

Uma revisão do Plano Diretor de Belo Horizonte

Belo Horizonte é uma cidade agradável, nova, com um clima ameno e uma arquitetura saudável que se desenvolveu em torno de um plano central. Mas, nos últimos 25 anos, sem que seu núcleo fosse desenvolvido por completo, iniciou-se um processo de desintegração da cidade em multicentros, fomentando o crescimento de municípios vizinhas, elevando o trânsito, e prejudicando a mobilidade e a economia da capital.

A descentralização da ocupação urbana começou a fazer parte dos planos da prefeitura em 1996. Desde então, bilhões de reais foram convertidos em infraestrutura e edifica-

ções em Nova Lima e demais municípios periféricos, enquanto o centro da capital envelhece-se e desvaloriza. Ao legislar baixos potenciais de construção para as regiões centrais, a prefeitura inviabiliza a manutenção do valor na região, que seria feito por meio da renovação e da ampliação do estoque imobiliário, e favorece a fuga de investimentos, empresas, empregos e residências para bairros afastados e municípios vizinhos. Hoje, o valor do metro quadrado no centro é inferior ao da alameda da Serra.

Aos olhos da arquitetura mundial, os argumentos contra a construção de novos edifícios em Belo Hori-

zonte são infundados. Em torno de 65% dos prédios dentro da avenida do Contorno possuem cinco andares ou menos e seriam reciclados se a legislação permitisse. Em cidades como Chicago e Nova York, edifícios de até 30 andares são substituídos por prédios de cem. Enquanto BH possui apenas cinco edifícios com mais de 30 andares, Chicago tem 330, e Nova York, mais de 800.

Economias de aglomeração são os benefícios que surgem quando empresas e pessoas estão próximas. Os 15 mil trabalhadores que ocupam a Willis Tower, em Chicago, convertem quase US\$ 1 milhão por dia em bens e serviços na região.

Edifícios como o 432 Park Ave, que movimentou US\$ 4,5 bilhões em menos de 3.000 m², tornam Manhattan o solo urbano mais valorizado no mundo. Nesse ambiente de edifícios residenciais e comerciais valorizados, sobram recursos para modais de transporte dispendiosos. Mas, enquanto temos prédios depreciados que não valem R\$ 50 milhões no centro, o Concórdia, novo edifício mais alto de Minas, avaliado em R\$ 600 milhões, está em Nova Lima, a 10 km do centro.

Ausentes as restrições políticas, as cidades tendem naturalmente a formar um distrito central e preservá-lo. Enquanto o potencial de cons-

trução máximo em Nova York, Toronto, Londres, Dubai, Sydney, Xangai, Seul e até Moscou varia entre 10 e 30, em BH é apenas 3. Suprimir a construção prejudica a cidade, e para que Belo Horizonte retome investimentos é necessário rever o Plano Diretor na direção oposta ao PL 1.749/2015, que tramita na Câmara. A proposta do novo Plano Diretor, que custou R\$ 5 milhões ao contribuinte e nem sequer apresenta avaliação de impacto econômico, vai de encontro aos interesses da sociedade e está na contramão do desenvolvimento das principais metrópoles do mundo.