

# **A CIDADE E AS BACIAS HIDROGRÁFICAS: UMA DISCUSSÃO A PARTIR DE UM ESTUDO DE CASO**

Tânia Maria de Araújo Ferreira

instituição: Centro Universitário de Belo Horizonte - UNI-BH

endereço de contato: Avenida Costa do Marfim, 363 apto 301

Bairro Estrela Dalva

e-mail: taniamaf@ig.com.br

grupo de trabalho: Meio ambiente construído

## **1. Introdução**

O objetivo deste trabalho é apresentar um estudo da espaço urbano da sub-bacia do médio Cercadinho, enfocando a evolução da ocupação da área construída, afim de contribuir para a discussão sobre a análise urbana por meio das bacias hidrográficas como unidade espacial. Esta sub-bacia é porção média do córrego do Cercadinho, afluente do Ribeirão Arrudas, que corta o município de Belo Horizonte no sentido oeste-leste, pertencente à bacia do Rio das Velhas.

O Córrego Cercadinho entra na história de Belo Horizonte em 1701, marco inicial do povoamento da região, quando o bandeirante João Leite da Silva Ortiz apossou de terras nas encostas da Serra das Congonhas, atual Serra do Curral, atraído pelo sogro, Bartolomeu Bueno, que já havia se estabelecido na região. A Fazenda do Cercado, como ficou conhecida e registrada, ocupava não só a bacia do Cercadinho, estendendo suas divisas por outras sub-bacias do entorno, todas pertencentes à da bacia do Arrudas (Barreto,1996).

Dois séculos depois, na última década do século XIX, no processo de escolha do local para a construção da nova capital de Minas Gerais, o Cercadinho foi considerado um potencial fornecedor de água para os futuros habitantes, devido a sua vazão elevada em relação aos outros córregos mais próximos da área do Arraial e futura área urbana (Serra e Acaba-Mundo).

No início da vida da capital, o Cercadinho era considerado o principal manancial. Até hoje, a COPASA mantém a captação d'água neste córrego, embora a vazão seja muito reduzida.

## **2. O processo de urbanização**

O projeto urbanístico de Belo Horizonte apresentava-se dividido em três zonas: a urbana, com um traçado reticulado e lotes pequenos que abrigavam as residências do funcionários públicos e os prédios governamentais, circundados por uma avenida (atual

Avenida Contorno); a suburbana, com lotes grandes destinados à implantação de sítios e chácaras e a rural, “onde se instalaram as Colônias Agrícolas, cuja função seria” o abastecimento da cidade (Guimarães, 1994).

A história da ocupação da área de estudo iniciou-se como uma derivada da expansão do vetor oeste da cidade, estruturado pelo Ribeirão Arrudas. O vale do Arrudas era a referência para o acesso de toda a região sudoeste, inclusive, para a antiga estrada do Cercadinho, que chegava até a fazenda de mesmo nome<sup>1</sup>.

Este eixo de crescimento da cidade teve como ponto de partida o bairro do Prado, que no projeto original da capital compunha a borda oeste da zona suburbana. Contudo, contrariando a intenção do idealizador do plano, Engenheiro Aarão Reis, Belo Horizonte cresceu de fora para dentro, sendo que a zona urbana ainda apresentava muitos lotes vazios quando na zona suburbana e na zona rural eram implantados loteamentos urbanos, clandestinamente. Esta inversão da lógica de ocupação ocorreu devido ao elevado valor dos lotes localizados na zona urbana e à uma legislação elitista que exigia um padrão elevado para as construções nesta área. Assim, na expansão oeste, surgiu em continuidade ao bairro do Prado, na virada do século, o bairro Calafate, uma ex-colônia agrícola que abrigou operários e imigrantes.

Seguindo em direção à região do Cercadinho, foram aprovados, em 1926, o bairro Nova Suíça e a Vila Adelina<sup>2</sup> e em 1929 os bairros Jardim América, Vila Ambrosina, Vila Progresso<sup>3</sup> e Parque Nova Granada (Minas Gerais, 1979), no fim de um período em que a região oeste se destacou como o eixo de maior crescimento da cidade.

Nas décadas de trinta e quarenta, foram realizadas intervenções estruturantes em Belo Horizonte de modo a prepará-la para o processo de industrialização que, de fato, apenas aconteceu após 1950. Um destas obras foi o prolongamento da Avenida Amazonas que era o acesso para a cidade industrial. Esta via foi um fator propulsor do vetor oeste, embora o crescimento da cidade tenha sido em todas as direções. Em 1940, na região do atual bairro Salgado Filho, a Prefeitura Municipal elaborou projeto de um bairro popular por meio de um convênio com a “Fundação da Casa Popular”, reforçando uma particularidade sócio-econômica do espaço urbano inserido neste eixo: predominância de moradias para população de renda mais baixa.

---

<sup>1</sup> Esta estrada foi incorporada pela malha urbana, gradativamente, mas ainda é possível identificar seu traçado o que na área em estudo está claramente presente, denominada, agora, como Rua Paulo Piedade Campos.

<sup>2</sup> Situada na região do atual cruzamento entre as Avenidas Amazonas e Silva Lobo.

<sup>3</sup> Situada na região entre o Nova Granada e o encontro entre as Avenidas Silva Lobo e Barão Homem de Melo.

Constata-se, entretanto, que a ocupação se dá de forma muito lenta. Nas fotos de 1953 (Infostrata) embora o conjunto do Salgado Filho esteja registrado, o bairro Jardim América apresentava-se, basicamente, nas mesmas condições de 11 anos antes, com apenas metade das ruas abertas, aparentemente em estado precário.

Nas décadas de 50 e 60, a expansão da cidade ocorreu, sobretudo, nos sentidos norte e leste. Assim, apesar do extraordinário crescimento populacional de Belo Horizonte<sup>4</sup>, a porção da região oeste aqui estudada não apresentou alterações significativas em termos de extensão da malha urbana, mantendo seus limites até os terrenos pertencentes aos bairros Salgado Filho e Jardim América, não alcançando a área em estudo.

O movimento de urbanização da sub- bacia do médio Cercadinho se desenvolve a partir de meados da década de sessenta, mas se intensifica nos anos oitenta, configurando-se, em poucos anos, uma área de intensa exploração construtiva do solo urbano.

Verifica-se que a área em estudo foi ocupada através de duas frentes diferenciadas:

- uma delas, aqui denominada “*vetor oeste*” refere-se à tendência de ocupação desencadeada no início do século XX com os bairros Calafate, Jardim América e Salgado Filho, entrando pelo norte da bacia do médio Cercadinho através da extensão do antigo bairro Nova Barroca, hoje Havaí, apresentando como característica atual uma ocupação, predominantemente, de residências unifamiliares e edifícios de pequeno porte com baixo padrão e população de renda baixa;
- o outro, que recebe denominação de “*vetor sul*”, representa a extensão da zona sul da cidade (apesar da interrupção da malha urbana) e tem nos bairros Belvedere e São Bento os condutores da direção, sendo que sua ocupação é identificada pelo alto padrão das construções, seja em bairros com exclusividade, garantida por lei, de residências unifamiliares, seja em bairros onde se encontram apenas edificações verticais.

O primeiro pode ser considerado um crescimento mais provável, seguindo uma seqüência lógica de ocupação de áreas vazias. Já a segunda apresenta-se caracterizada por uma ação mais efetiva do setor imobiliário, numa tentativa de abrir novas frentes em um mercado de classe média já saturado na região sul.

---

<sup>4</sup> Segundo dados da PBH e IBGE, consolidados no documento da FJP (1979), em 1940, a população de Belo Horizonte era 211.377 habitantes; em 1950, 352.724 habitantes; em 1960, 693.328 habitantes e em 1970, 1.255.415 habitantes.

## 2.1. Evolução do parcelamento e ocupação do solo

A sub-bacia do médio Cercadinho apresenta-se totalmente legalizada quanto ao parcelamento do solo, com exceção de pequenas porções de terra localizadas ao longo da antiga estrada do Cercadinho, atual Rua Paulo Piedade Campos. As aprovações dos projetos dos loteamentos ocorreram principalmente entre 1978 e 1992, embora a implantação tenha ocorrido muito antes. Quanto às construções, não há estatística indicativas do universo de projetos aprovados mas, como se trata área de ocupação recente e com grande número de edificações verticais, é possível concluir que a legislação foi respeitada.

O início do processo de urbanização se dá no limite norte da área em estudo, como extensão do *vetor oeste*. Em 1967 (Infostrata), os antigos bairros Nova Barroca, na margem direita do Córrego Cercadinho, e Jardim Estrela Dalva, na margem esquerda, hoje denominados Havaí, apresentavam ruas abertas sem pavimentação e alguns poucos lotes com construção, ainda que a aprovação dos loteamentos tenha sido oficializado apenas em 1979. O antigo bairro Nova Barroca estava totalmente inserido na bacia, tendo como limite norte o divisor norte da bacia. O bairro Jardim Estrela Dalva extrapolava a bacia e abrangia a bacia do Ponte Queimada, afluente do córrego Cercadinho, fora da área em estudo.

Embora próximos, os dois bairros não tinham uma interligação física, posto que não havia a transposição do córrego Cercadinho nesta área. O intenção, segundo o projeto posteriormente aprovado, era transformar o fundo do vale em uma avenida, obra que ainda não se concretizou. Mesmo assim, foi nas quadras vizinhas ao curso d'água, tanto na margem direita como esquerda, que surgem as primeiras construções, ainda em lotes irregulares.

Embora em margens distintas e sem comunicação física, as características sócio-espaciais dos bairros eram semelhantes e relacionadas diretamente com aquelas encontradas nos bairros lindeiros integrantes do *vetor oeste*. Em 1976, quando foi aprovada a primeira Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte, todo o Bairro Havaí foi definido como ZR-3, que permitia residências unifamiliares e multifamiliares de baixa densidade (até 2 pavimentos), comércio e serviço locais e equipamentos institucionais, tipologia já existente e muito identificada com a classe dos ocupantes.

O *vetor sul* entrou na área em estudo mais tarde. Em 1977, encontrava-se em processo de implantação o antigo Bairro das Mansões, localizado na margem direita do Córrego Cercadinho e tomando toda a encosta. Este loteamento apresentava características que demonstravam a pretensão de atender uma clientela de classe média com perfil da zona

sul. Este fato pode ser comprovado pelas características urbanísticas de um bairro de grandes lotes e confirmado pelo acesso, que se daria pela Avenida Raja Gabaglia, implantada na mesma época, concretizando a ligação direta com a região sul de Belo Horizonte. Ao ser implantado, apesar de não muito distante, o Bairro das Mansões não tinha nenhuma articulação viária com o bairro Havaí.

Seguindo a Lei de Uso e Ocupação do solo em Belo Horizonte de 1976<sup>5</sup>, a Prefeitura, no ato da aprovação do loteamento, atribui um zoneamento caracterizado pela exclusividade de residências unifamiliares horizontais, legitimando, assim, a vontade do loteador de direcionar suas vendas a uma classe com alto poder aquisitivo, distinguindo-se dos bairros do *vetor oeste*. No entanto, isto não se efetiva com sucesso e a área permanece, por longo tempo, com poucos lotes com construção.

Um novo momento da ocupação da sub-bacia do médio Cercadinho, no último ano da década de 70, foi representado pela implantação de um conjunto habitacional, conhecido por Conjunto Estrela Dalva, construído com recursos do Sistema Financeiro de Habitação. O terreno já havia sido loteado anteriormente mas foi, inteiramente, modificado para abrigar um conjunto de edifícios de 3 e 10 pavimentos. Este representou a introdução de uma tipologia completamente estranha para a região, à época, conformando-se uma exceção na paisagem local. Incluído no mesmo zoneamento do restante do bairro Havaí, que limitava a altura das construções em dois pavimentos, o empreendimento usufruiu de uma abertura que a Lei de 1976 apresentava para “conjuntos residenciais verticais de interesse social” (Belo Horizonte, 1976)<sup>6</sup>.

A obra foi finalizada no mesmo ano, mas seus primeiros moradores tinham sérias dificuldades de acesso. O isolamento devia-se à descontinuidade da malha urbana, agravado pelo obstáculo configurado pelo Córrego Cercadinho. A ligação com a área central se fazia com dificuldade, através do bairro Jardim América. Os candidatos a compradores das unidades do Conjunto Estrela Dalva eram de uma classe dependente dos financiamentos do BNH para realizarem o “sonho da casa própria”. Assim, se constituíam em um grupo com poder aquisitivo superior às famílias já instaladas na região (bairro Havaí), mas inferior aos futuros moradores do Bairro das Mansões.

---

<sup>5</sup> A primeira lei de uso e ocupação do solo de Belo Horizonte, elaborada pelo PLAMBEL e promulgada em 1976 (Lei 2662/76), baseava-se no conceito de *zonings*, idéia implementada na Alemanha no início do século, dividindo a cidade em pequenas zonas que determinavam os tipos de uso preponderante ou exclusivo e os parâmetros de ocupação dos lotes permitidos.

<sup>6</sup> Objetivando o incentivo desta solução para os graves problemas habitacionais da época, a lei definia que estes conjuntos poderiam ser construídos em terrenos localizados em ZR-3, utilizando parâmetros mais generosos, resultando em edificações com grande área construída e possível verticalização.

Segundo Guimarães (1994), entre 1978 e 1982 ocorreu em Belo Horizonte um período de grande produção no setor da construção civil, em consequência da “alta disponibilidade de financiamento habitacionais”. Aponta como um movimento de periferação, a expansão da ocupação “para as populações de níveis de renda relativamente maiores em regiões de ocupação popular”. Alerta, ainda, para a implantação dos conjuntos habitacionais em áreas vazias, provocando demanda de infra-estrutura. O Conjunto Estrela Dalva parece se encaixar neste perfil, acarretando uma provável valorização da região a medida que suas necessidades foram sendo atendidas pelo poder público.

A ocupação da área de estudo consolida a lógica dos vetores de crescimento. Os bairros Havaí e Conjunto Estrela Dalva são representantes do denominado *vetor oeste* e, assim, as características acompanham a conformação do espaço construído da região de origem. Tem-se a percepção de um processo de descenso social a medida que o vetor afasta-se do ponto inicial. Assim, se o bairro do Prado foi o começo do *vetor oeste*, os bairros subsequentes assumem uma característica próxima do primeiro mas num nível abaixo em termos de perfil socioeconômico. Representando, praticamente, o fim do vetor, o bairro Havaí reproduz a configuração de bairro com população de renda mais baixa, cuja conformação o Calafate já possuiu no início do século e onde, ainda hoje, pode-se encontrar vestígios.

Desta forma, além da influência aqui descrita da legislação, verificava-se no bairro Havaí influências de um processo de ocupação marcado pelo uso residencial em edificações de pequeno porte (casas de até 2 pavimentos). O Conjunto Estrela Dalva embora apresentando um modelo de ocupação diferente do entorno e dos outros conjuntos da época, carrega o estigma de padrão BNH, o que avaliza sua identificação com a periferia pobre mas estruturada, característica do *vetor oeste*.

Na segunda metade da década de 80, viu-se a expansão do eixo sul com a implantação de três loteamentos, ocorrendo uma transformação estrutural no perfil do espaço urbano da sub-bacia do médio Cercadinho. O primeiro deles, o bairro Estoril, aprovado em 1985, situava-se entre os terrenos do Conjunto Estrela Dalva e do Bairro das Mansões, na margem esquerda do córrego e estendendo-se por toda a encosta, até o divisor da bacia. Com o Bairro das Mansões a divisa é o Córrego Cercadinho, o que não consistiu numa barreira para a continuidade do tipo de clientela a ser cooptada para o local. Os lotes grandes (1.000 m<sup>2</sup>) e o acesso principal pela Avenida Raja Gabaglia, via que faz a ligação com a zona sul da cidade, denunciavam este objetivo. Com o Conjunto Estrela Dalva a segmentação seria

mais sócio-econômico que físico, pois nenhum obstáculo existia entre as duas áreas. Constata-se, assim, que o mercado imobiliário não se curvou diante de dificuldades provenientes do meio físico. É interessante destacar que o desenho do Conjunto Estrela Dalva não “convidava” à continuidade com o novo loteamento, que, à época de construção do conjunto, era uma fazenda. Ao contrário, voltava-se totalmente para o bairro Havaí, o que é compreensível, pois esta era a área urbanizada no momento de sua implantação. Além disso, o conjunto se encontra em uma depressão, área de contribuição de um pequeno afluente do córrego Cercadinho, separado do terreno do bairro Estoril por um divisor de águas. Neste caso, o próprio relevo contribuiu para reforçar a diferença entre o Conjunto Estrela Dalva e o bairro Estoril. Observa-se, no entanto, que a ocupação dos lotes do Buritis nas proximidades ao Conjunto tem se caracterizado, sobretudo nos empreendimentos recentes, por um padrão mais popular, formando, assim, uma área de transição.

O novo loteamento, Estoril, recebeu um zoneamento, dentro dos preceitos da Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, com parâmetros muito mais permissivos que o Bairro das Mansões, já que este último permaneceu com o perfil unifamiliar. Assim, apesar de pertencentes ao mesmo vetor de crescimento os bairros nascem diferentes com relação a definição das leis urbanísticas, mas não à lei do capital, pois as classes sociais ocupante serão muito parecidas. Na principal via do loteamento, avenida Professor Mário Werneck, dentro do conceito de corredor viário, foi definida como Zona Comercial 1, liberando para usos não residenciais bem abrangentes. Em termos de ocupação, as normas passam a possibilitar, em todo o bairro, a construção de edificações multifamiliares verticais, sendo que na avenida principal, com índices mais generosos, poderia se implantar prédios de maior porte, como de fato ocorreu.

Em 1987, as outras duas plantas denominadas Estoril são aprovadas na Prefeitura. Ambas extrapolam a sub-bacia do Cercadinho e tem em comum a Avenida Barão Homem de Melo como o eixo estruturador. Uma delas, aqui denominada Estoril / Barão, estava totalmente voltada para a referida avenida recebendo, por isso, de acordo com a legislação em vigor, um zoneamento próprio para estímulo de atividades não residenciais (ZC-3).

O outro loteamento aprovado em 1987, denominado neste trabalho de Estoril / Alto, localiza-se ao norte da área e tem como referência a antiga Estrada do Cercadinho, atual Rua Paulo Piedade Campos. Apresenta lotes de dimensões menores, aproximando-se das características do bairro Havaí, ainda que apresente o mesmo traçado orgânico do antigo Bairro das Mansões. Esta tendência pode ser constatada pela ocupação da área que se

efetivou de forma a atender uma população de renda semelhante ao do Conjunto Estrela Dalva, mas em edifícios de até três pavimentos, a chamada construção econômica, mesmo que a legislação definisse um zoneamento com parâmetros mais permissivos. Esta opção deve estar associada, provavelmente, ao fato da legislação sobre obras exigir elevadores para prédios acima de 3 pavimentos, o que tornava-se pouco lucrativo a construção de edifícios maiores em áreas pouco valorizadas. Diferenciava, desta forma, do Estoril, onde mesmo prédios de seis andares era construído com elevadores, porque o preço cobria este gasto excessivo. Confirma-se, assim, a inclusão dessa área como consequência do crescimento do *vetor oeste*, como foi apontado no item anterior, mas com indícios de uma zona de transição.

Novamente, detecta-se uma ligação, mesmo que frágil, com a conformação da sub-bacia pois o relevo faz com o bairro Estoril / Alto, apesar de contínua ao bairro Estoril e Mansões, estejam visualmente voltadas para os bairros Havaí e Estrela Dalva.

Na década de 90, o processo de adensamento no bairro Estoril foi muito acelerado, influenciado pela ocupação de um bairro em terreno contíguo, o bairro Buritis, mas inserida na bacia do córrego Ponte Queimada. Com o mesmo zoneamento do Estoril, estes dois bairros apresentam o mesmo perfil de alta densidade construtiva e populacional, com características sócio-econômicas dos ocupantes oscilando entre os vários matizes da classe média. Aqui, a bacia hidrográfica definiu apenas as divisas de propriedade fundiária, entretanto, o mercado homogeneizou a ocupação. Vale destacar, entretanto, que o Córrego Ponte Queimada é afluente do córrego Cercadinho e que, o divisor entre estas duas sub-bacias apresenta, em certos pontos, altitudes baixas, possibilitando a ligação com mais facilidade.

O intenso processo de ocupação dos bairros Buritis e Estoril nessa década contraria o quadro de crise do mercado imobiliário iniciada em 1984. A possível causa seria uma forte necessidade da zona sul se expandir, oferecendo um imóvel com valor mais baixo em lugares com acesso fácil. Cruzando informações do Censo 2000<sup>7</sup> com a observação em campo pode-se arriscar a levantar a hipótese que a clientela era, sobretudo, de jovens casais originários da zona sul, que não tinham condições financeiras para se estalarem nos bairros mais valorizados. O Estoril e o Buritis atendiam esta demanda. Assim sendo, as características da ocupação foram semelhantes as da região sul: alto adensamento

---

<sup>7</sup> Pelos dados do Censo 2000, fornecidos pelo IBGE, 40% da população estava entre 25 e 39 anos, sendo que o pico é o intervalo entre 30 e 34 anos (aproximadamente 17% da população total).

populacional e construtivo e alta taxa de motorização. Desta forma, fecha-se a caracterização da área como incluída no *vetor sul* de expansão da cidade.

Para validar esta tendência, no início da ocupação da área apareceram equipamentos particulares que utilizam grandes áreas com quadras de esportes. O fato deve-se, provavelmente, ao preço do terreno que, ainda, encontrava-se baixo e a facilidade de acesso com os bairros de renda mais alta.

Com a aprovação da Lei do Plano Diretor, Lei 7165, e de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, Lei 7166, em dezembro de 1996, ocorreram mudanças nas bases do planejamento territorial de Belo Horizonte. A postura era de crítica à legislação anterior, opondo-se, sobretudo, às normas de zoneamento que provocaram a agregação de valor ao terreno devido à permissividade de parâmetros construtivos e ao incentivo à formação e crescimento de centros terciários lineares em corredores viários<sup>8</sup>. A nova proposta seguia princípios do Movimento Nacional da Reforma Urbana e buscava definir uma forma “socialmente justa e ecologicamente equilibrada” (PBH, 1996) de utilizar o espaço urbano, descentralizando os benefícios do investimento público e abrindo à participação popular.

No entanto, mesmo considerando toda a grandeza do discurso, para parte da área em estudo as novas regras para a ocupação do solo se conformaram um equívoco, pois concederam ao Estoril, já verticalizado, o zoneamento com o maior potencial de adensamento da cidade. Consideraram, na época, que a área apresentava infra-estrutura eficiente, condições ambientais (principalmente, sob o ponto de vista geológico) adequadas à ocupação e articulação viária interna e externa capaz de suportar o adensamento da área. Já o restante da área em estudo, devido a estes mesmos fatores, recebeu zoneamentos muito mais restritivos.

Para agravar a situação, o bairro Buritis, que utiliza o sistema viário do Estoril como acesso, também foi definido como ZAP - zona de adensamento preferencial. As conseqüências ainda não foram concretizadas no espaço físico nas dimensões em que se pode pressupor. Isto porque a maioria das construções atualmente existentes foram aprovadas pela lei de uso e ocupação anterior (lei 4.034/85) e o número de lotes vazios é muito grande.

Mesmo com este quadro, os efeitos de um adensamento inadequado às características da região já estão se configurando, sobretudo com relação ao trânsito. Uma

---

<sup>8</sup> Em verdade o segundo fator reforçava o primeiro, pois os terrenos mais caros passam ser aqueles ao longo de vias de grande tráfego, justamente porque é permitido uma área de construção maior e uma variedade maior de usos não residenciais.

amostra disto é o fato dos moradores terem solicitado ao Conselho Municipal de Política Urbana, durante o processo de revisão da legislação ocorrido em 1999, mudanças nas normas urbanísticas locais para não agravar os sérios problemas referentes ao sistema viário e volume de tráfego. Como resposta foi criada a ADE Buritis (Área de Diretrizes Especiais) onde estabeleceu-se mecanismos para diminuir a densidade populacional, reduzindo o número de unidades residenciais permitido por lote.

Uma mudança no perfil das atividades instaladas na área ocorreu com a vinda do campus do um centro universitário, que será melhor explicitado no item sobre usos do solo. Este empreendimento trouxe um certo impacto na ocupação futura dos lotes ainda vazios do entorno, pois influenciou no fluxo de veículos na região, o que pode, aos poucos, mudar a ocupação, a medida que as atividades não residenciais se adaptarem aos novos potenciais.

As últimas ocupações na área se deram na região de interseção entre os dois vetores de crescimento *oeste e sul*, embora ainda exista grandes terrenos vazios ou sub-ocupados. Esta área permaneceu vazia até 2002, quando foi aprovado e construído outro campus universitário. O impacto da construção do prédio de 4 andares, quando foram suprimidas várias árvores, foi amenizado pela implantação de um parque. Percebe-se assim que o encontro entre as dois vetores de ocupação da área, *oeste e sul*, deu-se, neste ponto, de forma a demarcar a fronteira, pois recebeu uma ocupação e uso não predominante na área da sub bacia. A divisa é marcada, também por parte desta área que está sub-ocupada com características de área rural, talvez dos últimos remanescentes do que antes foi a região

Além da cidade formal acima descrita, a sub-bacia do médio Cercadinho possui uma área com ocupação irregular e desordenada, com características de favela. Identificada por parte dos moradores como Vila do Havaí. As edificações foram construídas nas margens do córrego Cercadinho, em área prevista na planta oficial do loteamento para a implantação de uma via de fundo de vale, já citada anteriormente. Nas fotos aéreas de 1989 (BELO HORIZONTE, 1989), pode-se verificar a existência da ocupação. Mas, em visita recente ao local verifica-se que o número de habitações aumentou, avançando em direção ao encontro do Córrego Cercadinho com o Ponte Queimada, limite da área em estudo.

### **3. A conformação do espaço construído atual**

#### **3.1. Ocupação do solo**

A homogeneidade revelada pela predominância do uso residencial da sub-bacia do médio Cercadinho não reflete, de maneira alguma, suas características de ocupação. Ao contrário, a diferença apresenta, inclusive, uma diversidade de riqueza singular. Pode-se

encontrar na área em estudo, provavelmente todas as tipologias mais marcantes da cidade. Estão presentes: casas isoladas de alto, médio e baixo padrão, edifícios de médio e alto padrão, edifícios populares, grandes e pequenos conjuntos habitacionais, vilas e favelas, etc. Estes tipos se distribuem, entretanto, sem muitas misturas extremas, mas seguindo uma lógica que resulta em um desenho de fácil leitura e muito significativo, claro representante da fragmentação da cidade do capital (Corrêa, 1989).

Iniciando pelo Havaí, verifica-se uma diferença entre os dois lados do Córrego Cercadinho. Toda a parte do bairro dentro da área em questão é caracterizada por residências unifamiliares com, no máximo, dois pavimentos, mas o padrão construtivo difere, sendo que as construções dos lotes da vertente da esquerda apresentam qualidade melhor. Começam a surgir nesta área conjuntos de casas geminadas, revelando um tendência à renovação que a outra parte do bairro, da margem direita, não apresenta ainda. Na interseção destas duas partes estão o Córrego e a favela, que configuram um obstáculo transponível apenas para pedestres por uma passarela. Quanto a qualidade das construções da Vila do Havaí, percebe-se uma proximidade maior com outro lado do córrego, apesar de haver um quarteirão, vizinho ao Conjunto que apresenta características de área invadida, sobretudo, com relação a divisão dos lotes. Apesar da alta densidade características destas áreas, a vila tem o acesso facilitado por uma passagem principal da qual derivam-se becos. As edificações avançam sobre o curso d'água, sustentadas pelos gabiões construídos para a contenção das margens. O risco de desabamento é presente, sobretudo, na época das chuvas, já tendo sido registrado vários incidentes.

O Conjunto Estrela Dalva tem uma conformação urbana completamente distinta, pela altura e estilo arquitetônico dos prédios e disposição destes no terreno de modo a gerar vazios arborizados, em sua maioria. Apesar de consolidada sua ocupação, há indícios (sobretudo em reformas) de que tem ocorrido no conjunto uma lenta mudança de seus ocupantes, no sentido de abrigar pessoas com perfil sócio-econômico um pouco mais alta.

Subindo o Córrego, à montante, encontra-se uma área vazia que o distancia o conjunto do Estoril / Alto, apesar de ser através deste bairro a ligação com a Avenida Barão Homem de Melo, seu acesso principal. Este vazio promove uma quebra visual positiva, principalmente proporcionada pela vegetação significativa às margem do Córrego.

No bairro Estoril/ Alto, próximo ao divisor de água, a paisagem muda e a maior ocorrência é de prédios de 3 pavimentos, sendo que alguns formam conjuntos

habitacionais. Por se localizar em terras altas transforma-se em um “paredão” de construções, mesmo que de baixa dimensão.

Seguindo a antiga estrada do Cercadinho, na margem direita do curso d’água, onde se localizam muitos destes prédios, passa-se por uma área com ocupação diferenciada, lugar que poderia ser identificado como área de transição, um dos pontos de encontro das duas frentes de ocupação da área em estudo, *vetores oeste e sul*, como já destacado no item anterior. Neste local estão implantados a segunda escola de nível superior da área e uma pequena propriedade com características rurais. O tipo de ocupação resultante deste uso representa uma quebra na fluidez do espaço urbano e, desta forma, em princípio, não se concretizaria uma continuidade de fato. Do bairro Havaí até esta área o córrego Cercadinho corre em seu leito natural, com poucas aparentes correções de curso.

Outro lugar do encontro dos vetores é a Rua Paulo Diniz Carneiro, entre o Conjunto Estrela Dalva e os bairros Estoril. Este consiste em um falso encontro porque o Conjunto está *de costas* para os bairros, não possuindo nenhuma entrada por esta rua. É compreensível esta situação, pois na época da construção do Conjunto o terreno onde está o bairro Estoril era uma fazenda e borda da malha urbana.

Quanto ao Estoril, a predominância de edifícios com três pavimentos ou mais é determinante. O excessiva densidade é decorrente de um processo de ocupação ocorrida em loteamentos muito recentes em locais muito valorizados. Diante da pressão da demanda e acompanhado pelo oportunismo imobiliário, praticamente, todos os lotes foram ocupados por construção verticais para melhor aproveitamento financeiro. Não ocorreu, então, a substituição gradual de casas por prédios, o que ajudaria a retardar e conter a saturação precoce da região.

Como foi vista anteriormente a legislação urbanística foi generosa com este bairro e os proprietários e setor imobiliário souberam usufruir muito bem disto. Entretanto, não o fizeram de forma homogênea. A área apresenta uma certa mistura de padrão construtivo e altura das edificações, encontrando desde prédios do tipo popular aos prédios de luxo. A presença de lotes vagos é ainda muito grande, o que contribui para “quebrar” a paisagem.

O Bairro das Mansões é o segundo mais antigo loteamento da área em estudo, mas é a região em que menos ocorreram transformações. Sua implantação foi muito lenta, inclusive nas obras viárias. Esta demora deve-se a alta declividade do terreno, o que leva a um alto custo de implantação que tem que ser arcado pela Prefeitura, pois na época da aprovação não eram exigidas estas obras. Em decorrência disto, ou seja, das condições topográficas e falta de infra-estrutura, a legislação determinou um zoneamento muito

restritivo para o bairro. Assim, sua ocupação segue o mesmo ritmo, sendo que nos últimos anos os lotes lindeiros a Avenida Raja Gabaglia, próxima ao divisor da bacia, e as quadras próximas ao Estoril, margem do córrego, estão sendo utilizados para construções não residenciais, seguindo, assim, a seqüência da malha urbana e a valorização imobiliária nos corredores viários.

Esta valorização da terra provocada pela presença de vias de grande tráfego foi a força motriz da ocupação do Estoril / Barão. Situado ao longo da Avenida Barão Homem de Melo, este loteamento, aprovado 1987, ficou, praticamente, vazio até a segunda metade da década de 90, quando, por influência do crescimento de um centro terciário próximo (Avenida Raja Gabaglia), os lotes começam a ser ocupados por edifícios horizontais de uso comerciais e de serviços, de médio e grande porte, exceto nos terrenos próximos a Avenida Raja Gabaglia, onde é grande a incidência de edifícios de salas com lojas no andar térreo com uso diversificado.

passou a representar um centro especializado em comércio de automóveis, reflexo do alto consumo na época do Plano Real. A Avenida Barão Homem de Melo usufruiu deste processo e ocorreu uma espécie de “transbordamento” do centro terciário. Apesar da crise econômica, a tendência persiste e o da concentração de atividades especializadas em automotivos avança em direção ao bairro Jardim América<sup>9</sup>.

### **3.2. Uso do solo**

A história da área em estudo foi marcada pela instalação da Construtora Mendes Junior, que até hoje é uma referência para a região. No entanto, este foi um empreendimento isolado, não representando nenhuma tendência à localização de atividades econômicas de grande porte. Ocorreu processo contrário e, atualmente, a predominância residencial é inquestionável.

As atividades não residenciais estão concentradas ao longo das vias de maior tráfego, formando aglomerações com características muito distintas, mas nenhuma delas polariza toda área. É fácil compreender este fato pela história da ocupação da região que nos mostra que a fragmentação é, realmente, completa.

Como foi apresentado anteriormente, o centro linear da Avenida Barão Homem de Melo, no trecho da área em estudo, tem um perfil muito semelhante da Avenida Raja Gabaglia, o que pode ser considerado uma continuidade. Assim, sua especialização em

---

<sup>9</sup> Atualmente, os estabelecimentos de comércio de automóveis e derivados vem substituindo a antiga concentração de lojas de materiais de construção, atividade característica de região de expansão urbana. Talvez este novo movimento mostre que pode estar havendo uma diminuição do processo de ocupação da região, mas longe de ser uma saturação de construção nos lotes.

atividades comerciais (sobretudo de vendas de autos) persiste em toda sua extensão. Estes estabelecimentos ocupam uma grande área, com construções horizontais e ótimo padrão de acabamento. São direcionadas a uma clientela de alto poder aquisitivo.

O fácil acesso a zona sul e os preço de terreno, relativamente, mais baixos parecem ser os fatores que induziram a localização no bairro Estoril de estabelecimentos que utilizam grandes áreas para quadras esportivas, seja para aulas e/ou para aluguel.

Outra tendência da região que também demanda grandes áreas e, por isso, provavelmente, calcado no mesmo cruzamento dos fatores localização e preço de terreno, são os grandes equipamentos de ensino superior particular. Atualmente, funcionam dois estabelecimentos desta atividade no bairro Estoril. A presença destes equipamentos significa um grande acréscimo no volume de tráfego nas vias de acesso ao bairro e demandam muita área de estacionamento, pois são grandes atratores de veículos.

Vale destacar que os três tipos de uso do solo urbano acima apresentados tem um amplo raio de atendimento dentro do contexto municipal ou, até mesmo, metropolitano. Esta parece ser uma característica forte da área em estudo.

Com relação aos centros diversificados com atividades de apoio à residência, encontra-se apenas o da Avenida Mário Werneck, via principal da região, e Rua José Rodrigues Pereira, acesso para zona sul e centro. Com uma área de abrangência que pouco ultrapassa os bairros Buritis e Estoril, estes centros apresentam um certo potencial de expansão e sofisticação, fator inerente ao poder aquisitivo da população presente em seu entorno. Embora este centro estenda-se pela Avenida Mário Werneck, avançando pelo bairro Buritis, é no Estoril, próximo a um dos centros universitários da região que se encontra, atualmente, a maior concentração de lojas (inclusive pequenos shoppings), atraídos, certamente, pelo movimento de pessoas. Agrega-se a este fator as características do relevo, pois o trecho da Avenida que se mostra com maior vitalidade é, também, o mais plano.

Por outro lado, no bairro Havaí e Estrela Dalva não possuem um centro terciário consolidado, apesar de serem mais antigos que o bairro Estoril. As atividades não residenciais estão pulverizadas no território, destacando-se apenas um pequeno conjunto de lojas e um supermercado, instalados em uma edificação de propriedade do Condomínio do Conjunto Estrela Dalva, localizado na região central do conjunto. Estas características estão condizentes com a capacidade de consumo da população residente. Além disso, a conformação do relevo e a falta de uma via que articule realmente a região configuram obstáculos para o surgimento de um centro.

A localização e o tipo de atividades não residenciais na sub bacia do Cercadinho refletem os processos ocorridos na ocupação da região. A lógica dos vetores de crescimento parece presente nas distribuição de atividades e, associada à espaços pouco adequados ao desenvolvimento do comércio e serviços, definem um espaço com pouca tendência a consolidar um centro único que agregue toda a região.

#### **4. Considerações finais**

Após a análise do espaço construído atual à luz da história da ocupação, evidencia-se a divisão da sub-bacia do médio Cercadinho em duas grandes porções: os bairros Havaí, Conjunto Estrela Dalva e Estoril / Alto de um lado e os bairros da Mansões e Estoril de outro. O bairro Estoril / Barão fico como área não à parte. Internamente, estas duas partes apresentam outras segmentações que ora se distinguem, ora se aproximam.

Assim, a estrutura urbana da área em estudo é fragmentada, revelando a organização social da cidade. Esta fragmentação, todavia, é articulada pela lógica do capital que reproduz a cada pedaço o jogo de forças necessário ao maior lucro na exploração da terra urbana (Corrêa, 1989). A prática dos agentes imobiliários é homogênea a medida que impõe o mesmo tratamento do espaço quanto à utilização intensiva do solo. A interferência do Estado por meio da legislação e das intervenções públicas respalda esta posição. Certamente este modelo se consolida com nuances diferenciadas para atender os limites do espaço hierarquizado pelas condições sócio-econômicas dos ocupantes (Oseki,1996).

E como a bacia hidrográfica interage com este processo?

A bacia hidrográfica como base estruturadora do espaço urbano é muito frágil diante da força do capital imobiliário. A começar pela forma de lidar com o curso d'água, razão de ser da bacia. A supressão total ou parcial destes elementos naturais mostram a posição do capital frente aos aspectos referentes a natureza, a não ser quando esta representa uma amenidade que agrega valor à terra. Da mesma forma, é vista qualquer dimensão simbólica que um curso d'água ou uma bacia hidrográfica pode assumir para um grupo de pessoas. Assim, o espaço capitalista é caracterizado como uma grande planície onde as diferenças de identidades ou aquelas provenientes da conformação física são desconsideradas ou ignoradas.

Contudo, em alguns momentos o espaço registra uma subversão e, teimosamente, revela a capacidade dos elementos suprimidos (como os recursos naturais) ou oprimidos (a população) demonstrarem a sua existência. As manifestações podem ser também fragmentadas e não traduzir a unidade que, em princípio, parece apresentar aquele

elemento natural, partes do território ou grupos sociais, reflexo, possivelmente, de sua própria natureza.

A bacia hidrográfica não é, necessariamente, um espaço único. A diversidade é identificada em cada bacia ou mesmo em sua configuração interna. Mas isto não invalida suas particularidades na estruturação do espaço urbano, de modo a brigar as forças externas sem destruir marcos que a natureza fornece e que enriquece e é enriquecido pela íntima relação que vida cotidiana proporciona ao lidar com o meio físico.

Esta forma de olhar a bacia hidrográfica vai ao encontro da discussão, que há muito persegue o planejamento urbano, sobre a definição de unidades de referência para análise e intervenção referentes às cidades. Seguindo a abordagem que se dispõe a dialogar com a fragmentação do conhecimento e do espaço, a intenção seria buscar incorporar às análises técnicas setoriais a dimensão do cotidiano. Neste sentido, a bacia hidrográfica pode se revelar um rico potencial, pois, além de já ser referência para estudos relacionados aos recursos naturais (saneamento, zoneamento ambiental, etc), ela apresenta uma força agregadora pouco explorada relacionada com a paisagem e a dimensão simbólica associadas aos movimentos sociais.

Não só a população se organiza preocupados com o meio ambiente, como ações institucionais passam a considerar a bacia como unidades de referência. Como exemplo, pode-se citar:

- o Projeto Manuelzão, iniciativa Universidade Federal de Minas Gerais objetivando a preservação dos recursos hídricos, cuja estrutura se baseia em Comitês de Bacia, que envolvem moradores de áreas urbanas e rurais; o Comitê do Cercadinho está funcionando e gerou, no âmbito da comunidade do Havaí, a criação de uma Comissão de Meio Ambiente, de atuação ainda pequena, mas importante para a população local;
- O programa DRENURBS, desenvolvido pela Prefeitura de Belo Horizonte, tem como princípio o resgate e preservação de cursos d'água que ainda estão em seu leito natural, contornando, sempre que possível, a tradicional solução de simples canalização.

Como conclusão, constata-se que os profissionais que lidam com o espaço urbano apresentam uma certa resistência à idéia de utilização da bacia hidrográfica como unidade de análise. Esta posição parece fundamentada na dificuldade de entender a influência dos elementos naturais na ocupação da cidade. É necessário aprofundar esta discussão e,

talvez, reconhecer que os olhares estão viciados por pensamentos pouco adequados a captar as sutilezas do espaço.

## BIBLIOGRAFIA

BARRETO, Abílio. *Belo Horizonte: memória histórica e descritiva*. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estudos Históricos e Culturais, 1996.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. Fotos aéreas, vãos 1989 e 1994.

BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. *Uso e ocupação do solo urbano de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: PBH, 1976.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal. *Plano diretor e lei de parcelamento, ocupação e uso do solo*. Belo Horizonte: SMPL/PBH, 1996.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço urbano*. São Paulo: Editora Ática, 1989.

GUIMARÃES, Berenice M. et alii. *O mercado imobiliário*. In: BELO HORIZONTE, Prefeitura Municipal. *Plano Diretor de Belo Horizonte; lei de uso e ocupação; estudos básicos*. Belo Horizonte: PBH, 1995. p.41-65.

INFOSTRTA. Belo Horizonte: Cemig, Prodabel, PBH. Fotos aéreas e mapas. Disponível em: <http://www.belo Horizonte.com.br>>. Acesso em março.2003.

MINAS GERAIS. Fundação João Pinheiro - FJP. *Panorama de Belo Horizonte; atlas histórico*. Belo Horizonte: FJP, 1997.

OSEKI, Jorge Hagime. *O único e o homogêneo na produção do espaço*. In: MARTINS, José de Souza. *Henri Lefebvre e o retorno da dialética*. São Paulo: Hucitec, 1996. p. 109-120.