

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS  
MESTRADO EM CIÊNCIAS SOCIAIS – GESTÃO DE CIDADES

301.18(1-21)

R6963  
T

MAYSA GOMES RODRIGUES

**ZONA DE FRONTEIRA : OS LIMITES DA GESTÃO URBANA  
ESTUDO DE CASO SOBRE A EXPANSÃO RECENTE DA ZONA SUL DE BELO  
HORIZONTE E NORTE DE NOVA LIMA**

Dissertação apresentada ao curso de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, como requisito parcial à obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais – Gestão de Cidades.

LINHA DE PESQUISA: POLÍTICAS PÚBLICAS  
ORIENTADOR : Dr. PROF. TARCÍSIO BOTELHO

BELO HORIZONTE/2001



## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	01
<b>CAPÍTULO I – RECOMPOSIÇÃO HISTÓRICA DE ELEMENTOS DO PLANEJAMENTO E POLÍTICA URBANA</b> .....	13
I.1- Políticas públicas, planejamento e política urbana .....	14
I.1.1- Considerações teóricas sobre políticas públicas .....	14
I.1.2- Histórico do planejamento e política urbana no Brasil .....	22
I.1.3- Da tipologia de políticas públicas .....	45
I.2- Política urbana e legislação urbanística .....	48
I.3- Direito Urbanístico: Direito à cidade .....	61
<b>CAPÍTULO II – BELO HORIZONTE: A METRÓPOLE ANUNCIADA</b> .....	74
II.1- Histórico da ocupação do solo .....	75
II.2- Histórico dos Planos Diretores .....	79
II.3- A RMBH e a expansão da Zona Sul .....	84
II.4- Belvedere III – “Um estranho no ninho” .....	91
II.4.1- As circunstâncias .....	91
II.4.2- A ilha vertical .....	108
<b>CAPÍTULO III – NOVA LIMA : O OURO À FLOR DA TERRA</b> .....	115
III.1- A metamorfose do capital e da cidade .....	116
III.2- Histórico da Legislação Urbanística .....	119
III.3- Nova Lima como espaço metropolitano .....	125
III.4- Casos e descasos da (não) gestão urbana .....	127
III.5- O poderoso halo da verticalização .....	140
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	149
SUMMARY .....	156
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	157
ANEXO I .....	169
ANEXO II .....	173

## RESUMO

O presente trabalho constitui-se em um estudo de caso sobre a expansão urbana nos bairros Belvedere III (em Belo Horizonte) e Vila da Serra, Vale do Sereno (em Nova Lima), Região Metropolitana de Belo Horizonte. Apresenta-se pela recomposição histórica de elementos do planejamento e política urbana no Brasil, sob a ótica das políticas públicas, perfazendo uma abordagem teórica acerca destas, para em seguida, traçar o histórico destes elementos. Analisa a tipologia de políticas, buscando situar seus diversos tipos e assim contextualizar a política urbana. Destaca os instrumentos e legislações urbanísticos, zoneamento e plano diretor, em algumas concepções, a partir da questão do paradigma do planejador urbano. Considera-se ainda o desenvolvimento do Direito Urbanístico como a ideia de direito à cidade e ao planejamento urbano, expondo seus pilares, seus elementos, sua intrínseca relação constitucional, com ênfase na discussão acerca da prevalência das normas constitucionais.

A partir destes pressupostos, desenvolve-se o estudo dos casos, tendo como eixo as alterações pontuais no zoneamento dos bairros Belvedere III e Vila da Serra, Vale do Sereno, que acarretam uma brusca transformação nesta região. Da proposição de baixa ocupação, passa-se a uma ocupação altamente permissiva para a área, com formas de controle extremamente flexíveis e quase sempre relativas às normas de construção. Estas alterações encontram, no caso de Belo Horizonte, respaldo no Judiciário; já no caso de Nova Lima, no Executivo e no Legislativo. São também expostos os impactos advindos destas alterações, o acentuado e acelerado processo de verticalização da região, a partir de dados sobre o licenciamento para edificações na área.

Ressalta-se o caráter incremental destas alterações das legislações urbanísticas, feitas na ausência, à época, de planos diretores, e sua estreita relação com os interesses imobiliários. Destaca-se a falta de políticas regulatórias de caráter metropolitano, que atuem como articuladoras entre os interesses dos municípios e da região, o que, entre outros fatores, dificulta ou inviabiliza a gestão metropolitana. A análise dos casos revela o papel decisivo da esfera política no que concerne ao cumprimento ou não da legislação e ao avanço ou retrocesso da gestão urbana.