

## **IV enanparq**

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo  
Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

### **O LOCAL E O REGIONAL: A (RE)ESTRUTURAÇÃO POLICÊNTRICA NO PLANEJAMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE**

SESSÃO TEMÁTICA: PESQUISAS EM ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA: AÇÃO  
DO MERCADO IMOBILIÁRIO SOBRE TERRITÓRIOS DE FRAGILIDADE  
AMBIENTAL E VULNERABILIDADE

**Luiz Eduardo Soares de Araújo**  
Mestrando do NPGAU da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFMG  
[luizeduardodearaujo@gmail.com](mailto:luizeduardodearaujo@gmail.com)

**Fernanda Borges de Moraes**  
Professora Associada do Departamento de Urbanismo e do Programa de Pós-graduação em  
Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura/UFMG  
[fernanda.borges.moraes@gmail.com](mailto:fernanda.borges.moraes@gmail.com)



# O LOCAL E O REGIONAL: A (RE) ESTRUTURAÇÃO POLICÊNTRICA NO PLANEJAMENTO DA REGIÃO METROPOLITANA DE BELO HORIZONTE

## RESUMO

Com a intenção de organizar o território metropolitano, influenciar a atuação dos municípios e induzir planos de ocupação do solo, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH/2011) e, em seu aprofundamento, o Macrozoneamento Metropolitana (MZ-RMBH/ 2015) propuseram a promoção de múltiplas centralidades metropolitanas, com o objetivo de minimizar os grandes deslocamentos e aproximar residência, trabalho e serviços, em prol da qualidade de vida da população. A maioria das centralidades apontadas figura como áreas urbanas já adensadas, com grande oferta de transportes e serviços e que já desempenham papel de centralidade microrregional ou regional. Não foi o caso das centralidades associadas ao eixo sul da RMBH.

Nesta região, em razão de suas características de espraiamento, caracterizado por uma série de núcleos urbanos residenciais e de uso misto, foram propostas duas centralidades: uma maior, na região do Alphaville, e outra, menos adensada, no bairro Jardim Canadá, classificando-o como subcentro metropolitano.

O Jardim Canadá, no município de Nova Lima, foi um dos primeiros loteamentos lançados afastado da malha urbana da RMBH. Devido à falta de infraestrutura e seu isolamento, o objetivo inicial de atender às classes trabalhadoras não foi atingido e, por décadas, manteve ocupação esparsa. Ao longo da década de 1990, ampliou-se a ocupação do eixo sul da RMBH. Nesse contexto, o Jardim Canadá foi deixando de ser um bairro isolado e, com o crescimento populacional/demanda dos loteamentos próximos, passou a receber uma gama diversificada de comércio/serviços, convivendo com uma ocupação residencial igualmente diversificada.

O Jardim Canadá ancora, neste artigo, nossa análise da dinâmica metropolitana de apropriação do território pelo capital, que cresce e transforma o eixo sul da RMBH de maneira rápida, nas últimas duas décadas. Nesse sentido, este artigo busca avaliar as tendências/intenções para sua adequação/apropriação como subcentralidade frente a sua realidade socioeconômica.

**Palavras-chave:** Região Metropolitana de Belo Horizonte, Planejamento metropolitano, Centralidade, Expansão urbana, Mercado imobiliário.

# THE LOCAL AND THE REGIONAL: THE (RE) ESTRUTURACION POLICENTRIC IN THE METROPOLITAN PLANING OF THE METROPOLITAN AREA OF THE BELO HORIZONTE

## ABSTRACT

With the intention to organize the metropolitan territory, influence the actions of municipalities and induce land occupation plans, the Metropolitan Development Master Plan of the Belo Horizonte Metropolitan Area (PDDI-MRBH / 2011) and, in its deepening, the Metropolitan Macro zoning (MZ-MRBH / 2015) proposed the promotion of multiple metropolitan centralities, in order to minimize the dislocations and reduce the distances between home, work and services for the sake of people's quality of life. The majority of the pointed centralities appear as urban areas already densely populated, with large offerings of transport and services, which already play a role of micro-regional or regional centrality. That was not the case of the centralities associated with the southern MRBH axis.

In this region, because of its sprawling characteristics, characterized by a series of residential and mixed-use urban centers, two centralities were proposed: a bigger one in the Alphaville region, and another one, less dense, at Jardim Canada neighborhood, defining them the metropolitan sub-center.

Jardim Canada, in the city of Nova Lima, was one of the first launched allotments that were distant from the urban area of the MRBH. Due to a lack of infrastructure and isolation, the initial goal of meeting the working class has not been reached and for decades remained sparse occupation. Throughout the 1990s, it amplified the occupation of southern MRBH axis. In this context, the Jardim Canada was ceasing to be an isolated neighborhood, with population growth / demand of the next allotments, it went on to receive a diverse range of trade / services, living with a residential occupation equally diverse.

The Jardim Canada anchors, in this article, our analysis of the metropolitan dynamics of land appropriation by the economic capital that grows and turns MRBH south axis quickly in the past two decades. In this sense, this article intends to assess trends / intentions for their suitability / ownership as subcentralidade in face of its socioeconomic reality.

**Keywords:** Belo Horizonte Metropolitan Area, Metropolitan Planning, Centrality, Urban Expansion, Housing market.

## 1. INTRODUÇÃO

O contexto social, econômico e político mudou ao longo dos séculos e a cidade contemporânea vem sofrendo transformações ainda mais avassaladoras. A expansão urbana tem ocorrido nos locais em que é mais expressiva a dinâmica de trânsito de pessoas, serviços e informações, em seu caráter atrator e estruturador. Quando falamos de urbanização existem fatores que favorecem a fixação das pessoas, gerando rearranjos e novas polarizações, que podem vir a se tornar centralidades.

No contexto dessa dinâmica urbana contemporânea a metropolização ganha força. Um grande território transformado, integrado e interdependente, que avança sua mancha urbanizada além das fronteiras políticas e espaciais. Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais, em menos de cem anos se tornou uma das maiores e mais importantes regiões metropolitanas do país, e o processo de expansão continua avançando. Neste contexto, o aumento populacional, o crescimento de necessidades de espaço e serviços para prover a população cada vez mais crescente espalha o tecido urbano, nem sempre do modo mais adequado. Cabe ao poder público ordenar o território.

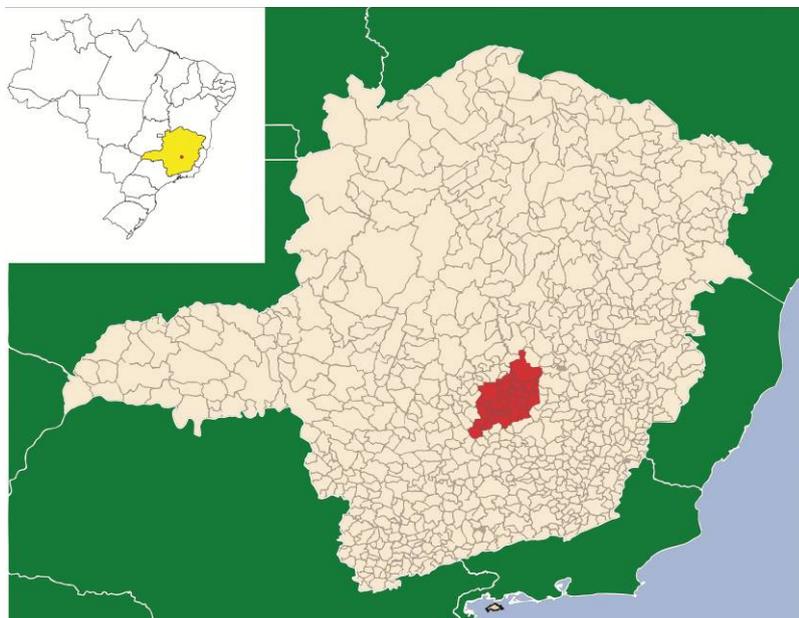


Figura 1- Mapa de localização da Região Metropolitana de Belo Horizonte no estado de Minas Gerais e no Brasil.

Fonte:<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=3106200>, acessado em 22/06/2016, alterado pelo autor.

O Brasil é um país urbano e as grandes cidades são cada vez mais populosas, mantendo-se como as maiores atradoras de investimentos e geradoras de capital. A Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) tem expandido sua mancha urbana para muito além do município-polo, implicando expressivo movimento pendular. A elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI-RMBH) <sup>1</sup>, contratado pelo Governo do Estado junto à Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) visou, dentre vários aspectos, reverter a lógica monocêntrica do município-polo, estimulando novos centros e sub-centros, o que implicará adesão e cooperação intermunicipal, dada o crescente quadro de interdependência que caracteriza a dinâmica de vida da metrópole.

Assim, o governo do Estado de Minas Gerais encomendou, e os municípios pertencentes à Região Metropolitana de Belo Horizonte participaram do processo que culminou com, a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH) e do Macrozoneamento Metropolitano (MZ-RMBH).

Com a intenção de organizar o território metropolitano, refletir e atuar sobre a lógica de governabilidade municipal e induzir planos de ocupação e adequação da RMBH, o PDDI institui diretrizes que se baseiam principalmente na promoção de múltiplas centralidades metropolitanas. A multipolaridade baseia-se na ideia de minimizar os grandes deslocamentos e aproximar residência, trabalho e serviços, de modo a melhorar a qualidade de vida da população. Cabe ressaltar que a efetividade do PDDI deve implicar a adesão e cooperação intermunicipal, dado o crescente quadro de interdependência que caracteriza a dinâmica de vida da metrópole.

O PDDI aponta locais de centralidade no território metropolitano e lhes configura como áreas de ações focais dos governos para que, de fato, aconteçam. A maioria das centralidades apontadas são áreas urbanas já adensadas, com grande oferta de transportes e serviços, que já desempenham papel de centralidade microrregional ou regional. Não é o caso da Centralidade Sul.

Induzido pela perspectiva de reordenamento territorial e promoção de novas centralidades, apontadas no PDDI-RMBH e mais bem definidas no MZ-RMBH, um novo centro – ou sub-

---

<sup>1</sup> Em 2006, com a aprovação das Leis Complementares 88, 89 e 90, foi estabelecido o novo arranjo institucional para a gestão e planejamento das Regiões Metropolitanas de Belo Horizonte e do Vale do Aço. Foram definidos como órgãos de gestão da RMBH a Assembleia Metropolitana e o Conselho Deliberativo de Desenvolvimento Metropolitano (instalados em 2007 durante a I Conferência Metropolitana), e como órgão de suporte técnico e de planejamento a Agência de Desenvolvimento Metropolitano – Agência RMBH (criada em 2009). Foram definidos também os instrumentos de gestão metropolitana, que funcionam como dois pilares do sistema – um de planejamento, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI-RMBH, ou Plano Metropolitano, e outro financeiro, o Fundo de Desenvolvimento Metropolitano. A elaboração do PDDI ocorreu entre setembro de 2009 e setembro de 2011.

centro – deverá emergir no eixo sul da região metropolitana. Assim, este trabalho vem discutir a vocação polarizadora do bairro Jardim Canadá à luz das perspectivas do cenário metropolitano, no contexto do Plano Diretor de Desenvolvimento Metropolitano da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH) e do Macrozoneamento Metropolitanos (MZ-RMBH) e suas implicações.

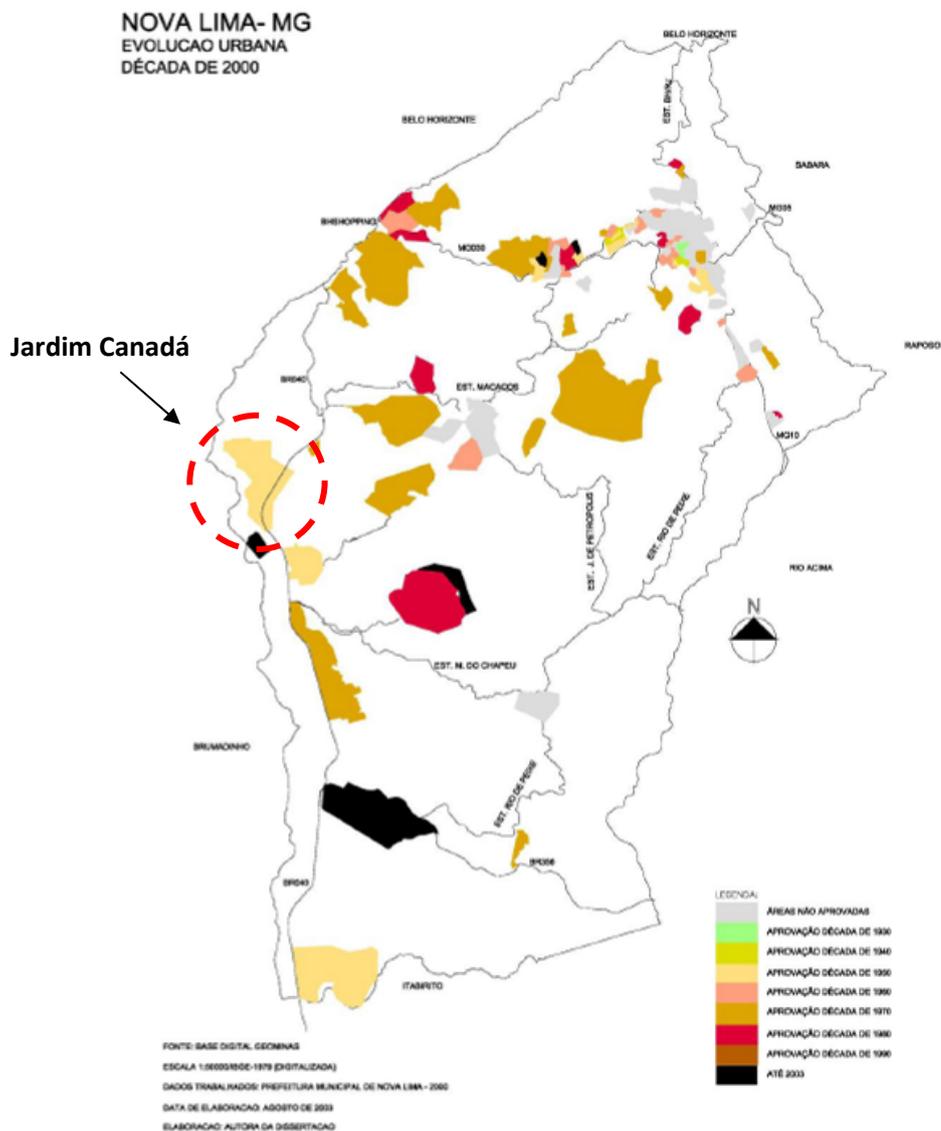


Figura 2- Mapa de áreas urbanizadas no município de Nova Lima, em referência a época de aprovação dos loteamentos que as compõe.

Fonte: Dissertação de Mestrado de Claudia Teresa Pereira Pires, Evolução do Processo de Ocupação Urbana do Município de Nova Lima: Um Enfoque sobre a Estrutura Fundiária e a Produção de Loteamentos, Departamento de Geografia, Universidade Federal de Minas Gerais, 2003, pg. 297.

O Jardim Canadá destaca-se por já ter uma economia dinâmica, uma localização privilegiada e potencial de construção ainda em discussão. Porém, este bairro apresenta problemas de ordem ambiental, social, econômica e política, comprometendo seu possível papel de centralidade. Assim, cabe a este estudo levantar questionamentos sobre o comportamento socioeconômico desta porção do território metropolitano bem como sobre as tendências/intenções para adequação/apropriação do surgimento de uma nova centralidade.

De loteamento afastado da sede municipal de Nova Lima, com uma dinâmica regional própria, mas indicado a ocupar um papel relevante no contexto metropolitano, será positivo para o Jardim Canadá ser alçado à condição de nova centralidade metropolitana a partir da indicação do PDDI-RMBH, que o coloca como centralidade regional metropolitana.

A chamada Centralidade Sul é uma intenção sem local definido<sup>2</sup>. O PDDI indica que deve se promover, no Eixo Sul, provavelmente dentro do território do município de Nova Lima, uma nova centralidade que atenda à demanda em crescimento da população que está se fixando nos loteamentos (abertos e ou condomínios horizontais ditos fechados) que existem e serão implantados a partir do facilitador de acesso à Belo Horizonte, a BR-040. O PDDI incorpora a perspectiva do mercado imobiliário de expansão e oferta de imóveis e serviços na área e indica que uma nova centralidade deve ser implantada na área para suprir a demanda e minimizar seu impacto direto no centro da capital mineira.

---

<sup>2</sup> Embora, o Jardim Canadá e Alphaville apareça nos primeiros relatórios do processo do MZ-RMBH em evidência e com a indicação de centralidade.



Figura 3 - Imagem de satélite do Jardim Canadá e sua Relação com a Rodovia BR-040

Fonte: Google Earth, visitado em 22/06/2016.

O Jardim Canadá destaca-se por já ter uma economia dinâmica, uma localização privilegiada e potencial construtivo passível de ampliação. Porém, apresentam problemas ambientais, sociais e políticos, tornando a incorporação do papel de subcentralidade uma questão a ser discutida com mais profundidade. Nesse sentido, este artigo busca avaliar as tendências/intenções para sua adequação/apropriação como subcentralidade frente a sua realidade socioeconômica.

## 2. O PDDI/RMBH E A CENTRALIDADE VETOR SUL

A formação daquilo que se tornaria a Região Metropolitana de Belo Horizonte iniciou-se nas décadas de 1940 e 1950, com aumento da integração dos municípios, com dependência de serviços e economia e aumento das migrações pendulares diárias por motivos diversos. Transformou-se rapidamente, a partir de sua efetiva criação em 1973, expandindo-se em tamanho, extensão, natureza econômica e política etc. Marcada principalmente pela rápida

<sup>3</sup>Lei Complementar Federal N°14 de 08 de junho de 1973 que estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza.

expansão e articulação com os municípios do oeste/sudoeste que se tornaram industriais no contexto da industrialização brasileira, e com os municípios dormitório do norte /nordeste, que se tornaram moradia das populações de menor renda, nos anos 1970 e 1980. Nos anos 1990, assistiu-se um grande crescimento no sentido Eixo Sul, com a expansão das atividades mineradoras e áreas residenciais, promovendo novas centralidades. Já no início dos anos 2000, o Eixo Norte expande-se, segundo um crescimento induzido por uma série de investimentos do Governo do Estado, gerando polarização para os municípios do chamado Colar Metropolitano e outros polos microrregionais do entorno.



Figura 4 – Mapa apresentando os 34 municípios da RMBH e os 14 municípios que compõem o Colar Metropolitano. Fonte: Agência RMBH, disponível em <<http://www.agenciarmbh.mg.gov.br/rmbh-e-colar-metropolitano/>>, visitado em 21/04/2016.

A Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) tem expandido sua mancha urbana para muito além do município-polo, implicando expressivo movimento pendular. Assim, o governo do Estado de Minas Gerais encomendou e os municípios pertencentes à Região Metropolitana de Belo Horizonte participaram do processo que culminou com a elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PDDI-RMBH) e do Macrozoneamento Metropolitano (MZ-RMBH).

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH) é um trabalho composto de uma série de estudos e propostas contratados pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana (SEDRU) do Governo do Estado de Minas Gerais junto à Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (IPEAD), e elaborado por uma equipe coordenada pelo Centro de Planejamento Regional (Cedeplar) da Faculdade de Ciências Econômicas (FACE) da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), com a participação de técnicos e professores de vários departamentos da própria universidade e de outras instituições de pesquisa e ensino do Estado, além de consultores das mais diversas áreas.

No âmbito do PDDI, a proposta de criação e/ou fortalecimento de centralidades urbanas<sup>4</sup> em rede, articuladas por um sistema viário e de transportes eficiente, de baixo custo ambiental, energético e operacional é considerada a base do processo de reordenamento territorial em escala metropolitana (MINAS GERAIS, 2011). A criação de centralidades, relacionadas e interligadas por um sistema viário (rodoviário e ferroviário) que favoreça as ligações, o transporte coletivo, altere as noções de distância e tempo de deslocamento minimiza o custo social da migração pendular, minimizando, assim, os efeitos negativos da distância entre as pessoas e os locais de convivência, trabalho, etc.

Assim o PDDI teve a preocupação de estimular e fortalecer as centralidades urbanas já vocacionadas que se articulem uma em rede de polarizada a partir da concentração e diversificação de atividades, em graus variados de complexidade e complementaridade. As centralidades são nós espaciais que incorporam a noção de lugar e vivência, marcada pela sociabilidade e construção de identidade metropolitana em diferentes escalas. O PDDI aponta centralidades metropolitanas e regionais, de acordo com o nível hierárquico de influência metropolitana.

A rede de centralidades múltiplas associadas à potencialização da vivência, segundo o PDDI, tende a influenciar a redução das desigualdades socioespaciais, tornando-se elemento de ordenamento territorial, possibilitando acesso da população ao comércio, lazer, serviços, lazer, etc., reduzindo os deslocamentos e o custo social.

Ainda no que se refere à rede e escalas de centralidades, observa-se que a estrutura espacial proposta para a RMBH mantém-se excessivamente concentrada, baseada num único centro metropolitano, formada pelo núcleo central de Belo Horizonte (interior da

---

<sup>4</sup>A centralidade está relacionada à importância desempenhada por uma área na vida da população. Compreendem-se, ligado a esse termo, importância econômica, comercial, convívio social, atividades ligadas ao lazer e manifestações culturais, bem como local de confluência de fluxos diversos (riquezas, pessoas, informações...).

Avenida do Contorno), estendendo-se ao longo das principais vias arteriais e áreas conturbadas a partir de centros regionais tradicionais (FIG. 2).

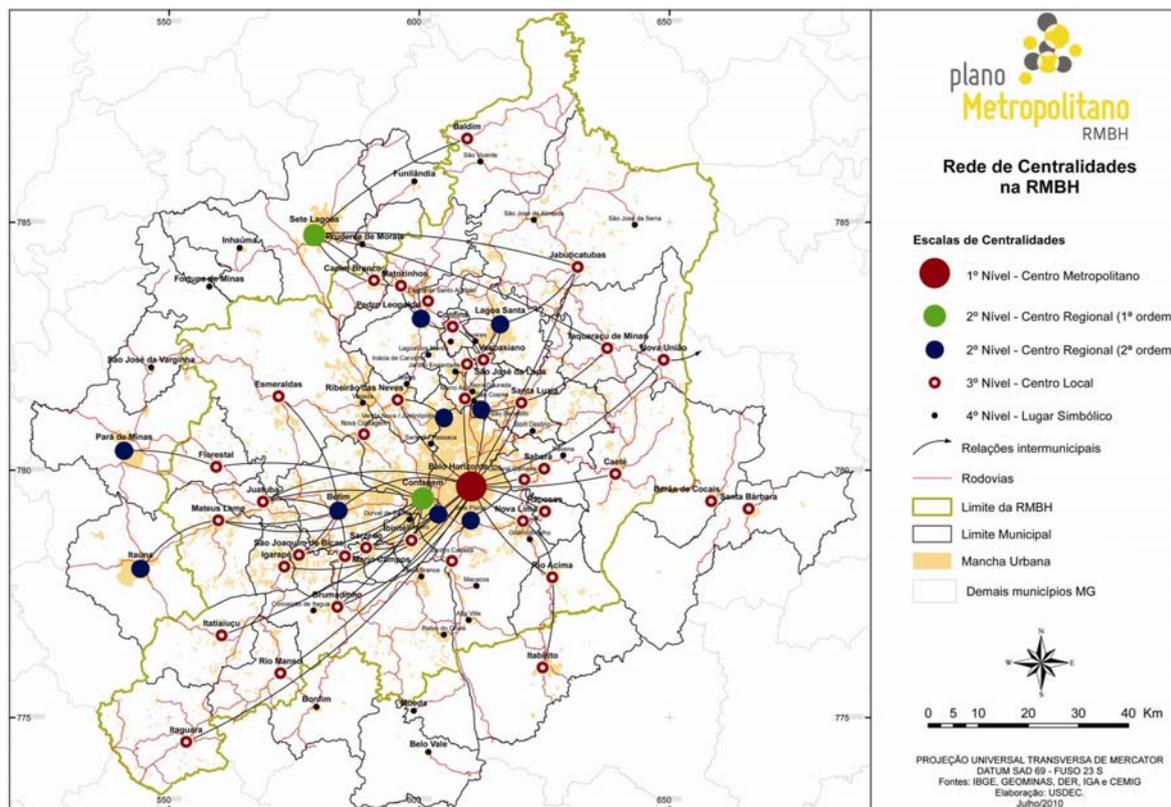


Figura 5 – Mapa apresentando a rede de centralidades metropolitanas e seus principais vínculos. Fonte: Relatório Final do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH, 2011, Página 55, Vol. 01.

De uma maneira geral, estes centros surgiram e se desenvolveram em função de fatores locais e disponibilidade de infraestrutura como locais de produção e consumo, caracterizados pela precariedade ou total ausência de espaços públicos que favoreçam convívio diversificado e democrático da população, e pelo privilégio do automóvel, em detrimento da segurança e conforto dos pedestres (UFMG, 2011).

Durante os estudos e elaboração do PDDI, foi observada, junto à população, a necessidade de fortalecer a rede de centralidades. Foram identificadas muitas aglomerações que são reconhecidas pela população como diferenciadas, que devem ser reforçadas pela requalificação dos espaços públicos e localização estratégica dos equipamentos de uso coletivo nelas localizadas.

Os estudos referentes à dinâmica metropolitana, centralidades e uso do solo, confirmam o poder excessivamente polarizador e concentrado no núcleo central de Belo Horizonte. A rede urbana é caracterizada por um sistema viário radiocêntrico que direciona os fluxos para o hipercentro da capital, sendo que este polariza uma grande quantidade de pequenas centralidades de menor poder de influência dispersas na RMBH e no colar metropolitano, principalmente pela ausência de centros de nível intermediário de polarização. A concentração excessiva de emprego e renda no centro da capital desequilibra a dinâmica e economia de outras áreas tão populosas quanto, mas que tem sua população e renda direcionada para a centralidade belorizontina.

O PDDI aponta, contudo, que há potencial para desconcentração urbana e econômica na rede de centralidades da RMBH, passível de criar uma estrutura urbana mais equilibrada e menos dependente do hipercentro de Belo Horizonte. Uma maior distribuição de serviços em centros intermediários seria positiva para as populações residentes próximas, para as atividades produtivas industriais e agropecuárias que poderiam especializar a oferta de serviços avançados e desonerar a infraestrutura da capital belorizontina. Um dos objetivos gerais expresso na Política Metropolitana Integrada de Centralidades em Rede é

Criar novas centralidades e promover o fortalecimento dos centros intermediários já existentes, objetivando a redução das desigualdades socioespaciais e a conformação de uma nova estrutura territorial metropolitana policêntrica, multiescalar e em rede, em oposição à estrutura atual, monocêntrica e radial (UFMG, 2011).

O objetivo de desconcentração, através da criação de novas centralidades e do fortalecimento dos centros intermediários. Abaixo segue o mapa síntese das centralidades metropolitanas apontadas pelo PDDI, segundo sua hierarquia.

## HIERARQUIA DA REDE DE CENTRALIDADES E REDES DE CENTROS MICRO-REGIONAIS E LOCAIS

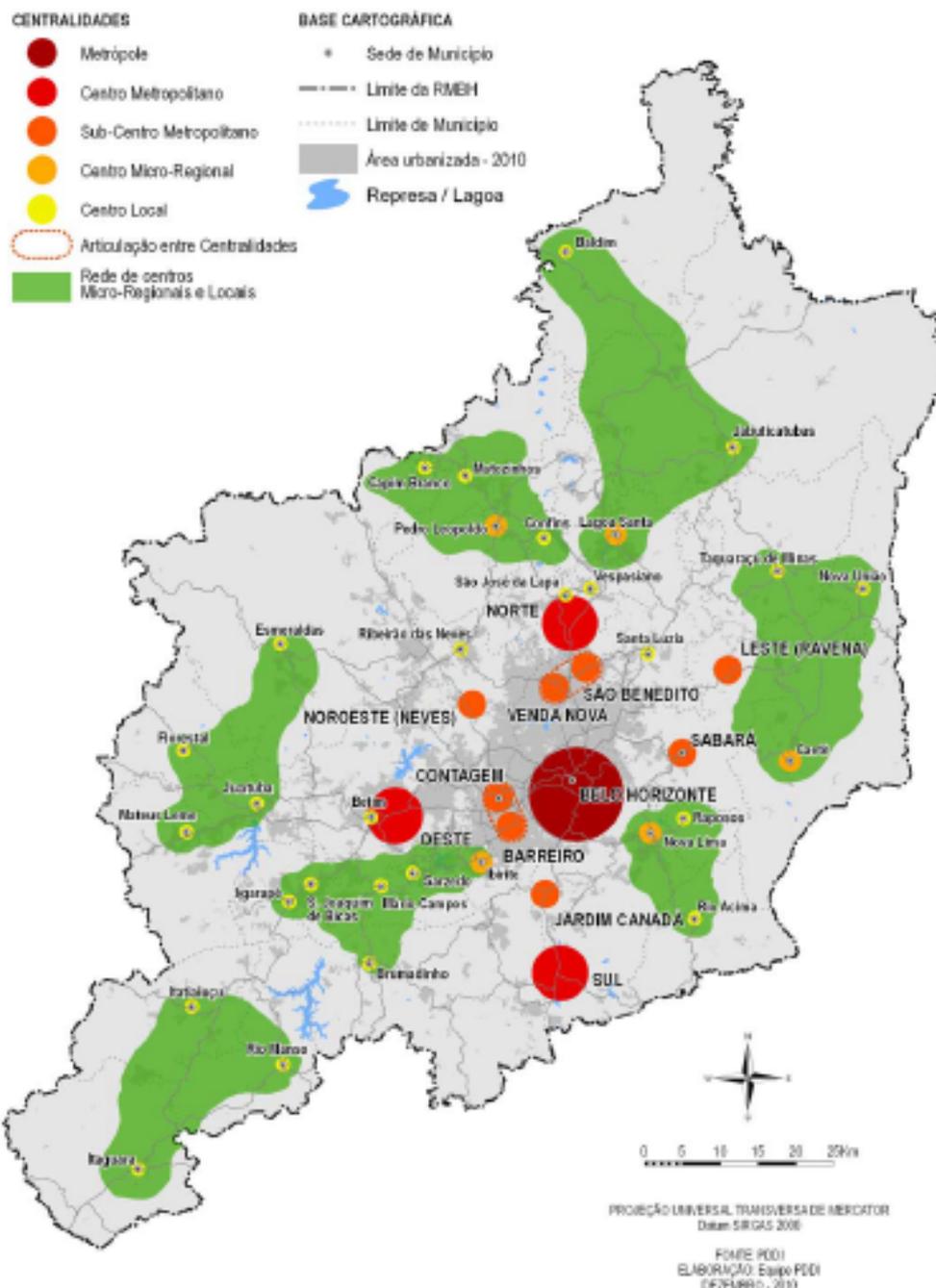


Figura 6 – Hierarquia da rede de centralidade da RMBH. Fonte: Propostas de Políticas Setoriais. Relatório Final do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH, 2011, página 217, Vol. 01.

O PDDI propõe no Eixo Sul da RMBH, em função da natureza espreada, constituída de uma série de núcleos urbanos residenciais e de uso misto, duas centralidades constituintes do Centro Metropolitano Sul em função da demanda relacionada aos parcelamentos residenciais destinados à população de mais alta renda que se proliferam na região, pois corre-se o risco de sem planejamento haver sobrecarga do corredor viário (BR-040 como principal via) a falta de equipamentos públicos e a excessiva dependência do uso de automóvel para deslocamentos.

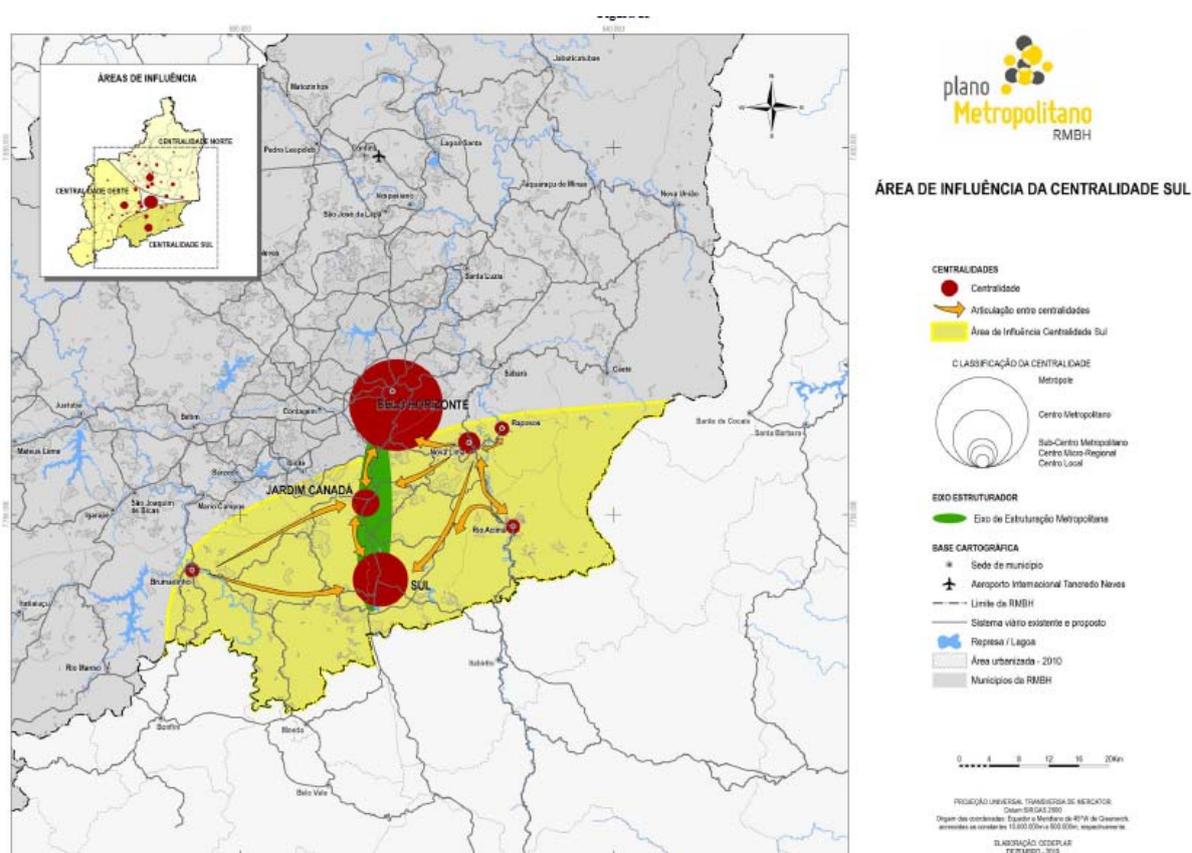


Figura 7 – Área de influência da Centralidade Sul da RMBH, com destaque para os dois núcleos principais no Jardim Canadá e próximo ao Alphaville, bem como para o eixo de estruturação metropolitana ao longo da BR-040. Fonte: Relatório Final do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da RMBH, 2011, página 225, Vol. 01.

A centralidade metropolitana do Eixo Sul se configura/configurará por dois polos. Um maior e mais adensado na região (ainda em configuração) do Alphaville seria classificado como Centro Metropolitano Sul e outro polo menos adensado no Jardim Canadá sendo classificado como Sub-centro Metropolitano Sul, conforme definição a seguir:

- Centros metropolitanos: correspondem às novas centralidades propostas e devem ter a função de organizar territórios mais extensos – indicados nas suas áreas de influência respectivas, sediando serviços, gerando altas densidades no ambiente construído e com intenso caráter de urbanidade.
- Sub-centros metropolitanos: têm a mesma função dos centros metropolitanos, porém com menor adensamento e grau de polarização, dando apoio aos centros metropolitanos em áreas relativamente distantes destes, mas que têm densidades populacionais significativas. Devem agregar os mesmos atributos que os centros metropolitanos, porém em menor grau.

Se aposta na criação de uma centralidade no Jardim Canadá, aonde vem ocorrendo um adensamento insipiente do setor de serviços e implantação de equipamentos atratores de fluxos, e da criação de uma nova centralidade, em local inexistente, próximo ao Alphaville, por caracterizar-se como área privilegiada no contexto territorial e econômico da RMBH, além de estar previsto grandes investimentos, por iniciativa do setor privado, para a região.

### **3. A LÓGICA DO EIXO SUL DA RMBH E O JARDIM CANADÁ**

A expansão no sentido Eixo Sul é caracterizada pelo crescimento do setor terciário na região. Atualmente se observa o surgimento de pequenos núcleos comerciais para atender os bairros implantados ao longo da rodovia, com a prestação de serviços domésticos e também a implantação de empresas de abrangência regional, tendo na rodovia o elemento de integração destas com a região metropolitana e até mesmo com outras regiões.

A valorização imobiliária tem se intensificado neste processo urbanizador que ocorre na região metropolitana nos últimos vinte anos. Com a diminuição da exploração mineral, principal motor econômico dos municípios dessa região, os agentes imobiliários têm se utilizado dos atrativos naturais para vender seus produtos (loteamentos, “condomínios”).

O que se vê no Eixo Sul é o predomínio da instância reprodução sobre a produção; predomínio do urbano sobre o industrial (CRAVEIRO, 2004). Surgem centros ligados à prestação de serviços, segregados, ofertando aos “condomínios” comércio, lazer; e no caso do Alphaville Lagoa dos Ingleses, até mesmo escolas, shopping-center, além de outras ofertas de serviços avançados. As centralidades surgidas na região dão origem a configurações espaciais distintas, assentadas no desenvolvimento técnico e terceirização, apesar de ser promovido pelo mesmo contexto pós-metropolitanos do resto da grande Belo Horizonte. Pode-se observar no Eixo Sul da Região Metropolitana, a consolidação do processo de urbanização extensiva, que vai além do limite metropolitano oficial.

A oferta de serviços nos bairros próximos, e o crescimento da região próxima ao BH Shopping, tornaram possível a fixação de moradores propriamente ditos, porém a maioria trabalha, estuda, e depende dos serviços da capital, criando um fluxo pendular diário no sentido BR 040. Observa-se o crescimento do número de loteamentos implantados ao longo desta rodovia e o adensamento de outros já existentes. Há ainda a perspectiva de implantação de um grande complexo hoteleiro e de serviços em Brumadinho, município do Eixo Sul. A expansão do Alphaville, com a promoção de maior diversidade econômica na área tende a reconfigurar a área próxima ao encontro da BR-040 com a BR-362. O fortalecimento da centralidade do Jardim Canadá pela diversidade de usos e serviços promove uma irradiação de influência que quebra o sentido de dependência das bordas do Eixo Sul urbanizado mais afastado com Belo Horizonte.

Sem pretender aprofundar-se na dinâmica sócio-econômica-territorial que ocorre no Eixo Sul (destacados no PDDI) da Região Metropolitana de Belo Horizonte, destaca-se a multiplicidade de processos que ocorre na região, acelerados nos últimos anos pelo novo contexto de maior desindustrialização da capital mineira e inserção regional dinâmica.

O Jardim Canadá, em especial, destaca-se nessa dinâmica contemporânea de ocupação e apropriação do território que acontece no Eixo Sul da RMBH. De um loteamento insucesso de vendas pós-lançamento, objeto de ocupações irregulares e disputas, hoje é foco das atenções, por ter disponibilidade de terra e infraestrutura no coração da região que se povoa cada vez mais, principalmente com moradores da camada de alta renda, residentes nos condomínios próximos.

O bairro abriga hoje mais de mil empresas. De acordo com estatísticas da Prefeitura de Nova Lima, a região tem, aproximadamente, 4,8 mil habitantes, sendo mais de 1,2 mil imóveis residenciais, 606 empresas comerciais, 38 prestadoras de serviços e 58 indústrias, tornando-se o segundo maior contribuinte de arrecadação tributária do município de Nova Lima. Conforme dados da Associação Industrial e Comercial do Jardim Canadá (AICJC), o bairro gera hoje mais de seismil empregos diretos. O preço do metro quadro de construção gira em torno de R\$ 10 mil, sendo que o dos imóveis varia entre R\$ 320 mil (apartamento de 33m<sup>2</sup>) a R\$ 741.348,50 (apartamento de 82,30m<sup>2</sup>) (MINAS, 2015).

Apesar de o bairro existir desde os anos 1950, ele começou a ser descoberto pelos empreendedores imobiliários há uns 15 anos. Com o polo industrial de Contagem e Betim saturado, a localização do Jardim Canadá junto à uma rodovia de fácil escoamento sentido grandes capitais do sudeste e portos de exportação no Rio de Janeiro e aos preços acessíveis de terrenos foi muito atrativo aos investidores. Além disso, com a grande

expansão residencial ocorrida a partir dos anos 1990 em Nova Lima e Brumadinho, com a implantação de diversos condomínios fechados com acesso pela BR-040, o bairro assumiu caráter de centralidade territorial daquele eixo, que foi apropriada pelo comércio varejista.

Além dos núcleos de ocupação, o Eixo Sul tem grandes reservas hidrológicas que contribuem para o abastecimento da RMBH e maciços de rochas e vegetais que formam uma paisagem exuberante. Porém a ocupação humana e a natureza convivem de perto com a mineração, presença intensa no Eixo Sul com diversas empresas exploradoras.

Coração do Quadrilátero Ferrífero mineiro, o conflito mineração x preservação ambiental x loteamentos existe de forma preocupante. O próprio Jardim Canadá, loteamento existente há mais de 50 anos, teve uma porção adquirida por uma empresa mineradora para ali se instalar.

No espaço urbanizado, evidencia-se a ocorrência de vários tipos de parcelamento, ocupação e uso do solo, desde “Áreas de ocupações espontâneas tradicionais” aos “Parcelamentos fechados” voltados para camadas de alta renda e aos “Parcelamentos desocupados e com carência de infraestrutura”. A ocupação no Eixo Sul é caracterizada pela dispersão dos loteamentos de alta renda exclusivamente residenciais (usualmente fechados), dependentes de centralidades de comércio e serviços distantes e do uso do automóvel, sobrecarregando o sistema viário e intensificando a formação de centralidades lineares sem previsão de espaços públicos ou infraestrutura compatível com os padrões de adensamento potencial. Há também a previsão da instalação de um polo médico no terreno da antiga fábrica da Skol, às margens da rodovia, por iniciativa do setor privado, e que poderá catalisar transformações mais amplas no uso e ocupação do solo no seu entorno.

O PDDI lança aposta sobre o potencial do Jardim Canadá e da região do Alphaville (com localização inexata) como áreas privilegiadas para a configuração de novas centralidades.

*As centralidades devem cumprir o papel de inserir espaços adensados e coesos que tenham a capacidade de organizar o território neste meio urbano espraiado e de baixa densidade, polarizando o vetor como um todo – inclusive sua área de expansão que se estende até a região do CODAP no entorno metropolitano. Devem também se associar ao Complexo Ambiental e Cultural do Quadrilátero Ferrífero, detentor de vasto patrimônio histórico ligado ao ciclo do ouro e também de um patrimônio geoambiental e paisagístico valioso. Ressalta-se que a proliferação indiscriminada e dispersa de novas atividades ao longo do vetor sul já tem trazido impactos ambientais significativos, e a proposta de novas centralidades no eixo deverá dar um tratamento diferenciado às possibilidades de adensamento e urbanização nessa região, a partir de uma série de condicionantes ambientais à atuação do poder*

*público e do setor privado, haja em vista essas centralidades estarem inseridas na Área de Proteção Ambiental Sul da RMBH (APA-Sul), e próximas de outras unidades de conservação, como o Parque Estadual da Serra do Rola Moça. (UFMG, 2012)*

O chamado Macrozoneamento Metropolitano resultado de uma série de estudos e reuniões entre corpo técnico, população e representantes dos municípios que compõe a RMBH com o objetivo de elaborar uma reestruturação territorial metropolitana integrada, em consonância com o PDDI, garantindo que as diversas políticas propostas sejam implementadas e servindo de referência para reelaboração dos instrumentos municipais de controle, uso e ocupação do solo de cada município da região metropolitana.

A política de Macrozoneamento é fundamental para materializar no território o plano de desenvolvimento metropolitano, propondo a cada município da RMBH que pactue com as intenções e diretrizes do PDDI, visando a sustentabilidade e redirecionamento integrada da região, em prol de maior desenvolvimento econômico, social e ambiental.

O Macrozoneamento Metropolitano definiu dentro do território político da RMBH Zonas de Interesse Metropolitano (ZIM's), ou seja, áreas bem definidas sobre o território da região, que por um motivo qualificado é interesse do todo seu controle e regulação, especificada suas características e diretrizes no instrumento. São dezenove ZIMs definidas no estudo, explicitando seus limites, sua natureza e características específicas, dentre elas a ZIM Vetor Sul.

A ZIM Vetor Sul tem sua importância metropolitana qualificada pela centralidade urbana regional do Jardim Canadá e pelo eixo viário estruturante da rodovia BR-040, que orienta a expansão urbana neste sentido. Sua área abrange os municípios de Nova Lima e Brumadinho. As funções públicas coletivas a RMBH que orientaram a criação desta ZIM foi, além do sistema viário de importância metropolitana, já mencionado, aspectos relativos à proteção e gestão ambiental, ligado a qualidade dos recursos hídricos que abastecem a região e áreas frágeis ambientalmente, atividades associadas ao desenvolvimento socioeconômico, principalmente no setor de serviços e indústrias de tecnologia, e a demanda relativa à infraestrutura para habitação, com presença de invasões e marcada pelo conflito fundiário estimulado pela especulação imobiliária, vista a propriedade concentrada na mão de poucos proprietários, na maioria das vezes mineradoras, e o alto valor da terra.

Além dos motivos já listados, há grandes projetos de cunho privado previstos para a região, como a implantação de um polo hospitalar, próximo ao Jardim Canadá na antiga fábrica da

Skol, e ampliação da área urbanizada por novos loteamentos com múltiplos usos, localizado contíguo ao Alphaville Lagoa dos Ingleses, chamado C-Sul<sup>5</sup>.

A ZIM Vetor Sul também está envolvida nos conflitos resultantes pelas cavas da atividade minerária abertas e esgotadas no município vizinho, pertencente ao colar metropolitano, Itabirito e sua problemática ambiental e destinação. Além disso, esta ZIM está no limite do Parque Estadual do Rola Moça, com preservação que deve ser efetivada e mantida e da Área de Proteção Especial (APE) de Fechos, sob o Jardim Canadá, que consiste num aquífero subterrâneo que alimenta parte do manancial de Fechos que abastece a RMBH. Há ainda uma Proposta de Sistemas Ambientais do Plano Diretor do município de Nova Lima no que se refere ao corredor de mananciais. Ou seja, trata-se de centralidade metropolitana com várias demandas e projetos previstos. Inserem-se na ZIM Vetor Sul as cavas das minas Capão Xavier, Mutuca e Mar Azul, devido aos potenciais futuros.

#### **4. CONCLUSÃO**

O bairro Jardim Canadá insere-se na porção norte da ZIM Vetor Sul com papel duplo: fortalecer-se econômico e socialmente, transformando-se de centralidade regional a centralidade metropolitana, e de ordenamento territorial quanto ao uso e ocupação urbana, visto sua localização frágil, próximo a unidades de conservação e sobre o aquífero de fechos. O desenvolvimento do Jardim Canadá deve conciliar progresso econômico à gestão ambiental.

O Jardim Canadá apresenta considerável dinamismo econômico em razão de sua localização junto à BR-040, o que favorece o acesso à Capital. Observa-se a grande disponibilidade de lotes. Além do uso residências, o Jardim Canadá tornou-se um local preferencial para a localização de empresas, face ao esgotamento de áreas da Capital mineira e às possibilidades de atendimento das demandas dos condomínios de alta renda.

---

<sup>5</sup> O projeto C-Sul, um empreendimento de grande porte que abrange aproximadamente 27 milhões de metros quadrados, com expectativa de aglutinar cerca de 120 mil pessoas. O projeto contempla áreas destinadas à habitação e equipamentos como centros comerciais e de lazer, além de indústrias de tecnologia.

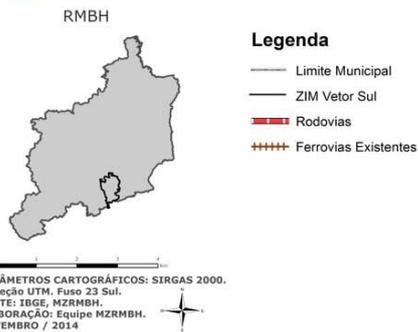
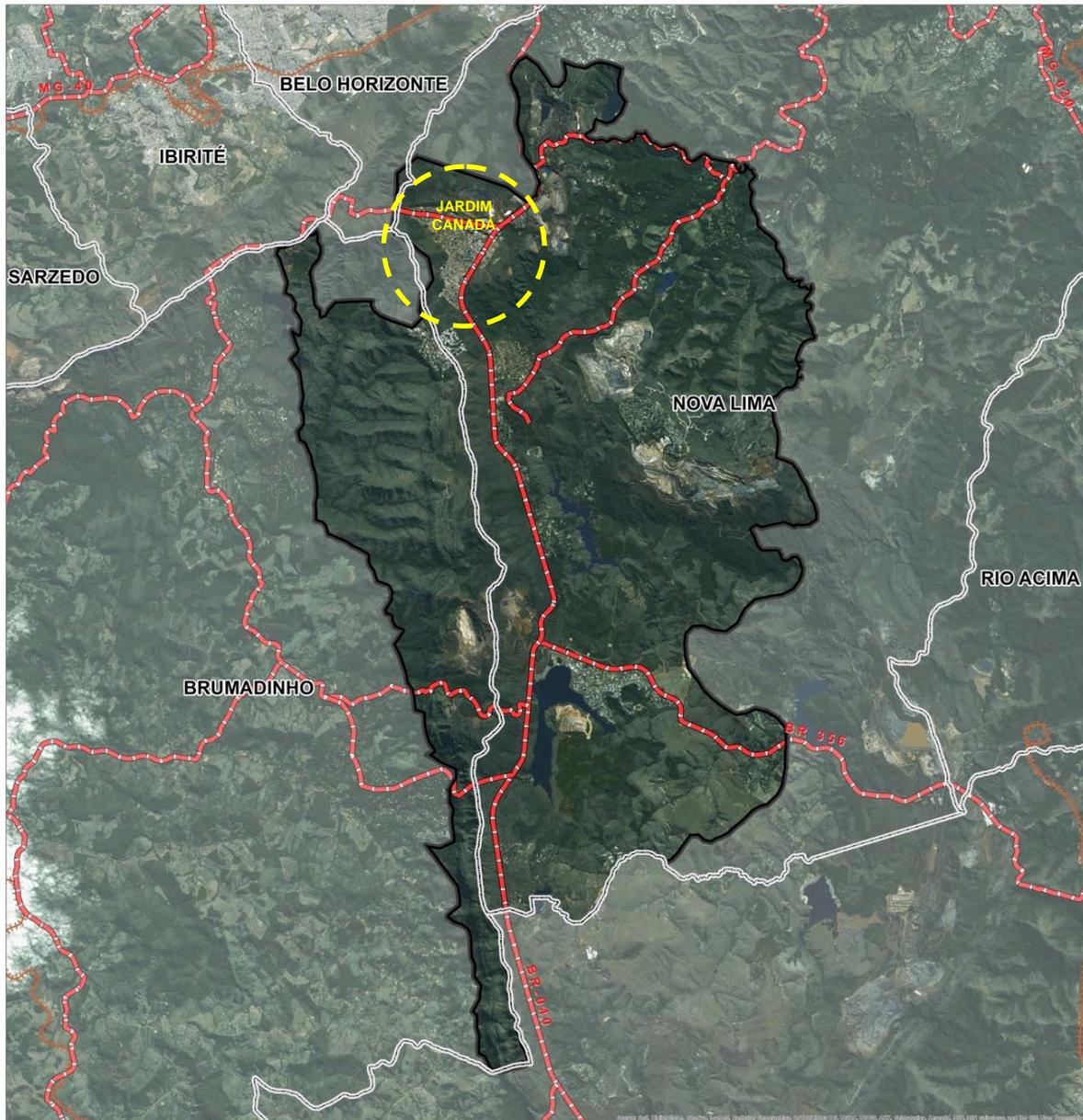


Figura 8 – Limites da ZIM Votor Sul. Fonte: Produto 04 do Macrozoneamento Metropolitano, Minas Gerais, 2014, página 10.

Sobre as grandes cidades contemporâneas e o processo de urbanização, Soja aponta:

*À frente desses desdobramentos, na minha perspectiva, esteve a identificação de um processo de urbanização regional policêntrica, acompanhado por um relativo declínio do que pode ser descrito como um modelo distintamente metropolitano de crescimento e de mudança urbanas. (SOJA, 2013)*

Esse modelo descentralizado, com uma dinâmica social segregada, ao mesmo tempo em que aproxima diversos nichos sociais, promove deslocamentos pendulares não só a fim de trabalho, mas de lazer, etc., aponta a explosão do tecido urbano territorializando um tempo em que o pessimismo e otimismo acontecem, junto com a nostalgia e exuberância, com o desespero e esperança no futuro. A cidade deixa de concentrar a tríade Lefebvriana em um território compacto e distinto e torna-se um aglomerado urbano interdependente. Não se distingue mais rural e urbano, eo que se observa são escalas distintas de urbanização, alguns aglomerados com mais ou menos serviços urbanos oferecidos, mas distantes de serem a cidade ou o campo segundo os conceitos tradicionais.

Com a explosão urbana da cidade de Belo Horizonte e a intensificação da metropolização da região, como reflexo do aumento de capital circulante, valorização imobiliária, atração de novos moradores, busca por moradia, serviços e emprego e sob o processo de industrialização dos municípios contíguos, o eixo sul, enquanto eixo estruturante viário materializado na BR-040, carrega peculiaridades em relação ao surgimento de novas centralidades.

Soja (2000) aborda a territorialização das transformações pelas quais passa a cidade/metrópole contemporânea e a denomina de “exópolis”. Por esse termo, o geógrafo define a reestruturação urbana, inclusive em caráter regional, de um tecido que promove a descentralização e re-centralização do espaço urbano, criticando os conceitos tradicionais de subúrbio, extra urbano, rural, etc. Essa abordagem explicita os efeitos da reestruturação da metrópole industrial pós-fordista, que, segundo Soja (2000), “espelha a reestruturação da economia geopolítica do urbanismo”, mobilizando uma nova dinâmica territorial, em que a globalização e acesso a informação redefine o modo de ocupar o solo.

Monte-Mór (2003), a partir de Lefebvre, desenvolve essa ideia de urbanização, chamando-a de extensiva, como a metrópole flexível, com múltiplas interdependências locais articuladas a forças reestruturadoras locais distantes. Ainda sobre esse processo, Monte-Mór remete a Soja (2000) ao apontar que há a explosão da metrópole sobre seu entorno, desconstruindo o conceito de cidade tradicional.

A cidade deixa de ser o espaço tradicional tal como conhecemos, apontada por Lefebvre e outros autores, e é desconstruída, em um processo de desterritorialização, em que os

limites não são definidos, e reterritorialização, em que novos espaços são criados e apropriados para funções distintas no processo socioeconômico de construção urbana. Esse processo altera a centralidade, evidenciando uma policentralidade, promovida pela oferta de serviços e trabalho, que caracteriza uma descentralização, visto que uma área passa a ser influenciada por mais de um centro polarizador.

A expansão metropolitana, caracterizada pela extensão urbana sobre os territórios dos municípios limítrofes e, sobretudo, ao longo dos principais eixos viários é característica dos processos de espraiamento das malhas urbanas das metrópoles brasileiras mais industrializadas. Sua extensão vai além dos núcleos urbanos, se estendendo para os municípios próximos e outras regiões, conforme apresentado por MAGALHÃES (2006).

O tecido urbano vem se espraiando para além das cidades, abrindo caminho para a urbanização extensiva, desconstruindo as periferias e subúrbios, incorporando a influência regional no processo de construção de um novo território que é influenciado e influencia múltiplas centralidades.

O Jardim Canadá está localizado no município de Nova Lima apenas por questões político-administrativas. Nas metrópoles, os limites municipais se esboroam, visto o poder irradiador e interligado das centralidades metropolitanas. Implantado sem planejamento urbano de longo prazo, um bairro isolado, bastante afastado de outro núcleo urbano, com acesso facilitado à capital e dificultado à sede do próprio município<sup>6</sup>, o Jardim Canadá esteve ameaçado de abandono e esquecimento até que a própria metrópole apoderou-se dele para suprir as necessidades de em uma escala além do próprio bairro: ofertar terrenos para a instalação de equipamentos e serviços que atendam a uma demanda regional. Nesse contexto, o Jardim Canadá não é influenciado pela dinâmica de Nova Lima em si, nem da capital Belo Horizonte, mas sim pela RMBH nesse modelo contemporâneo social e capitalista.

Ao analisar o Jardim Canadá no seu contexto histórico geográfico, discorrendo a respeito das transformações de usos este teve ao longo de sua existência e o papel que vem exercendo o Estado e demais atores urbanos, buscamos identificar as reais vocações do Jardim Canadá no cenário metropolitano atual (e se seria adequado, de fato, incentivá-las). É evidente a relação conflituosa da ocupação urbana *versus* a gestão ambiental, sob o cenário especulativo imobiliário, visto que a área é frágil ambientalmente e tem interesse metropolitano para captação d'água. Tal fator foi negligenciado na época de sua criação

---

<sup>6</sup>Ao longo dos anos, melhorias viárias foram realizadas, a rodovia MG-030 foi duplicada e hoje há transporte público frequente ligando a sede Nova Lima ao bairro Jardim Canadá e outros condomínios próximos.

(aprovação/implantação), torna essa porção do território sensível às recentes intenções de planejamento, seja municipal ou metropolitano. O Jardim Canadá é um bairro de características peculiares, seja quanto a sua localização e/ou dinâmica socioeconômica.

## **BIBLIOGRAFIA**

BHERING, Iracema Generoso de Abreu. Condomínios fechados em Belo Horizonte. 2002. Dissertação de Mestrado (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal de Minas Gerais

COSTA, Heloísa S.M.; COSTA, Geraldo M.; MENDONÇA, Jupira G.; MONTE-MÓR, Roberto (orgs). Novas Periferias metropolitanas. Belo Horizonte: Editora c/ Arte, 2006.

COSTA, Heloísa Soares de Moura. Natureza, mercado e cultura: caminhos da expansão metropolitana de Belo Horizonte. In: MENDONÇA, Jupira Gomes, GODINHO, Maria Helena de Lacerda. População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades. Belo Horizonte: PUC Minas, 2003. p.159-179.

CRAVEIRO, Caroline; LINHARES, Lucas R. F.; Novas Centralidades periféricas no espaço metropolitano belo-horizontino – Seis Pistas e Jardim Canadá. in COSTA, Heloisa Soares de Moura (Org.). Novas Periferias Metropolitanas, A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: Editora C/ Arte, 2006.

FREITAS, Eliana de Souza Martins Freitas. A reprodução social da metrópole em Belo Horizonte: APA Sul RMBH, mapeando Novas Raridades. Instituto de Geociências/UFMG (dissertação), Belo Horizonte, 2004.

LAGO, Luciana Corrêa. A dinâmica espacial em curso nas metrópoles brasileiras: algumas questões para discussão. in COSTA, Heloisa Soares de Moura (Org.). Novas Periferias Metropolitanas, A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: Editora C/ Arte, 2006.

LEFEBVRE, H. A Revolução Urbana. Belo Horizonte; Editora UFMG, 1999.

MAGALHÃES, Felipe N. C.; LINHARES, Lucas R. F.; MONTE-MÓR, Roberto Luís de, Urbanização extensiva e desconcentração espacial no eixo Sul do Entorno Metropolitano de Belo Horizonte. in COSTA, Heloisa Soares de Moura (Org.). Novas Periferias Metropolitanas, A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul. Belo Horizonte: Editora C/ Arte, 2006.

MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. Entre a homogeneização e a diversidade: segregação socioespacial na metrópole belo-horizontina e as especificidades do eixo-sul. Espaço & Debates. São Paulo, v.24, n.45, p.75 - 86, 2004.

UFMG; Relatório Final- Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Belo Horizonte. Belo Horizonte; Sedru-MG, 2011.

UFMG; Macrozoneamento Metropolitano – Produto 04: Definição das Zonas de Interesse Metropolitano. Belo Horizonte; Sedru-MG, 2015.

MONTE-MÓR, Roberto Luís de. Urbanização extensiva e lógicas de povoamento: um olhar ambiental. Disponível em: <<http://www.fag.edu.br/professores/aprbergamo/arquitetura%202010.1/estudos%20sociais/texto%20projeto%20integrador.PDF>> Acessado em 05.11.2014.>

\_\_\_\_\_, Outras fronteiras: novas espacialidades na urbanização brasileira. Castriota, Leonardo B. (org.) Urbanização brasileira: redescobertas. Belo Horizonte; C/Arte, 2003, 260-271.

\_\_\_\_\_, O que é urbano, no mundo contemporâneo. Belo Horizonte: Cedeplar. Disponível em: <[http://cedeplar.ufmg.br/pesquisas/sub\\_pes\\_tex\\_dis.php](http://cedeplar.ufmg.br/pesquisas/sub_pes_tex_dis.php)> Acessado em 16.11.14>

SOJA, E. W. Para além de Postmetropolis. Em Revista da Universidade Federal de Minas Gerais, nº 20.1. Belo Horizonte, 2013. P. 137-167. / trad. Roberto Monte-Mor

SOJA, E. W. Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions. Malden (Massachussets): BlackwellPublishers, 2000.

SOUZA, Renata Guimarães Vieira de. A expansão urbana da região metropolitana de Belo Horizonte e suas implicações para a redistribuição espacial da população: o caso do município de Nova Lima – 1991/2000. Cedeplar/UFMG (dissertação); Belo Horizonte, 2005.