por estarem as cidades submetidas “às mesmas condições e desafios que as empresas”, ou seja, há uma nítida preocupação com o crescimento econômico e com o lucro. Ora, na condição do capitalismo, se há um grupo que lucra numa ponta do sistema, há outro, na outra ponta que perde. Se este nexos é transposto para o âmbito das cidades, percebe-se que estas estarão sujeitas à mesma relação que se dá entre as empresas, ou seja, se uma ganha, a outra inevitavelmente perde. Neste sentido a competição entre as cidades passa a ser a tônica destes modelos e o *marketing*, condição para lançar a cidade neste novo desafio.

Para Borja (1995), “as cidades se conscientizam da mundialização da economia e da comunicação” e, em consequência, “se produz crescente competição entre territórios e especialmente entre seus pontos nodais ou centros, isto é, as cidades” (VAINER, 2000, p. 76).

A cidade de Barcelona, “localizada numa região em permanente guerra de autoafirmação” (ARANTES, 2000, p.50), foi a primeira cidade-ícone do modelo, tido como bem sucedido, da implantação do planejamento estratégico,¹¹¹ por arquitetos-urbanistas catalães, para as Olimpíadas de 1992 e pela necessidade de definir Barcelona como metrópole européia, internacionalmente competitiva. Bilbao, cidade degradada por uma década de desindustrialização, com o Museu Guggenheim; Lisboa com a construção do parque temático para abrigar a Expo-98, crescimento para inserção na CEE; Berlim “reconquistada” com os megaprojetos dos complexos multifuncionais, museus, embaixadas, escritórios etc, “como marca do capitalismo globalizado e triunfante [...], transformando a antiga capital do Reich no maior *showroom* da arquitetura do final do século [...] e o símbolo mais enfático da liderança alemã” (ARANTES, 2000, p.64), a cidade de Gênova, importante porto no Adriático, com a revitalização da decadente área portuária, e com a mega-restauração da enorme área do Porto *Antico*.

¹¹¹ Apesar de Barcelona passar a impressão de que foi a primeira, não foi. A técnica adotada numa planificação urbana, chamada estratégica é americana, inspirada nas empresas privadas, nos anos 60. “Cidades e regiões passaram a proclamar que a máquina de morar/ trabalhar/ etc. moderna não mais atendia às exigências de uma nova fase de reestruturação do capitalismo, inventando, em nome de um novo e acintoso conceito de *performance* urbana, máquinas urbanas de produzir renda” (ARANTES, 2000, p. 52).

De acordo com Sánchez (1999),

Na direção apontada por Vainer (1998), pensamos que o “modelo Barcelona”, mediante o planejamento estratégico catalão, em voga no Brasil, “oferece instrumental teórico, ideológico e político para uma articulação renovada dos grupos econômicos dominantes” que interagem no lugar que “definem o acontecer no lugar” (SANTOS, 1998), operando no contexto de seus relacionamentos internos e que perpassam todas as escalas; um conjunto de atores que disputam parcelas do poder e da riqueza do e no lugar (SÁNCHEZ, 1999, p.121).

Todas estas cidades buscaram construir uma imagem de cidade-empresa-cultural, cada uma a sua maneira, mas todas procurando se reerguer através de um crescimento econômico futuro, advindo das intervenções urbanísticas em pontos definidos no território. Assim, segundo Arantes (2000), “tudo mais ou menos conforme o mesmo paradigma nesta resposta ‘estratégica’ à ‘sensação de crise’”.

Para Harvey (1992) as principais ações propostas pelos planos estratégicos dizem respeito a um redesenho espacial das cidades. Os investimentos são realizados, principalmente, nas áreas de transporte e telecomunicações. Esta valorização de espaços personalizados é uma resposta do pós-modernismo¹¹² às idéias modernistas que padronizavam gostos, reprimindo a manifestação da individualidade. A cidade pós-moderna torna-se uma colagem de fragmentos relacionados a gostos distintos, que determinam um sistema de signos e símbolos em constante e independente autorrenovação (HARVEY, 1992). Não há, portanto, no pós-modernismo um engajamento ou preocupação com o todo social, uma vez que a cidade passa a ser o palco das (in)diferenças, cujo tecido urbano é visto de maneira fragmentada. A cidade pós-moderna consolida-se como uma cidade de opostos, de contrastes físicos e sociais, produto típico da sociedade pós-moderna e da globalização da economia e da cultura. O pós-modernismo tende a ser orientado pelo mercado, atendendo às necessidades do consumidor rico e privado. Desta maneira, o atendimento ao livre mercado contribui para a acentuação das diferenças espaciais e sociais, reenfatizando a acumulação do capital (produção/consumo) transformado em “capital simbólico”.

¹¹² Ainda que o termo pós-moderno não seja um conceito unívoco e sim polêmico, pois muitos autores não consideram que se trata de uma lógica que ocorre em todas as esferas que definem um período histórico, preservou-se o termo, devido à sua utilização por Harvey, que faz parte destas referências. O consenso reside no fato de que a sociedade contemporânea passa por um processo de transição do período moderno, para um novo momento. Deste modo, evitou-se utilizar este termo ao longo do texto, adotando, ao invés de “pós-moderno”, o termo “contemporâneo”.

Os modelos de planejamento estratégico sejam em revitalizações pontuais, ou criação de novos espaços, atravessaram o Atlântico e alcançaram a América Latina. A cidade de Buenos Aires com a revitalização do Puerto Madero; Salvador com a revitalização do Pelourinho; Rio de Janeiro com o projeto “Corredor Cultural”, que fez a revitalização do centro antigo, são alguns exemplos de intervenções urbanas, realizadas pelo poder público em parceria com a iniciativa privada. O objetivo é sempre a valorização dos espaços, requalificando-os, construindo uma nova imagem para a cidade, a partir de intervenções pontuais, excluindo deste processo grande parte da sociedade.

A respeito das requalificações e intervenções urbanísticas, embates não faltam. O que se torna importante destacar é que os espaços da cidade têm sido redesenhados e redefinidos para a apropriação de uma camada de maior poder aquisitivo da sociedade, não permitindo uma integração entre os seus vários segmentos, acentuando ainda mais a segregação espacial. Este parece ser o novo modelo de transformação urbana, uma vez que a mercadoria-cidade tem um público consumidor muito específico e qualificado.

Ainda confirmando esta visão crítica sobre o perfil adotado por várias cidades brasileiras, Maricato (2000) afirma que no Brasil, nas cidades do Rio (Barra da Tijuca), São Paulo (Av. Berrini - Av. Águas Espraiadas), Fortaleza (Beach Park) e São Luis (investimento viário/imobiliário, viabilizando a exploração de glebas litorâneas pelo mercado imobiliário hegemônico),

especialmente aqueles de construção de novas centralidades, mostram que investimentos públicos transferem renda para o mercado imobiliário de alto padrão, em áreas pouco ocupadas, enquanto carências básicas de grande parte da população já assentada não merecem atenção (MARICATO, 2000, p.160).

Neste sentido, Castells & Borja (1997) afirmam sobre o Plano Estratégico que a pobreza urbana e a marginalização “condicionam ou influem consideravelmente nas decisões dos agentes econômicos, na atratividade da cidade” (VAINER, 2000, p. 82). Se, portanto, a intenção é projetar a cidade em um universo global, há que esconder tudo aquilo que não produz uma imagem positiva do lugar.

Em suma, pode-se afirmar que o “novo” planejamento baseado num discurso de planejamento estratégico e *city marketing*, transforma a cidade, de maneira geral, em algo a

ser vendido e comprado. A cidade não é apenas uma mercadoria, mas uma mercadoria de luxo, “destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, *visitantes e usuários solváveis*” (VAINER, 2000, p.83).

Com base nos discursos de desenvolvimento de cidades, apontados acima, o município de Nova Lima se insere nestas discussões, frente ao cenário que se consolida no seu espaço urbano, proposto para o seu desenvolvimento. Os discursos do novo planejamento urbano, que estabelecem novas diretrizes a serem tomadas pela poder público, visando o desenvolvimento do município de Nova Lima, a partir de sua inserção na esfera global, têm subsidiado o discurso promovido pela gestão municipal. Ainda que não conte com um planejamento estratégico oficial, pois não tem o Plano Diretor aprovado e nem uma legislação que comprove o seu perfil estratégico de desenvolvimento, as ações e os discursos assumidos na esfera do poder municipal, têm conseguido atrair para o município atividades e usos, que dão suporte para afirmar que uma nova imagem para a cidade está sendo construída.

A propagação da imagem de um centro de inovação, de serviços de ponta e da formação de um meio-técnico-científico informacional, manifestado nos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno, aliados à consolidação de um espaço residencial constituído por uma população de maior renda, nos bairros da Região do Jambreiro e nos loteamentos que se encontram em processo de aprovação na prefeitura municipal, conforme demonstrado, expõem positivamente o município no contexto da competição interurbana. As ações realizadas em nível local têm rebatimento no espaço metropolitano, como se verá a seguir.

3.2 UM ESPAÇO VOLTADO PARA A METRÓPOLE

O diagnóstico do município de Nova Lima, produzido pelo Serviço Brasileiro de Apoio à Micro e Pequena Empresa (SEBRAE-MG) (1996), revela através dos indicadores sociais e de infraestrutura que estes estão, em sua maioria, superiores à média mineira, o que o coloca em situação privilegiada no contexto da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH). Estes indicadores apontam “um município bem posicionado, referente aos investimentos públicos e com capacidade de atração empresarial positiva” (SEBRAE-MG, 1996, p.34), confirmando o processo que vem caracterizando o município. Apesar dos indicadores apontarem para uma situação privilegiada do município em relação aos demais do estado, Nova Lima possui problemas de infraestrutura que tendem a se agravar com as futuras ocupações, se não forem tomadas medidas principalmente de controle e fiscalização, no tocante ao esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água e sistema viário.¹¹³

Vários são os fatores históricos e naturais que colocam Nova Lima numa situação geográfica favorável para a implantação de novos empreendimentos no contexto da região metropolitana. Os aspectos históricos relatados nos capítulos anteriores, que dizem respeito à grande oferta de lotes legalmente parcelados, à retenção de grande parte do território pelas empresas mineradoras, à pouca capacidade multiplicadora da sua principal atividade econômica, à proximidade com a Zona Sul de Belo Horizonte, enfim, à presença de áreas de reserva florestal e as belezas naturais, compõem, sem dúvida, o diferencial apresentado pelo município, para que se configurasse, inicialmente nas áreas limítrofes a Belo Horizonte, como um espaço marcado pela ocupação voltada para a camada de renda mais alta do cenário metropolitano.

Antes mesmo de haver um efetivo incentivo por parte do poder público municipal em promover uma ocupação voltada para o desenvolvimento urbano e o crescimento econômico, o mercado imobiliário já investia na região, como pode ser demonstrado no

¹¹³ Como já demonstrado, uma série de loteamentos voltados para classe social mais elevada não contam, por exemplo, com abastecimento de água da concessionária e sim de poços artesianos, feitos sem licença ambiental, o que pode comprometer os recursos hídricos. Quanto ao escoamento de efluentes sanitários, os projetos arquitetônicos exigem a construção de fossas sépticas, no entanto, não há fiscalização, podendo também comprometer os cursos d'água.

grande número de loteamentos que foram aprovados nas décadas de 1950, 1960 e 1970. Os relatórios feitos pelo PLAMBEL (1985) também identificavam e propunham que o município conservasse este perfil de ocupação, isto é, uma ocupação de baixa densidade, uma vez que o município está inserido num território com presença de matas e recursos hídricos e ainda com uma topografia acidentada. O que efetivamente tem-se mostrado como uma nova ocupação é a formação de uma nova centralidade, proporcionada pelos edifícios verticalizados e pela implantação evidenciada de um meio-técnico-científico e informacional, incentivado pelo poder público municipal. Os futuros parcelamentos propostos pelo Plano Diretor da Anglogold certamente ampliarão a área desta nova centralidade, mas ainda se preservam como um estudo e não há uma formalização no que tange à sua efetiva ocupação.

Os bairros Vila da Serra e Vale do Sereno e a faixa lindeira à rodovia MG 030 têm presenciado um expressivo aumento populacional e uma contínua procura por parte de empreendedores de Belo Horizonte,¹¹⁴ que justificam a escolha do território de Nova Lima pelos benefícios fiscais e por estar se tornando um centro de concentração empresarial.

Estas justificativas demonstram serem estes os argumentos correntes dos discursos das empresas que buscam Nova Lima para se instalarem. É interessante perceber que não só há a implantação de empresas novas, mas também um deslocamento de empresas vindas de Belo Horizonte e de outros municípios para Nova Lima, constituindo uma nova centralidade metropolitana.

¹¹⁴ É grande a demanda por terrenos em Nova Lima para a implantação de instituições de ensino ou de saúde, principalmente, tornando-se difícil estar atualizado quanto às novas aquisições. Mal é confirmada a compra de uma área, outras já se encontram em negociação. Com a duplicação da estrada, será criada uma rotatória com área aproximada de 14 mil metros quadrados e que, segundo o Consultor de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura, Sr. Waldir Salvador, terá o objetivo de abrigar um complexo hospitalar com quatro hospitais de pequeno porte. Não define, no entanto, se serão todos particulares. Manifesta ainda que as negociações já estão em andamento, podendo, no entanto, abrigar outras empresas (*Nova Lima – gerais*. Jornal da Prefeitura de Nova Lima. 2002, nº18, p.4). Defronte ao bairro Vale do Sereno, na MG 030, um terreno de 54 mil m² de propriedade da Morro Velho foi vendido à Fundação de Desenvolvimento Gerencial (FDG). Esta irá transferir sua atual sede em Belo Horizonte para o município de Nova Lima. Segundo o presidente executivo da FDG, Sr. Godoy, em entrevista ao Jornal Nova Lima – gerais, em agosto de 2002. O crescimento de Nova Lima e a ida de instituições de ensino para a cidade, aliados à política fiscal da Prefeitura, concedendo benefícios fiscais na cobrança do ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) para as empresas prestadoras de serviço, foram fatores definidores para a escolha do município. Segundo o presidente executivo desta empresa, “Nova Lima está se transformando num centro empresarial. Essa característica e também a excelente localização foram levados em consideração” (Jornal Nova Lima – gerais, 2002).

A destinação do espaço que está sendo criado no município de Nova Lima é voltado para uma população prevista, principalmente aquela vinda e que virá de fora e não a população que vive no município, uma vez que os empreendimentos que ali têm se concentrado não são de moradores do município. Esta nova centralidade é desvinculada do núcleo urbano tradicional, como os condomínios residenciais.

Esta população que vem de fora para Nova Lima não está comprometida com a sua identidade, enquanto sede do município. Ela está mais comprometida com Belo Horizonte, apesar de estar fugindo de lá. É preciso que o cidadão se reconheça e se identifique no lugar onde vive. É responsabilidade do Plano Diretor garantir que a nenhum cidadão de Nova Lima a sua cidade seja estranha. [MARQUES, 1991. In: RODRIGUES, 2001, p.132]

O Plano Diretor do Município de Nova Lima estabelece referências de uso e ocupação do solo para o seu desenvolvimento, nos terrenos disponíveis próximos a Belo Horizonte. Esta ocupação prevista já se caminha como vocação do município, isto é, o espaço desta nova centralidade é um espaço de expansão metropolitana, cujos usos são voltados para o mercado regional.

Belo Horizonte, como capital do estado e principal cidade da Região Metropolitana derrama-se sobre outro município, Nova Lima, que além de oferecer condições favoráveis para a implantação de atividades como serviços que demandam tecnologias informacionais e de telecomunicações, ou seja, tecnologias de ponta, faculdades, hospitais etc, dispõe de uma grande quantidade de terrenos para futuras ocupações. O espaço na fronteira entre os dois municípios, portanto, é naturalmente potencial para a formação de um meio-técnico-científico informacional. Soma-se, ainda, que a gestão pública municipal se encontra diante de uma situação em que se vê obrigada a estimular o desenvolvimento econômico, devido a decadência da atividade de mineração. Ocorre, então, uma “operação casada”, onde os interesses do poder público municipal são convergentes com os interesses empresariais, ou seja, o capital privado, excluindo, portanto, a sociedade em geral.

Desta forma, várias são as condições favoráveis para que se promova e se consolide esta nova centralidade, uma vez que há uma convergência de interesses, que utilizam os terrenos dos bairros Vila da Serra e Vale do Sereno para sua implantação. O momento atual é bastante favorável, devido a tecnologia da informação que redefine a relação entre

os lugares, desobrigando o empresário a implantar sua empresa no coração financeiro de um centro urbano ou na melhor localização para o escoamento de sua mercadoria. Os determinantes da escolha dos lugares tornaram-se outros, na atualidade. Nova Lima oferece condições que se tornaram diferenciais para acolher e abrigar estas atividades e, assim, incentiva e promove a criação de uma imagem de cidade próspera e eficiente, o *city marketing*. Neste sentido, o município nega a absorção de um contingente populacional que não possa contribuir para o seu crescimento econômico, evitando, assim, problemas de ordem social.

Nenhuma cidade, por vontade própria, se propõe a receber uma população que não dispõe de recursos financeiros ou técnicos para investir no local. A condição assumida pelo poder público municipal é da não instalação de atividades que possam gerar uma “migração improdutiva e onerosa para a cidade”, transfigurando a sua imagem de “cidade boa para se viver”, como pode ser visto nos *outdoors* publicitários em pontos nobres do município.¹¹⁵ Da mesma forma, promove o desenvolvimento e o crescimento urbano externo ao núcleo central, voltado para uma população de fora do município. Valoriza-se o verde, a boa qualidade ambiental da região e as condições favoráveis proporcionadas também pela boa infraestrutura informacional, os cabos de fibra ótica instalados.

Parece implícito neste processo, que a população moradora do núcleo urbano e dos povoados se beneficiará dos recursos gerados pelo desenvolvimento econômico esperado pela administração pública municipal sem, contudo, participar do processo de crescimento urbano. Será esta a melhor maneira de desenvolver o desenvolvimento econômico, sem considerar a população local neste processo? Ou, em outras palavras, como inserir a população local neste processo que é voltado para o crescimento urbano da metrópole? Ao que parece, cabe à população local se estabelecer no núcleo urbano, pois os novos loteamentos não são destinados a ela, devido ao alto custo. Quanto aos equipamentos de serviço, comércio e institucional, estes são basicamente voltados para a população da metrópole, podendo, no entanto, gerar empregos para a população do município.

¹¹⁵ Os *outdoors* podem ser vistos na BR 040, na direção do Alphaville, e no bairro Vila da Serra. Ambos são direcionados para a população de renda mais alta de Belo Horizonte.

Quanto à população do núcleo urbano, Nova Lima, conta com um grande contingente de ex-operários da indústria da mineração, decorrente da desativação em 1995 da Mina Grande e a do Faria. A Mina Velha, mais antiga mina em exploração de ouro em operação no mundo será desativada em 2003. A AngloGold passará a concentrar suas atividades na Mina Cuiabá, no município vizinho de Sabará, e ainda continuará dando andamento às pesquisas na região, no Quadrilátero Ferrífero, em Minas Gerais.

Diante deste processo de desativação das minas em Nova Lima, a AngloGold, proprietária de grande parte do território do município, apresentou no dia 18 de setembro corrente, as diretrizes fixadas para o projeto de desenvolvimento para as suas áreas, tanto as mineradas, quanto seus terrenos não parcelados e sem uso, até então, definido¹¹⁶.

O modelo de ocupação urbana proposto pelo Plano Diretor da AngloGold será capaz de garantir a implantação de atividades de usos residenciais com tipologias variadas, com lotes mais valorizados, pois se estendem até as áreas verdes correspondentes, com usos comerciais e de serviços básicos orientados para a população local; usos industriais que promovam, além do emprego, a criação de investimentos para a região; usos específicos como escolas, universidades, centros culturais e de pesquisas.

As Reservas Particulares de Preservação Permanente (RPPN), muitas remanescentes da Mata Atlântica, serão mantidas preservadas, pois serão anexadas aos seus terrenos correspondentes.¹¹⁷

¹¹⁶ O seu projeto de desenvolvimento é um plano diretor de uso e ocupação dos terrenos de sua propriedade. Em reportagem do Jornal "O Estado de Minas", de 19 de setembro de 2002, Sessão Economia, intitulada "Mina de Morro Velho vira pólo imobiliário", foram obtidas as seguintes informações: "A Mina Velha, em Nova Lima, a mais antiga mina de ouro em operação no mundo, será transformada em um empreendimento imobiliário, incluindo uma estrutura destinada ao turismo, eventos, negócios e lazer. A AngloGold/Morro Velho, proprietária de mina, está à procura de parceiros para a exploração da área, totalizando 13,9 mil hectares e abrangendo ainda os municípios de Raposos e Rio Acima". Segundo a mesma matéria, é prevista uma ocupação de 33,6% da área. As demais 66,4%, que dizem respeito às áreas verdes, deverão ser preservadas em forma de parques, praças e áreas de preservação. Um dos objetivos do projeto, segundo o presidente da Empresa, Sr. Roberto Carvalho Silva, é atrair empresas não poluentes para a região. A área a ser ocupada terá uso comercial, industrial, urbano, de equipamentos de lazer e de cultura. Há, também, a previsão de ocupação futura de áreas onde, esgotadas as perspectivas de mineração, serão submetidas a processos de recuperação ambiental.

¹¹⁷ Foi afirmado na apresentação do Plano, pelo diretor da Morro Velho Divisão Imobiliária, que duas universidades particulares estão interessadas em implantar unidades na região. Diante deste novo cenário traçado pela AngloGold, cabe perguntar como a sociedade local se insere nesta proposta. Cabe saber como se juntarão tantos planos que sobrepõem o território de Nova Lima, a saber: Plano Diretor da AngloGold, Plano

O lema da AngloGold, referente aos projetos do seu Plano Diretor é: “Vamos crescer juntos”, numa alusão ao crescimento conjuntamente com o município. O projeto será executado em etapas e será implantado num período de 5 a 25 anos. Nota-se pelo discurso da AngloGold, que se pretende proporcionar o desenvolvimento da cidade, mas como nos planos estratégicos, a sociedade ficou de fora. Para se ter uma coesão entre as várias propostas, sejam elas do Plano Diretor da AngloGold, ou o do próprio município ou o zoneamento ambiental proposto pela APA-SUL, cujo território de Nova Lima está quase todo inserido, é preciso que todos os segmentos da sociedade tenham participação nas discussões e decisões, conforme é firmado no Estatuto da Cidade. Os empreendimentos propostos acarretarão grande impacto na região metropolitana, implicando numa reestruturação do seu espaço regional. Além de implicarem numa ocupação que abrange uma extensa área deste município e de outros vizinhos, os usos indicados não se restringirão apenas ao âmbito local, como na nova centralidade criada na fronteira entre Belo Horizonte e Nova Lima. A área definida no Plano Diretor da empresa alcança também os municípios vizinhos de Sabará, Caeté, Raposos e Rio Acima.

A força e o poder estruturador da mineradora, desde os seus primórdios no município de Nova Lima, cujo alcance já chegou a 300 quilômetros (PIRES, 1996), parece renascer. O cenário futuro do controle do espaço e gestão foi traçado pela empresa e está sob o seu controle, fazendo novamente brotar da terra seu poder: de indústria de mineração a produtor imobiliário. Portanto, o processo de ocupação no município de Nova Lima, consolidando uma nova centralidade, redefine uma dinâmica metropolitana que extrapola seus limites geográfico-administrativos. Os equipamentos hoje dispostos no território municipal estabelecem articulações entre os espaços, não se restringindo à esfera local.

A gestão pública municipal tem buscado tornar a cidade mais competitiva no âmbito metropolitano, visando atrair novos investimentos. Seu perfil na atualidade se enquadra num discurso contemporâneo de competitividade interurbana, no que diz respeito ao “novo planejamento urbano”, aplicando no seu território o discurso de Borja & Forn (1996), aumentando “seu poder de atração para manter ou desenvolver sua capacidade de inovação e difusão ” (VAINER, 2000, p.83).

Diretor Municipal e Zoneamento Ambiental da APA-Sul. Ainda é cedo para ser avaliada esta conjugação de interesses, pois nenhum destes planos se encontra formalizado. Todos se encontram em fase de projeto.

O projeto de instalação do Teleporto, no bairro Vila da Serra, empreendimento que oferece serviços avançados de tecnologia da informação e de telecomunicações, pretende impor uma nova dinâmica, remanejando outra dimensão metropolitana. A conexão de seus usuários se fará com o mundo, via internet, sem a intermediação do local, no âmbito da produção. Estes novos serviços implantados em Nova Lima, que requerem a aplicação de tecnologias avançadas, são uma demanda bastante recente no país. O Teleporto Nova Lima, o segundo do Brasil, por exemplo, foi definido por meio de pesquisas e estudos do mercado nacional, para oferecer as mais modernas e completas soluções jamais vistas no país.¹¹⁸

O mundo interligado pela tecnologia da informação, para Castells (1999), faz com que a sociedade contemporânea assista a uma nova relação entre o tempo e o espaço. Parte da hipótese de que é o espaço que organiza o tempo na sociedade em rede, ambos transformados pela tecnologia da informação. A nova lógica urbana é a do “espaço de fluxos” e não a do “espaço de lugares”. Esses espaços não se diferem muito de outros no mundo com alto desenvolvimento tecnológico, uma vez que a lógica capitalista é representada pela mesma dinâmica de produção convertida no espaço, onde esses são interligados em extensivas redes de ligações transnacionais. Os lugares mais remotos do planeta, aparentemente esquecidos, podem estar muitas vezes mais próximos dos grandes pólos mundiais do que um espaço conjugado a uma metrópole, desde que se insira nesta rede informacional.

Se a sociedade é construída em torno de fluxos, que expressam os processos que dominam a vida econômica, política e simbólica, o espaço também é de fluxos, mediante a interligação entre os vários nós do sistema de redes informacionais. No entanto, as pessoas continuam vivendo em lugares e percebendo o espaço com base no lugar. A tecnologia da informação não acaba com a dimensão espacial da vida cotidiana; os lugares (de trabalho, escola, médicos, compras) continuarão existindo e as pessoas irão se deslocar em mobilidade crescente. E sendo o espaço a expressão da sociedade, à medida que esta passa

¹¹⁸ Segundo o prefeito municipal, Sr. Vitor Penido, “o empreendimento [...] se insere neste novo quadro da realidade novalimense para garantir ao seu povo e oferecer ao estado novas oportunidades de trabalho, de negócios e, por consequência, de desenvolvimento econômico.” Informações retiradas do Jornal Nova Lima – gerais, n.09, 2001, p. 14.

por transformações sociais surgem novas formas e processos espaciais. Por mais tecnológico que seja o sistema de relações e comunicações entre os vários pontos de conectividade do mundo, a ponto de Castells (1999) definir um novo conceito de espaço, ou seja, o espaço de fluxos, a dimensão local não deixa de existir e tampouco deixa de ser a referência do indivíduo na sociedade.

Neste sentido, o lugar continua sendo referência para a relação do indivíduo na vida cotidiana. O espaço de lugares, utilizando o conceito de Castells (1999) é o espaço onde o indivíduo firma suas raízes e cria sua identidade. Desta forma, o município de Nova Lima, como um local diferenciado na RMBH, seja por oferecer uma melhor qualidade de vida, seja por oferecer segurança e facilidade de deslocamento, tornou-se valorizado e suas características físico-ambientais se comportam como um fator de atração, tanto para a ocupação residencial, quanto para a implantação de empreendimentos, ainda mais por estarem associados à infraestrutura informacional e a incentivos por parte do poder público.

Esta nova centralidade, na divisa com Belo Horizonte, tornou-se mais um espaço metropolitano que municipal, uma vez que as atividades realizadas no local, não se limitam a atender ao município, disponibilizando serviços para toda uma rede global. A formação deste espaço altera a dinâmica metropolitana, cujos fluxos de veículos e pessoal estarão em constante deslocamento, entre os dois municípios.¹¹⁹ Apesar do espaço de fluxos e o de lugares parecerem paradoxais, não o são, na medida em que o espaço de fluxos não se opõe ao espaço de lugares; eles se complementam. A dimensão material da vida humana não desaparece com a tecnologia da informação. Como dito, os indivíduos continuam a se relacionar no espaço de lugares, onde exercem suas relações cotidianas.

Além dos deslocamentos, quer sejam de veículos, quer sejam de pessoal, a valorização desta nova centralidade no município de Nova Lima, proporciona uma maior atração de novos capitais, se comparados aos outros municípios da RMBH. Tal fenômeno tende a esvaziar outros centros, já que a competitividade entre os espaços causa um deslocamento também de atividades e serviços.

¹¹⁹ Esta dinâmica é dita metropolitana, porque apesar da conexão se fazer mais com a capital, nada impede que os deslocamentos se intensifiquem entre outros municípios da RMBH.

O aumento do deslocamento de automóveis que circulam entre Belo Horizonte e Nova Lima, tanto decorrente das faculdades, em períodos do dia específicos, isto é, no horário de entrada e saída, dos usuários e funcionários dos hospitais, das empresas e dos moradores dos edifícios e condomínios que usufruem cotidianamente dos serviços em Belo Horizonte, da circulação de veículos no Belvedere e BHShopping tem sobrecarregado o sistema viário de ambos os municípios.¹²⁰

Esta concentração de atividades, constituindo um pólo de grandes centros educacionais, de saúde e de negócios, formando uma nova centralidade, também é um fenômeno novo na RMBH. Belo Horizonte, apesar de possuir hotéis de negócios, empresas que demandam alta tecnologia, uma região com concentração de hospitais, diversas faculdades, bairros com concentração de população de alta renda, não apresenta uma única concentração destes usos, numa mesma centralidade. Todas as atividades, ainda que existentes na capital, são dispersas ao longo do seu tecido urbano. Esta nova centralidade metropolitana, implantada no tecido urbano de Nova Lima, portanto, lhe é exclusiva, na atualidade.

O espaço construído na fronteira entre os dois municípios não é utilizado pela maior parte dos moradores da cidade, que mantêm suas relações cotidianas com o núcleo urbano e histórico. As faculdades e hospitais atendem à população de Belo Horizonte e não estabelecem maiores vínculos com a sede de Nova Lima. Grande parte da população do núcleo urbano, que é proveniente de uma camada de renda mais baixa, busca atendimento no hospital local ou a Policlínica, ambos conveniados ao SUS (Sistema Único de Saúde) cuja localização é no centro da cidade. Quando precisam de um atendimento hospitalar, não habilitado pela rede local, dirigem-se aos hospitais conveniados ao SUS, em Belo Horizonte. Esta camada da população dificilmente vai aos hospitais do Bairro Vila da Serra. Quanto às faculdades, além de serem particulares, a maioria absoluta dos alunos matriculados não são do município.¹²¹

¹²⁰ O BHTrans, órgão público de Belo Horizonte, que trata das questões do trânsito, elaborou um projeto de intervenção no “nó” de ligação entre os dois municípios, reforçando a afirmação de que esta nova centralidade no território de Nova Lima, fundida aos centros de serviços e residências de alta renda, o BHShopping e Belvedere respectivamente, em Belo Horizonte, é do ponto de vista viário, bastante conflitante.

¹²¹ Segundo informação do Secretário do Planejamento de Nova Lima, Sr. Paulo Zanine, em entrevista realizada em fevereiro de 2002, um destes hospitais requereu do município 50 profissionais da área de enfermagem, para serem contratados. Não havia nem sequer 5 qualificados. Vê-se, portanto, que a população local ainda não se encontra preparada tecnicamente, nem mesmo para trabalhar nas instituições que lhe

Os empreendimentos implantados e em vias de se implantar no município têm contribuído para projetar Nova Lima no cenário regional. Além de conquistar novas empresas, o município tem assistido à uma transferência de sedes de empresas, que anteriormente eram localizadas em Belo Horizonte ou outros municípios da RMBH, como é o caso do edifício administrativo da FIAT, Grupo Corpo Cia de Ballet, Escola Pólen, Escola Italiana Fundação Torino, FDG, entre outras, todas nos bairros Vila da Serra, Vale do Sereno, ou ao longo da MG 030. A transferência de empresas e a implantação de outras tantas em Nova Lima, excluindo Belo Horizonte da possibilidade de atrair novos empreendimentos, têm criado um embate entre os dois municípios. Percebe-se, que os incentivos e a imagem da cidade, são fundamentais neste ambiente de competitividade por novos empreendimentos, gerando mais recursos financeiros. O discurso político que está por trás destes incentivos por parte do poder público municipal visa a consolidação de Nova Lima como um novo centro regional de qualidade em tecnologia e serviços avançados. Na verdade, torna-se difícil rejeitar a proposta de uma universidade, ou outra instituição de peso, que queira se instalar no município. É a construção de um perfil de *status* que estará em jogo. Não se dimensionam, porém, os problemas que estas acabam causando, uma vez que a infraestrutura básica para absorvê-las, encontra-se deficitária.

O sistema viário, como abordado, não comporta o trânsito de veículos que circulam na região e que tende a aumentar e agravar em curtíssimo prazo. Não há área de estacionamento suficientemente capaz de não comprometer as vias. O sistema de esgotamento sanitário é precário. Como afirmaram os estudos do PLAMBEL, esta região não deveria ser adensada, para não comprometer os mananciais e as reservas florestais. O que se verifica é que não existe um planejamento com visão em longo prazo. Se todos os terrenos loteados na região forem ocupados, o principal eixo viário, a MG 030, que recentemente duplicada se configura como uma avenida, não conseguirá suportar toda a carga de veículos nela despejada. A proposta do Plano Diretor do município, quando propõe a implantação de empreendimentos ambientalmente sustentáveis, sugere nitidamente que a região não pode mais se comprometer com futuros adensamentos. No

poderiam gerar emprego. No entanto, para a geração de empregos, foi firmada parceria entre a Agência de Desenvolvimento de Nova Lima, que possui um cadastro de pessoal, e alguns empreendimentos, proporcionando maior interação entre a população do município e as empresas.

entanto, reforça, juntamente com o Plano Diretor da Anglogold, que a formação dos novos espaços, atravessa a esfera municipal, acarretando um rebatimento na esfera metropolitana.

Entre os estados que aprofundam a questão metropolitana nas suas constituições, apenas um número reduzido deles define pontualmente as “funções de interesses comuns” dos municípios metropolitanos. A função que aparece de forma mais freqüente é a do transporte urbano/sistema viário, seguindo-se a dos recursos hídricos, parcelamento/uso e ocupação do solo e controle ambiental, nesta ordem. O Plano Diretor Metropolitano, como instrumento de planejamento das “funções de interesse comum”, é previsto na Constituição Estadual de Minas Gerais, 1989, (AZEVEDO & MARES GUIA, 2000-b). Estas funções contempladas na Constituição Estadual têm ressonância direta com o processo de expansão no eixo sul de Belo Horizonte, atingindo a porção norte do município de Nova Lima.

Hoje, a questão viária entre os dois municípios já é identificada como um problema pela BHTrans, sendo inclusive necessária a implantação do projeto de intervenção no nó de ligação entre os dois municípios, como apontado, anteriormente.¹²² O controle dos recursos hídricos do município de Nova Lima é outro aspecto que merece toda atenção, uma vez que a maior parte da água que abastece Belo Horizonte é oriunda desse município. Frente ao crescimento, já iniciado e potencial, tanto pelos lotes já parcelados, quanto pelos novos parcelamentos nos terrenos da Anglogold, conforme projeto do seu Plano Diretor, e da MBR, torna-se necessária uma ampla análise para que, através de uma regulação e controle, possa evitar um comprometimento e conseqüente deterioração dos recursos ambientais, causados também pela precária infraestrutura de esgotamento sanitário, presente em alguns loteamentos, conforme preconizam as diretrizes do Estatuto da Cidade. Há, portanto, em todo o processo de expansão da metrópole para o eixo sul, uma implicação em todas as funções de interesse comum, definidas na Constituição Estadual¹²³.

¹²² Esta medida é apenas uma intervenção, decorrente de uma demanda imediata. A potencial extensão de uma maior ocupação nesta região, certamente exigirá projetos maiores, abrangendo outros municípios da RMBH, não se contendo, como o projeto da BHTRANS propõe, só nos limites administrativos da capital.

¹²³ A Constituição Estadual de Minas Gerais garante a possibilidade de retomada da gestão metropolitana e do seu planejamento, reforçando a necessidade do envolvimento da comunidade e/ou dos municípios, no que diz respeito à participação institucional na gestão das regiões metropolitanas.

Na prática o Governo Estadual detém o controle de grande parte dos instrumentos relevantes de intervenção metropolitana, isto é, prestação de serviços de transporte municipal, abastecimento de água, energia elétrica, abertura e manutenção de rodovias, entre outros.

Como observa Azevedo & Mares Guia (2000-b),

Na falta de uma estrutura institucional compreensiva, capaz de enfrentar adequadamente os problemas metropolitanos, tem ocorrido nos últimos anos um esforço importante, envolvendo diversos municípios da RMBH, visando, por meio de convênios e outros tipos de parcerias, equacionar questões de corte metropolitano.(...) À margem do aparato institucional metropolitano, constata-se um processo de constituição de parcerias entre os municípios objetivando enfrentar problemas na prestação de serviços públicos que transcendem a esfera local (AZEVEDO & MARES GUIA, 2000-b, p. 139).

A implementação de um Plano Diretor Metropolitano se torna importante e é necessário para que as iniciativas locais tenham certa articulação capaz de garantir uma maior integração entre as diversas políticas públicas de “interesse comum”. No momento atual em que o país enfrenta uma crise financeira e fiscal, comprometendo a expansão de investimentos, “passou-se a valorizar com mais vigor a colaboração entre os diversos níveis de governo, os convênios com entidades da sociedade civil e as parcerias com a iniciativa privada” (AZEVEDO & MARES GUIA, 2000-a, p.548). Os problemas socioeconômicos das regiões metropolitanas, entretanto, persistem. Sem um aparato político-institucional democrático e de atuação eficaz, os problemas existentes na esfera metropolitana podem não ser adequadamente enfrentados.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir das investigações realizadas no município de Nova Lima, na porção noroeste de seu território, na divisa com a capital, verificou-se que a expectativa de desenvolvimento econômico é atrelada ao crescimento urbano, em substituição à sua principal atividade econômica, a indústria da mineração, que se encontra em decadência.

Pelos relatórios feitos pelo Planejamento Metropolitano de Belo Horizonte (PLAMBEL, 1985), observou-se que apesar da região em estudo se inserir na unidade “Área de Expansão Metropolitana”, a ocupação urbana deverá ser compatível com a preservação do meio ambiente, ou seja, conservar o baixo adensamento populacional, a fim de não comprometer os recursos hídricos e as reservas florestais. Verificou-se, no entanto, que as sucessivas alterações na Lei de Uso e Ocupação do Solo do município de Nova Lima (LUOS), principalmente na década de 1990, promoveram o adensamento populacional da região mais próxima à capital sem, contudo, equacionar os problemas gerados pela ocupação, ou seja, o esgotamento sanitário, sistema de abastecimento de água e o sistema viário.

Foi constatado que o município tem promovido a implantação de empreendimentos voltados para a metrópole, constituindo uma nova centralidade metropolitana, formada por dois núcleos: um eminentemente residencial, caracterizado por lotes amplos, tangenciando a Mata do Jambreiro, e outro de concentração de atividades de uso comercial, de serviços e institucional, caracterizando a construção de um meio-técnico-científico informacional.

O fato deste município sediar este meio científico-tecnológico-informacional é justificado pelo processo de expansão da metrópole no eixo sul pela camada de mais alta renda, associado a uma junção de interesses entre dois grandes agentes produtores do espaço: o poder público municipal e os agentes imobiliários, traduzidos nos grandes proprietários de terras. O poder público municipal atua no sentido de atrair investimentos, na implantação de empreendimentos “nobres”, voltado para uma classe social de mais alta renda, seja através de incentivos, seja através do *marketing* da cidade, que proporciona maior visibilidade ao produto cidade, contribuindo para uma competição intermunicipal. Os grandes proprietários de terras, ou seja, as mineradoras da região parcelam seus territórios,

transformando-os em capital imobiliário. As qualidades físicas e ambientais da região são vendidas como qualidade de vida e agregam valor ao seu território. A proximidade da Zona Sul da capital, é também um fator de atração, uma vez que o sentido de deslocamento da camada de mais alta renda de Belo Horizonte é o eixo sul, como é confirmado por Villaça (2001), em sua análise sobre a estrutura espacial da área metropolitana da capital mineira.¹²⁴

O “espaço de fluxos”, promovido pela tecnologia da informação encontrada em Nova Lima, nos bairros vizinhos à Belo Horizonte, não se sobrepõe ao “espaço de lugares”. O indivíduo se identifica e se interage na sociedade cotidianamente, mediante o espaço físico. A localização, portanto, ainda continua sendo fundamental na definição da implantação de uma residência ou de um grande empreendimento. Desta forma, a procura por localização no território de Nova Lima ocorre, não somente pela implantação de um meio-técnico-científico informacional e pelos incentivos fiscais, quando se trata de empresas prestadoras de serviço, mas sobretudo por oferecer condições físico-ambientais favoráveis, proporcionando melhor qualidade de vida, relativa aos demais municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte.

A proposta do Plano Diretor, em fase de aprovação, reforça o caráter elitista da região, caracterizando um espaço voltado para a metrópole. Propõe a promoção do desenvolvimento econômico a partir do crescimento urbano. Determina, para a região em estudo, um zoneamento que permite a implantação de empreendimentos ambientalmente sustentáveis e loteamentos compatíveis com a preservação do meio ambiente. Foi elaborado, no entanto, sem uma discussão prévia mais ampla com a população local, no processo de seu desenvolvimento, estando em desacordo com as premissas estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, recém aprovado. Como a maior parte do território do município pertence às mineradoras, o parcelamento de novos loteamentos se dará em seus territórios. Certamente, com o respaldo legal proporcionado pelo Estatuto da Cidade, o poder público

¹²⁴ Acredito, no entanto, que a consolidação desse meio-técnico-científico informacional, proporcionado pela concentração de atividades que utilizam o sistema de tecnologia da informação no processo de produção, conectando os espaços em redes transnacionais, se dará a médio e longo prazo, uma vez que a região metropolitana de Belo Horizonte não apresenta uma demanda atual capaz de consolidar esse uso.

municipal e a população poderão estar atuando na discussão da implantação dos novos loteamentos.

A ocupação da porção noroeste do município de Nova Lima, portanto, está associada a uma série de fatores convergentes num mesmo momento histórico. A região da metrópole ocupada pela classe social mais elevada se expande para um vetor que lhe oferece condições para ocuparem. Esta porção do território de Nova Lima, constituindo um nova centralidade, tende a se consolidar como um espaço elitizado, ou seja, voltado para um segmento específico da metrópole: a população de mais alta renda. Deste modo, a população local não se insere diretamente nesse processo.

O crescimento urbano nessa porção do território tem promovido uma reestruturação metropolitana, percebida pelas implicações no sistema viário, no comprometimento das questões de infraestrutura e ambientais e na migração de população e de empresas da Região Metropolitana de Belo Horizonte para o município de Nova Lima. Desta forma, torna-se necessário o estabelecimento de parâmetros de regulação para o seu adequado desenvolvimento na esfera metropolitana, pela sua legislação e pelos instrumentos urbanísticos, que sejam compatíveis com a realidade e as necessidades regionais. Adiciona-se também, a necessidade iminente de promover uma política urbana metropolitana, através de uma aparelhagem político-institucional de enfrentamento dos problemas socioeconômicos na esfera metropolitana, de caráter democrático.

A tendência que se percebe, quanto aos condomínios fechados, é que cada vez mais se fechem sobre si mesmos, reconstruindo seu espaço como uma cidadela, uma vez que este espaço ficará na transição dos dois núcleos: um da modernidade metropolitana, no que se refere à questão da tecnologia, e outro do núcleo urbano tradicional. Nova Lima, portanto, apesar de estar no processo de metropolização, proporcionado pela extensão da malha urbana da metrópole que se funde à de Nova Lima, seu núcleo urbano tradicional ainda mantém seu caráter de isolamento frente à capital, onde as condições do modo de produção, marcadas ao longo de sua história, entre outras, são refletidas no espaço urbano.

5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Luciana T. Condomínios fechados da região metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9, 2001, Rio de Janeiro. *Anais do IX Encontro Nacional da ANPUR*. Rio de Janeiro: ANPUR, 2001. p.936-946. V.2

ANDRADE, Luciana T. *Segregação socioespacial e vida cotidiana: o caso dos condomínios fechados*. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPOCS, 26. (Trabalho apresentado).

ARANTES, Oflia. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: *A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 11-74.

AZEVEDO, S.; MARES GUIA, V. R. Reforma do Estado e Federalismo: os desafios da governança metropolitana. In: RIBEIRO, L. C. Q. (Org.) *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan. FASE, 2000-a. p. 525-551.

AZEVEDO, S.; MARES GUIA, V. R. Governança metropolitana e reforma do Estado: o caso de Belo Horizonte. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Campinas, n.53, p 131-144, 2000b.

BENEVOLO, L. *As origens da urbanística moderna*. São Paulo: Martins Fontes; Lisboa: Presença, 1981.

BURTON, R. *Viagem do Rio de Janeiro a Morro Velho*. São Paulo: Itatiaia, 1976. p.163-248.

CAMBRAIA, Maria Aparecida S. C. et al. Controle da expansão urbana: aspectos urbanísticos e ambientais. In: FERNANDES, Edésio e RUGANI, Jurema M. (Org.). *Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico*. Belo Horizonte: IAB-MG, 2002. p.205-213.

CASTELLS, M. *A sociedade em rede*. São Paulo: Paz e terra, 1999.

CASTELLS, M.; BORJA, J. As cidades como atores políticos. *Novos Estudos*, São Paulo, n.45, p.152-166, 1996.

_____. Planes estratégicos y proyectos metropolitanos. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, v.11, n.1/2, p.207-231, 1997.

CHOAY, F. *O urbanismo*. São Paulo: Perspectiva, 1992.

COMPANS, R. O paradigma das global cities nas estratégias de desenvolvimento local. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Campinas, n.1, p.91-114, maio/Nov. 1999.

COSTA, Heloisa S. M. Habitação e produção do espaço em Belo Horizonte. In: MONTE-MOR, R. L. de M. (Coord.). *Belo Horizonte: espaço e tempos em construção*. Belo Horizonte: PBH/ CEDEPLAR, 1994. p. 51-78.

HARVEY, D. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1992.

_____. Espaços urbanos na aldeia global: reflexões sobre a condição urbana no capitalismo no final do século XX. *Cadernos de Arquitetura e Urbanismo da PUC*, Belo Horizonte, n.4, p.171-189, 1996.

HOLLOWOOD, B. *A história de Morro Velho*. Londres: Saint John D'el Rey Mining Company, 1955.

IBGE. *I Centenário das ferrovias brasileiras*. Rio de Janeiro: Serviço Gráfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1954.

LEFEBVRE, H. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Ed. da UFMG, 1999.

MACHADO, J. *Plano diretor de desenvolvimento ambiental, urbano e de interação virtual de Nova Lima: uma proposta para discussão*. Nova Lima, 1997.

MARICATO, E. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 121-192.

MENDONÇA, J. G. *Mobilidade residencial e segregação socioespacial na região metropolitana de Belo Horizonte*. CEDEPLAR: Diamantina, 2002. Mimeografado.

MINERAÇÃO MORRO VELHO. *Morro Velho: história, fatos e feitos*. Nova Lima: Mineração Morro Velho, 1996.

MONTE-MÓR, R. L. Belo Horizonte: a cidade planejada e a metrópole em construção. In: MONTE-MOR, R. L. de M. (Coord.). *Belo Horizonte: espaço e tempos em construção*. Belo Horizonte: PBH/ CEDEPLAR, 1994. p. 11-27.

_____. Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental. In: SANTOS, M. (Org.) *Território, globalização e fragmentação*. São Paulo: HUCITEC, 1994. p. 169-181.

PIRES, C. T. P. *Tipologias habitacionais encontradas na área central do distrito-sede de Nova Lima (relação com a estrutura viária urbana)*. 1996. Monografia de conclusão de Curso - Curso de Pós-graduação em Urbanismo, Escola de Arquitetura da UFMG, Belo Horizonte, 1996.

PLAMBEL *A estrutura urbana da RMBH*. Belo Horizonte, 1985. 4v.

RODRIGUES, Maysa G. *Zona de fronteira: os limites da gestão urbana*. 2001. Dissertação de conclusão de curso - Curso de Mestrado em Ciências Sociais, Gestão de Cidades, PUC, Belo Horizonte, 2001.

SÁNCHEZ, F. Políticas urbanas em renovação: uma leitura crítica dos modelos emergentes. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, Campinas, n.1, p.115-132, maio/nov. 1999.

SANTOS, M. *Espaço e método*. São Paulo: Nobel, 1985. p. 1-48.

_____. *A urbanização brasileira*. São Paulo: HUCITEC, 1996.

SEBRAE-MG. *Sistema de informações mercadológicas municipais. Nova Lima: diagnóstico municipal*. Nova Lima: Edição SEBRAE/MG, 1996.

SIMMEL, Georg. A metrópole e a vida mental. In: Velho, Otávio G. (Org.) *O fenômeno urbano*. Rio de Janeiro: Zahar, 1973. p.

SINGER, P. *Desenvolvimento econômico e evolução urbana: análise da evolução econômica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife*. São Paulo: Nacional, 1968, v.22

TEIXEIRA, J. G.; SOUZA, J. M. Organização metropolitana e estrutura social: o caso de Belo Horizonte. In: RIBEIRO, L. C. Q. (Org.). *O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade*. Rio de Janeiro: Revan. FASE, 2000. p 285-317.

THUROW, Lester C. *O futuro do capitalismo: como as forças econômicas moldam o mundo da amanhã*. Rio de Janeiro: Rocco. 1997.

VAINER, C. Pátria, empresa, mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do planejamento urbano. *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos*. Petrópolis: Vozes, 2000. p. 75-103.

VILELLA, Bráulio C. *Guia turístico de Nova Lima, Nova Lima*, 2001.

VILLAÇA, F. *Espaço intra- urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel, 2001.

ANEXO A

Zonas de Uso, Ocupação e Parcelamento; Modelos de Parcelamento Urbano; e modelos de Assentamento Urbanos do município de Nova Lima. (Lei de Uso e Ocupação do Solo, 1983: 127-130).

REV. 12/10/79
 15 12 10
 15 12 10
 15 12 10

REV. 12/10/79
 15 12 10
 15 12 10
 15 12 10

Anexo n° 3
Modelos de parcelamento urbano do Município de Nova Lima

Modelos	Áreas de Loteamento		Fonte de Solo (metros)		Comprimento Percentual		Vias de Pedestres (metros)		Queros	
	Loteamento	Loteamento	Loteamento	Loteamento	Quilômetros		Quilômetros	Quilômetros		
					Quilômetros	Quilômetros				
Área Total	Área Total	Área Total	Área Total	Área Total	Área Total	Área Total	Área Total	Área Total		
MP-1	125 -	-	10	-	350	100	100	100	CADA 150 CADA 100	CADA 75
MP-2	200	-	10	-	350	150	-	-	CADA 150 CADA 100	CADA 75
MP-3	250	-	12	12	350	150	15	15	CADA 150 CADA 100	CADA 100
MP-3A	250	-	12	12	350	150	15	15	CADA 150 CADA 100	CADA 100
MP-4	525	-	12	12	400	150	20	20	CADA 150 CADA 100	CADA 100
MP-5	565	-	17	17	400	150	20	20	CADA 150 CADA 100	CADA 100
MP-6	1100	-	20	20	400	150	20	20	CADA 150 CADA 100	CADA 100
MP-7	2000	-	20	20	-	-	20	20	-	-
MP-8	5000	-	30	30	-	-	30	30	-	-

CONSERVAÇÃO: A porcentagem de áreas públicas não poderá ser inferior a 10% (dez e cinco por cento) da área total. As fontes de pedregalão 1º de alt. 4º de alt. 19/12/79.

5/7

Trabalho Técnico de Projeto
 Rua Amazonas nº 111
 CEP: 24.090-000 Macaé RJ

Modelo de adensamentos urbanos do Município de Nova Friburgo
Anexo nº 4

Quadra	Área do Lote	Coeficiente de Ocupação	Coeficiente de aproveitamento	Flanco no lote	Altura máxima	Altura mínima	Altura máxima em metros	Altura mínima em metros	Observações
Unidade	m ²	m	m	m	m	m	m	m	
Esq. Lote	mínimo	máximo	mínimo	mínimo	mínimo	mínimo	mínimo	mínimo	
MA-1	125	0,60	1,20	-	-	-	-	-	1 - Se área de lote for maior que 100m ² , em caso de loteamento, o coeficiente de aproveitamento poderá ser aumentado para 0,80, desde que o loteamento seja aprovado pelo Conselho Municipal de Urbanismo.
MA-2	1000	0,40	0,80	20	2,50	2,50	2,50	3,00	
MA-2A	450	0,50	1,00	15	1,50	-	-	3,00	
MA-3	-	0,50	1,20	-	-	-	-	-	
MA-3A	1000	0,50	1,50	20	3,00	3,00	3,00	3,00	
MA-4	200	0,60	1,00	10	1,50	-	-	3,00	
MA-6	-	0,50	1,20	-	-	-	-	3,00	
MA-8A	1000	0,50	1,50	20	3,00	3,00	3,00	3,00	
MA-12	-	0,80	1,20	-	-	-	-	-	
MA-13	250	0,50	1,20	-	-	-	-	-	
MA-14	380	0,80	1,20	12	2,00	2,00	2,00	2,00	
MA-15	-	0,60	1,20	-	-	-	-	-	
MA-16	250	0,50	1,50	10	1,50	1,50	1,50	1,50	
MA-20	200	0,50	2,00	10	2,00	2,00	2,00	2,00	

Observações:
 1 - Se área de lote for maior que 100m², em caso de loteamento, o coeficiente de aproveitamento poderá ser aumentado para 0,80, desde que o loteamento seja aprovado pelo Conselho Municipal de Urbanismo.
 2 - Não são permitidas áreas de loteamento com área total maior que 100m², para as unidades MA-1, MA-2, MA-3, MA-4, MA-6, MA-8A, MA-12, MA-13, MA-14, MA-15, MA-16 e MA-20. A exceção é para as unidades MA-1, MA-2, MA-3, MA-4, MA-6, MA-8A, MA-12, MA-13, MA-14, MA-15, MA-16 e MA-20, desde que o loteamento seja aprovado pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

