

SUMÁRIO

Lista de Siglas e Abreviaturas.	III
Lista de Tabelas e Quadros.	V
Lista de Figuras	VI
Resumo.	VIII
Abstract.	IX
INTRODUÇÃO	1
CAPÍTULO 1	
A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.	15
1.1. O Espaço segundo Henri Lefebvre: a produção do espaço e o planejamento urbano.	15
1.2. Legislação urbanística, instâncias de participação e a função social da propriedade: novas perspectivas a partir da Constituição Federal de 1988.	24
1.3. A estruturação dos espaços urbanos: o valor de uso e o valor de troca dos imóveis e a teoria da renda da terra.	29
CAPÍTULO 2	
A INFLUÊNCIA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NA DINÂMICA SÓCIO-ESPACIAL DE BELO HORIZONTE: UM ESTUDO DA EVOLUÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE URBANO E DAS INSTÂNCIAS DE PARTICIPAÇÃO E MONITORAMENTO.	34
2.1. Da fundação até a primeira Lei de Uso e Ocupação do Solo, de 1897 a 1976.	34
2.2. As Leis de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte.	42
2.2.1. Lei 2662/76 – de 1976 a 1985.	42
2.2.2. Lei 4035/85 – de 1985 a 1996.	47
2.3. A Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte - a partir de 1996.	55
CAPÍTULO 3	
ESTUDO DO BAIRRO BURITIS: AS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.	70
3.1. O Bairro Buritis e o mercado de terras em Belo Horizonte nos anos anteriores à Lei 2662/76 - de 1972 a 1976.	77
3.2. A Primeira Etapa do Bairro Buritis.	80
3.3. A Segunda Etapa do Bairro Buritis.	95
3.4. Considerações acerca do processo de formação do Bairro Buritis.	104
CONSIDERAÇÕES FINAIS.	110

REFERÊNCIAS.	118
ANEXO 1	
PARÂMETROS DE CONTROLE URBANÍSTICO E INSTÂNCIAS DE MONITORAMENTO E PARTICIPAÇÃO DAS LUOS E LPOUS DE BELO HORIZONTE.	126
ANEXO 2	
CADASTROS DE PLANTAS APROVADAS PELA PBH PARA O BAIRRO BURITIS.	139
ANEXO 3	
O BAIRRO BURITIS E A PROPAGANDA: O DISCURSO COMO ELEMENTO GERADOR DE RENDA DA TERRA.	153
ANEXO 4	
O BAIRRO BURITIS E SEUS MORADORES.	163

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ABB	Associação de Moradores do Bairro Buritis
BH	Belo Horizonte
BNH	Banco Nacional de Habitação
CA	Coefficiente de Aproveitamento
CDPCMBH	Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte.
CF/88	Constituição Federal de 1988
CMI	Câmara do Mercado Imobiliário
COMAM	Conselho Municipal de Meio Ambiente
COMPUR	Conselho Municipal de Política Urbana
CP	Cadastro de Planta
EIA	Estudo de Impacto Ambiental
FIPLAN	Fundo de Desenvolvimento de Planos de Desenvolvimento Local Integrado
IBAMA	Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPTU	Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana
LPOUS	Lei de Parcelamento Ocupação e Uso do Solo
LUOS	Lei de Uso e Ocupação do Solo
MA	Modelo de Assentamento
MINTER	Ministério do Interior
MP	Modelo de Parcelamento
MP-MG	Ministério Público do Estado de Minas Gerais
PBH	Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
PCA	Plano de Controle Ambiental
PD	Plano Diretor
PLAMBEL	Superintendência de Desenvolvimento da Região Metropolitana de Belo Horizonte
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
POS	Plano de Uso e Ocupação do Solo da Aglomeração Metropolitana
PRAD	Plano de Recuperação de Áreas Degradadas
PRODABEL	Processamento de Dados do Município de Belo Horizonte
QTUH	Quota de Terreno por Unidade Habitacional

RIMA	Relatório de Impacto Ambiental
RMBH	Região Metropolitana de Belo Horizonte
SAGMACS	Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais
SE	Setor Especial - Leis 2662/76 e 4034/85
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SINDUSCON	Sindicato da Indústria da Construção Civil de Minas Gerais
SMAMA	Secretaria Municipal Adjunta do Meio Ambiente
SMARU	Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana
SMAU	Secretaria Municipal de Atividades Urbanas (atual SMARU)
SMDU	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SMMA	Secretaria Municipal do Meio Ambiente (deu origem à SMMAS)
SMMAS	Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Saneamento (atual SMAMA)
SMOC	Secretaria Municipal de Obras Civas (deu origem à SMAU)
SMRU	Secretaria Municipal de Regulação Urbana (atual SMARU, antiga SMAU)
SNPLI	Sistema Nacional de Planejamento Local Integrado
TAC	Termo de Ajustamento de Conduta
TO	Taxa de Ocupação
TP	Taxa de Permeabilização
UP	Unidade de Planejamento
ZA	Zona Adensada – Lei 7166/96
ZAP	Zona Adensamento Preferencial – Lei 7166/96
ZAR	Zona de Adensamento Restrito – Lei 7166/96
ZC	Zona Comercial – Leis 2662/76 e 4034/85
ZE	Zona de Grandes Equipamentos – Lei 7166/96
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social – Lei 7166/96
ZEU	Zona de Expansão Urbana - Leis 2662/76 e 4034/85
ZI	Zona Industrial – Leis 2662/76 e 4034/85
ZP	Zona de Proteção – Lei 7166/96
ZPAM	Zona de Proteção Ambiental – Lei 7166/96
ZR	Zona Residencial – Leis 2662/76 e 4034/85
ZUE	Zona de Uso Especial – Leis 2662/76 e 4034/85

LISTA DE TABELAS E QUADROS

Tabela 1 – Tabela comparativa dos lotes segundo a relação Área X Modelos de Assentamentos - 1ª Etapa do Bairro Buritis.	84b
Tabela 2 – Tabela comparativa dos lotes segundo a relação Área X Modelos de Assentamentos X Zoneamento ZR4A- 1ª Etapa do Bairro Buritis.	84b
Tabela 3 – Projetos arquitetônicos licenciados pela PBH para o Bairro Buritis e para Belo Horizonte 1993-2005.	91b
Tabela 4 – Projetos aprovados para o Bairro Buritis e para Belo Horizonte – 1993 a 1996 - 1997 a 2000 - 2001 a 2003.	92b
Tabela 5 – Projetos aprovados para o Bairro Buritis - Médias anuais– 1993 a 1996 - 1997 a 2000 - 2001 a 2005.	93
Tabela 6 –População residente em Belo Horizonte por Região Administrativa. (1991-2000).	165
Tabela 7 – UPs de Belo Horizonte com as maiores taxas de crescimento populacional (1991-2000).	165
Tabela 8 – Domicílios particulares permanentes por tipo em Belo Horizonte por Unidades Administrativas -2000.	166
Tabela 9 – Renda Média e Mediana da população residente nas UPs de Belo Horizonte - considerando somente as 10 UPs com as maiores rendas em 2000.	167
Quadro 1 – Relação dos bairros por Unidades de Planejamento da Região Oeste de Belo Horizonte – 2003.	73
Quadro 2 – Manchas contínuas de ZEU com área superior a 1 km ² - Lei 2662/76.	80
Quadro 3 - Quadro Comparativo – LUOS e LPOUS de Belo Horizonte.	127
Quadro 4 - Quadro Comparativo – Principais Parâmetros de Controle Urbanístico - LUOS e LPOUS de Belo Horizonte.	128
Quadro 5 - Quadro Comparativo – Instâncias de Participação e Monitoramento LUOS e PD.	129
Quadro 6a – Lei 2662/76 - Zona de Uso, Ocupação e Parcelamento de Belo Horizonte - SE, ZUE, ZEU.	130
Quadro 6b – Lei 2662/76 - Zona de Uso, Ocupação e Parcelamento de Belo Horizonte.	131
Quadro 7 – Lei 2662/76 - Modelos de Parcelamento Urbano (MP) - exigências para os loteamentos.	132
Quadro 8 - Lei 2662/76 - Modelos de Assentamento (MA).	132
Quadro 9 – Lei 4034/85 - Zona de Uso, Ocupação e Parcelamento de Belo Horizonte.	134
Quadro 10 – Lei 4034/85 -Modelos de Parcelamento Urbano (MP) - exigências para os loteamentos	136
Quadro 11 - Lei 4034/85 - Modelos de Assentamento (MA).	136
Quadro 12 – Lei 7166/96 -Parâmetros Urbanísticos.	138

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Plano original de Aarão Reis para Belo Horizonte - 1894.	34b
Figura 2 – Zoneamento estabelecido pela Lei 4034/85 para Belo Horizonte.	47b
Figura 3 – Zoneamento estabelecido para Belo Horizonte pela Lei 7166/96.	56b
Figura 4 – Planta Cadastral de Belo Horizonte de 1942.	59
Figura 5 – Mapa de localização – Belo Horizonte, Regional Oeste e Bairro Buritis.	69b
Figura 6 - Evolução da mancha de ocupação em Belo Horizonte – 1918 a 1995	70b
Figura 7 - Divisão de Belo Horizonte em Unidades de Planejamento - 1996.	71b
Figura 8 – Bairros da Região Administrativa Oeste de Belo Horizonte	72
Figura 9 – Mapa do Bairro Buritis - com a indicação dos limites: Bairro Popular, Bairro Oficial, Unidade de Planejamento Estoril/Buritis/Pilar Oeste, Área de Diretrizes Especiais do Buritis, Áreas do processo de parcelamento do solo	73b
Figura 10 - Bairro Buritis: Principais Cadastros de Plantas, Eixos Viários e Referências.	74b
Figura 11 – Preço da terra em Belo Horizonte – 1972.	77b
Figura 12 – Preço da terra em Belo Horizonte – 1976	77b
Figura 13 – Foto aérea da região do Bairro Buritis - 1972/1973	78b
Figura 14 – Distribuição da Renda Familiar Média em Belo Horizonte –1972	78b
Figura 15 – Zoneamento do Bairro Buritis pela Lei 2662/76	79b
Figura 16 – Processo de ocupação predominante em Belo Horizonte (1972) e localização de manchas contínuas de ZEU com mais de 1 km ² (LOUS 2662/76).	80b
Figura 17 - Zoneamento do Bairro Buritis - Lei 4034/85.	83b
Figura 18 – Zoneamento da 1 ^a Etapa do Bairro Buritis conforme Decretos 5004/85, 5013/85, 5061/85.	83b
Figura 19 – Foto aérea Bairro Buritis – Janeiro de 1997.	85b
Figura 20 – Bairro Buritis – Zoneamento Lei 7166/96.	86b
Figura 21 – <i>Fac-simile</i> da correspondência encaminhada pela ABB à PBH solicitando a alteração de zoneamento do bairro.	88b
Figura 22 – ADE do Buritis – Lei 8137/00.	89b
Figura 23 - Mapa dos domicílios vagos por Unidade de Planejamento - Belo Horizonte - 2000.	90b
Figura 24 – Evolução da ocupação da 1 ^a Etapa do Bairro Buritis (1989, 1997, 1999, 2002).	93b
Figura 25 – Bairro Buritis – Paisagens.	94
Figura 26 – Esquema da proposta inicial de modificação da 2 ^a Etapa do Bairro Buritis.	95b

Figura 27 – Zoneamento da 2ª Etapa do Bairro Buritis, conforme Decreto 7466/92.	99b
Figura 28 – Esquema da 2ª Etapa do Bairro Buritis – 2006.	100b
Figura 29– Foto Aérea 1999 – Bairro Buritis.	101b
Figura 30 - Área 1 - CP 273-1-M.	140
Figura 31 - Área 1 - CP 273-2-M.	141
Figura 32- Área 1 - CP 273-3-M.	142
Figura 33 -Área 2 CP 273-9-M.	143
Figura 34 - Área 2 - CP 273-10-M.	144
Figura 35 -Área 2 - CP 273-11-M.	145
Figura 36 -Área 2 - CP 273-13-D.	146
Figura 37 - Área 2 - CP 273-14-D.	147
Figura 38 - Área 2 - CP 273-15-A.	148
Figura 39 -Área 2 - CP 273-19-M.	149
Figura 40 -Área 2 - CP 273-22-A.	150
Figura 41- Área 3 -CP 273-4-H	151
Figura 42 - Área 3 CP 273-5-M.	152
Figura 43 – Propaganda – Bairro Buritis (2)	154
Figura 44 – Propaganda – Bairro Buritis (3)	155
Figura 45 – Propaganda – Bairro Buritis (4)	156
Figura 46 – Propaganda – Bairro Buritis (5)	157
Figura 47 – Propaganda – Bairro Buritis (6)	158
Figura 48 – Foto Aérea –1999 – UP Estoril/Burits/Pilar Oeste.	164

RESUMO

O presente trabalho discute, a partir do estudo da estruturação do Bairro Buritis, a inserção do planejamento urbano na produção do espaço de Belo Horizonte. Para tanto, toma como fio condutor da pesquisa a análise das principais leis municipais de parcelamento, ocupação e uso do solo, especialmente no tocante aos seus instrumentos de controle urbanístico e às suas relações com as instâncias de participação voltadas para a definição de políticas urbanas. A hipótese norteadora é que a evolução destes instrumentos acompanhou a crescente complexidade dos processos envolvidos na produção do espaço do município e que a capacidade da legislação urbanística em contribuir para a melhoria da qualidade de vida e o aumento da justiça social é potencializada pela forma como a sociedade se manifesta nestas instâncias. O estudo destas leis identificou um importante movimento em direção a um tratamento mais integrado das questões urbanas, especialmente nos aspectos relacionados ao meio ambiente, às áreas precariamente ocupadas pelas populações mais carentes, ao tratamento das especificidades locais e ao reforço do princípio da função social da propriedade. De modo semelhante, notou-se uma ampliação na capacidade das instâncias de participação em contribuir para os alcances das legislações urbanísticas, refletindo o processo de redemocratização do país e a mudança nos paradigmas adotados pelo planejamento urbano nacional. O estudo da formação do Bairro Buritis investigou a transposição dos dispositivos previstos nas leis para as práticas sócio-espaciais e buscou a identificação de novas tendências para o planejamento urbano municipal, que seriam propiciadas pela incorporação dos conflitos gerados pelos processos de apropriação e dominação inerentes à produção do espaço. Neste sentido, foram identificadas duas situações que podem contribuir para a emergência de novas práticas e políticas urbanas: a inserção do cidadão no processo de planejamento urbano, manifestando demandas originadas de práticas cotidianas, e a aplicação integrada das legislações urbanísticas e de controle ambiental.

Palavras chaves: planejamento urbano, legislação urbanística, Belo Horizonte.

ABSTRACT

The present work discusses, starting from the study of the structuring process of a district, Bairro Buritis, the insert of the urban planning in the production of the space of Belo Horizonte. It analyses the main municipal urban laws of parcelling, occupation and use of the soil, especially concerning their instruments of town planning control and their relationships with the participation instances responsible for defining urban politics. The hypothesis considered is: these instruments developed according to the increasing complexity of the processes involved in the production of the space and the capacity of the town planning legislation in contributing for the improvement of the life quality and the increase of the social justice is empowered by the way society participates in these instances. The study of these laws identified an important movement towards a more integrated treatment of the urban subjects, especially in the aspects related to the environment, to the areas occupied by the most devoid populations, to the treatment of the local particularities and the reinforcement of the social function of the property. In a similar way, it was noticed an enlargement in the capacity of the participation instances in contributing for the reach of the town planning legislations, reflecting the process of redemocratization of the country and the change in the paradigms adopted by the national urban planning. The study of Bairro Buritis's formation investigated the transposition of the devices foreseen in the laws for the social practices and looked for the identification of new tendencies for the municipal urban planning, which would be propitiated by the incorporation of the conflicts generated by the processes of appropriation and domination of the space. In this sense, were identified two situations that can contribute to the emergency of new practices and urban politics: the insertion of the citizen in the process of urban planning and the integrated application of the town planning legislations and of environmental control.