

A DIMENSÃO AMBIENTAL DA CIDADE

EIXOS TEMÁTICOS:

- A dimensão ambiental da cidade como objeto de discussão teórica ()
- Interfaces entre a política ambiental e a política urbana ()
- Legislação ambiental e urbanística: confrontos e a soluções institucionais ()
- Experiências de intervenções em APPs urbanas: tecnologias, regulação urbanística, planos e projetos de intervenção (X)
- História ambiental e dimensões culturais do ambiente urbano ()
- Engenharia ambiental e tecnologias de recuperação ambiental urbana ()

Instrumentos Urbanísticos para Sustentabilidade de Áreas de Preservação Ambiental: o caso de Belo Horizonte/MG

3º Seminário Nacional sobre o Tratamento de Áreas de Preservação Permanente em Meio Urbano e Restrições Ambientais ao Parcelamento do Solo

CALDAS, Maria Fernandes

Arquiteta, Diretora de Infraestrutura Social e Urbana da Secretaria do Programa de Aceleração do Crescimento – Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão
Doutoranda em Arquitetura e Urbanismo na UFMG. Brasil.
caldas.maria@gmail.com

EIXOS TEMÁTICOS:

- A dimensão ambiental da cidade como objeto de discussão teórica ()
- Interfaces entre a política ambiental e a política urbana ()
- Legislação ambiental e urbanística: confrontos e a soluções institucionais ()
- Experiências de intervenções em APPs urbanas: tecnologias, regulação urbanística, planos e projetos de intervenção (X)
- História ambiental e dimensões culturais do ambiente urbano ()
- Engenharia ambiental e tecnologias de recuperação ambiental urbana ()

Instrumentos Urbanísticos para Sustentabilidade de Áreas de Preservação Ambiental: o caso de Belo Horizonte/MG

3º Seminário Nacional sobre o Tratamento de Áreas de Preservação Permanente em Meio Urbano e Restrições Ambientais ao Parcelamento do Solo

RESUMO

Este artigo objetiva refletir sobre a possibilidade de utilização de instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade, no âmbito do Plano Diretor, para assegurar sustentabilidade em projetos de preservação de áreas de interesse ambiental. Inicialmente será apresentada uma breve contextualização sobre o tema do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor como instrumento de planejamento urbano politizado, além de breve conceituação sobre o instrumento denominado Operação Urbana Consorciada. Posteriormente, será registrada a experiência proposta por meio do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, Minas Gerais, que instituiu a Área de Diretrizes Especiais do Isidoro, e a Operação Urbana Consorciada na Região do Isidoro. Trata-se do planejamento urbano para a ocupação sustentável de região com cerca de 10 Km², de grande interesse ambiental, ainda não parcelada, por meio de Operação Urbana Consorciada. Destaca-se a utilização de outros instrumentos de política urbana associadas à Operação Urbana, como a Transferência do Direito de Construir, o zoneamento para fins de interesse ambiental e para fins de interesse social.

PALAVRAS-CHAVE: preservação ambiental, plano diretor, planejamento, operação urbana, gestão, sustentabilidade.

ABSTRACT

This article reflects on the usability of urban planning policy instruments under the "Estatuto da Cidade" and "Plano Diretor" for ensuring sustainability in projects that aim at preserving areas of environmental interest. Initially, we'll present a brief background of the "Estatuto da Cidade" and "Plano Diretor" as instruments of urban planning policy, along with a brief analysis of the instrument called "Operação Urbana Consorciada". Subsequently, we'll detail the "Plano Diretor" proposed by the city of Belo Horizonte, in Minas Gerais, which established the Special Guidelines Area of Isidoro, and the "Operação Urbana Consorciada" of Isidoro region. This is the urban planning policy for sustainable occupation of a region with about 10 km², of great environmental interest, that has not yet been incorporated. We emphasize the use of other instruments of urban policy associated with Urban Operation, as the Transfer of the Right to Build, zoning for environmental interest and for social interest.

Keywords: environmental preservation, master plan, planning, urban operation, management, sustainability

1 INTRODUÇÃO

A intensa e acelerada urbanização pela qual passou o Brasil, a partir dos anos 60 constitui-se, certamente, em uma das principais causas da transformação do quadro social brasileiro no século passado. Com efeito, a população urbana, em relação à população total, saltou de 44,7% em 1960, para 84,3% em 2.010.

Assim, as cidades passaram por uma expansão descontrolada, com o Estado incapaz de assumir a orientação do processo de crescimento e de ordenamento urbano, em parte, devido ao seu comprometimento com as regras impostas pela economia capitalista, mas também em função da sua incapacidade teórica e técnica de compreender a complexidade dos novos problemas urbanos.

As cidades brasileiras cresceram reproduzindo no território um quadro de exclusão social. Desigualdade na distribuição dos serviços básicos de uso coletivo entre as regiões mais centrais e as periféricas destinadas à população de baixa renda; ocupação das encostas, das áreas de risco e de interesse ambiental; precariedade da habitação popular e impossibilidade de acesso ao mercado formal de moradias pelos trabalhadores são algumas das características do modelo de urbanização que se instalou no Brasil sob o interesse do mercado imobiliário.

Não é por falta de planos e leis que as cidades brasileiras, em especial as metrópoles, apresentam enormes conflitos e inadequações conhecidos. Os planos e demais instrumentos de regulação sempre foram concebidos para uma parte formal da cidade e responderam a interesses das elites. Ao mesmo tempo, enorme parcela da população ocupou territórios de modo inadequado e predatório, cuja dinâmica é completamente ignorada pelo aparato regulatório do Estado, como afirma Maricato (2009, p.147).

As conseqüências mais evidentes de tamanha segregação sócio-espacial são conhecidas causas dos conflitos urbanos, como a depredação ambiental e a violência.

A construção de uma nova matriz urbanística precisa aproximar planejamento e a gestão urbana. A Constituição de 1988, ao incluir, pela primeira vez um capítulo sobre Política Urbana, posteriormente regulamentado pelo Estatuto da Cidade, abriu a possibilidade de um novo momento na história da gestão urbana brasileira ao disponibilizar um enorme instrumental de política urbana. Trouxe também para a ordem do dia as discussões sobre o planejamento urbano politizado, ou seja, aquele que se espelha não nas melhores práticas da técnica racionalista, mas sim, em um conjunto de estratégias voltadas para o atendimento efetivo do princípio constitucional que determina o cumprimento, pela cidade e pela propriedade urbana, de sua função social.

Não resta dúvida da importância e do caráter indispensável que assume, neste contexto, o Plano Diretor concebido como instrumento de orientação para a aplicação dos preceitos constitucionais.

Muitos autores criticam a idéia de Plano Diretor. De fato, a conceituação tradicional dos Planos Diretores baseava-se na concepção de uma cidade ideal de futuro a ser alcançada paulatinamente por meio da definição de parâmetros adequados de organização do espaço físico. Tais parâmetros seriam atingidos por meio de investimentos públicos e legislação de uso e ocupação do solo condizente. Trata-se de uma visão tecnicista, que via a cidade como objeto e ignorava qualquer dimensão de conflito, desigualdades de renda e sua relação com o acesso ao mercado imobiliário.

A DIMENSÃO AMBIENTAL DA CIDADE

Tais questões precisam ser examinadas nos marcos pós Constituição Federal de 1988 e Estatuto da Cidade. Não é difícil verificar que o Plano Diretor preconizado pelo Estatuto da Cidade tem conteúdo ideológico expresso que o distingue do roteiro dos Planos Diretores tradicionais. Insere-se em um contexto que objetiva instrumentalizar as administrações públicas para o enfrentamento das grandes causas dos problemas urbanos, quais sejam: a especulação imobiliária sobre a propriedade, a submissão dos aspectos ambientais à força e à lógica de mercado, e a apropriação individual da valorização da terra, obtida por meio de investimentos públicos.

Portanto, passa a ser competência do Plano Diretor estabelecer as regras e aplicar os instrumentos capazes de submeter o direito de propriedade à função social da propriedade, conforme disposto no Estatuto da Cidade.

O Plano, nessa concepção abandona a separação entre o planejamento, operado na esfera técnica e a gestão, na esfera política, ambos muitas vezes conduzidos de modo conflituoso, para assumir a proposta de construção de um pacto que corresponda ao interesse público da cidade.

Torna-se evidente que tal objetivo distingue, por inteiro, o conteúdo do Plano Diretor das modelagens anteriores. Dentre os principais desafios a serem enfrentados nesta tarefa, encontram-se a necessidade de equilibrar as desigualdades existentes nas condições de preservação ambiental, acesso ao solo urbano (entendido não como uma porção de terra, mas como um conjunto de equipamentos e serviços que lhe são necessários para a dignidade da vida) e a urgência em melhor distribuir o ônus e o bônus da urbanização, em especial nas grandes metrópoles.

A luz da Constituição Federal e do Estatuto da Cidade, e da compreensão da separação entre o direito de propriedade e o direito de construir, foram disponibilizados no novo marco regulatório brasileiro instrumentos importantes de intervenção na lógica do mercado imobiliário, visando enfrentar os processos de especulação, equilibrar o desenvolvimento das diversas regiões da cidade, controlar os adensamentos e a qualidade de vida urbana. Os institutos do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o IPTU Progressivo, a Desapropriação para fins da Reforma Urbana, o Direito de Preempção, a Transferência do Direito de Construir, a Regularização Fundiária são exemplos contundentes da capacidade de gestão outorgada aos municípios brasileiros pelo Estatuto da Cidade.

Da mesma forma, foram instituídos instrumentos no sentido permitir a recuperação total ou parcial de mais valia decorrente da urbanização e outras externalidades positivas, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e as Operações Urbanas Consorciadas.

2. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

A Operação Urbana Consorciada é um instrumento de política urbana que encontra-se instituído e definido pelo artigo 32 da Lei Federal n. 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade.

Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários,

moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. Para ser instituída a Operação Urbana deverá ter área delimitada pelo Plano Diretor.

A utilização de Operações Urbanas Consorciadas, portanto, pressupõe o interesse na geração de mudanças estruturais em áreas urbanas previamente definidas, por meio da participação do capital privado no custeio de ações e intervenções de interesse público para o local.

A vinculação das intervenções previstas no plano urbanístico da Operação Urbana Consorciada com o interesse da coletividade deve ser garantido por meio de processo participativo, envolvendo, além do Poder Público, moradores, proprietários e usuários da área, bem como pela realização de Estudo de Impacto de Vizinhança prévio, que avalie os benefícios e prejuízos da intervenção e proponha medidas capazes de mitigar os últimos.

A demanda pela adoção deste instrumento decorre da carência de recursos públicos para viabilizar investimentos de renovação urbanística, da pouca flexibilidade das normas urbanísticas que não consideram, via de regra, especificidades ambientais ou sociais locais, assim como da oportunidade de captar parte da mais valia gerada pela valorização imobiliária que quase invariavelmente acontece em função de investimentos públicos. Por permitir enfrentar tais dificuldades, tal instrumento pode ser ferramenta essencial para permitir ganhos estruturais nos processos de transformações urbanas. No entanto, para que de fato seus benefícios sejam contabilizados para a coletividade, é essencial que a mesma esteja inserida em um processo prévio de planejamento urbano que identifique, delimite e quantifique os benefícios decorrentes para o público e para o privado.

3 OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA NA ÁREA DE DIRETRIZES ESPECIAIS DO ISIDORO – A EXPERIÊNCIA DE BELO HORIZONTE

A região do Isidoro, localiza-se na porção norte de Belo Horizonte (Figura 1) e destaca-se por ser a única grande gleba ainda não parcelada do Município. Trata-se de área de aproximadamente 10 km², em quase sua totalidade de propriedade particular, e de enorme relevância ambiental e cultural para a cidade. As pesquisas realizadas pela Prefeitura indicaram que a área até então não havia sido parcelada em função da quase nenhuma acessibilidade existente, do baixo aproveitamento de potencial construtivo imposto pela legislação urbanística, do relativo desinteresse do mercado pela sua localização e pelo decorrente alto custo de urbanização.

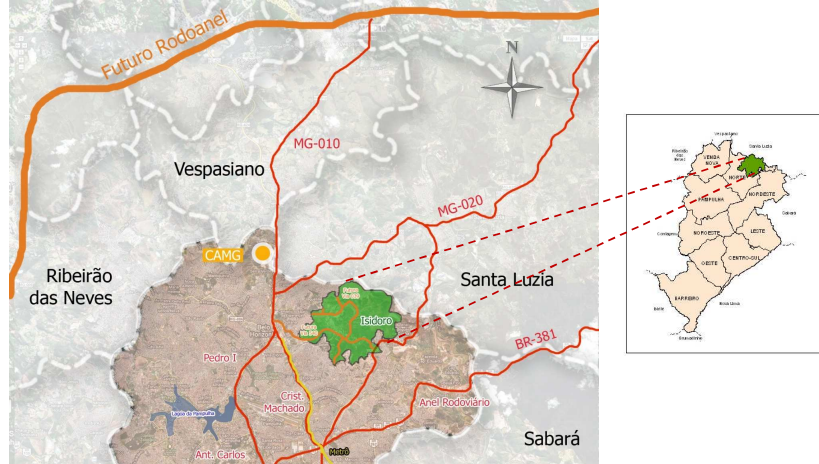
A área em questão abrange parte das bacias do Ribeirão Isidoro e Ribeirão do Onça, em região de relevo acidentado, com vasto potencial hídrico representado por diversas nascentes e densa rede de drenagens. A vegetação recobre grande parte da Região, situada em área de transição Cerrado / Mata Atlântica, com porções bem preservadas e/ou em regeneração desses biomas em desaparecimento.

A presença da Comunidade Quilombola Mangueiras há quase duzentos anos na Região ilustra a importância histórica e cultural da área, onde também existem sedes

A DIMENSÃO AMBIENTAL DA CIDADE

de antigas fazendas e as antigas instalações do Sanatório Hugo Werneck, atualmente utilizado pelo Recanto Nossa Senhora da Boa Viagem.

Figura 1 – Localização da área objeto da Operação Urbana Consorciada do Isidoro



Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte, 2010

No entanto, investimentos públicos realizados recentemente pelo Governo do Estado de Minas Gerais no chamado Vetor Norte (Duplicação da Linha Verde que liga a capital ao aeroporto de Confins, o próprio Aeroporto de Confins, a construção da Cidade Administrativa do Estado de Minas Gerais), juntamente com o bom momento por que passa a economia e sobretudo, a larga oferta de financiamento habitacional, e valorização imobiliária de toda a região, reforçou-se nos últimos anos a pressão pela ocupação da região do Isidoro. Diversos projetos de parcelamento do solo foram apresentados para análise da Prefeitura, elaborados de acordo com um modelo urbanístico previsto na legislação então vigente, mas que se mostrava inadequado sob o aspecto da preservação ambiental e dos estudos recentes feitos para a área: lotes pequenos, com ocupação horizontal e pouca área permeável. Além disso, acentuou-se o processo de ocupação irregular no entorno da área, ameaçando comprometer os importantes recursos ambientais da região.

Considerando-se o contexto de grandes investimentos públicos em andamento no Vetor Norte da Região Metropolitana de Belo Horizonte, tornou-se necessária a definição de um plano de urbano ambiental para orientar a ocupação da área, que buscasse viabilizar um modelo de assentamento sustentável, uma ocupação controlada e orientada, garantindo a sua preservação ambiental.

O Plano de Urbano Ambiental do Isidoro trouxe três alterações principais para a área, com o objetivo de garantir instrumentos de planejamento e controle da ocupação mais incisivos, com alternativas que viabilizassem, inclusive do ponto de vista financeiro, a efetiva preservação da Região do Isidoro e, mais ainda, a disponibilização de grande parte desta para usufruto público: aumento das áreas de Zona de Preservação Ambiental – ZPAM, onde não é permitido o parcelamento e ocupação, em 300.000m², instituição da Área de Diretrizes Especiais de Interesse Ambiental do Isidoro (ADE) e proposição da Operação Urbana do Isidoro.

A DIMENSÃO AMBIENTAL DA CIDADE

A ADE prevê restrições que visam garantir a maior preservação da região, como, por exemplo: obrigatoriedade de aprovação de parcelamento vinculado (aprovação conjunta do parcelamento e da edificação), exigência de áreas para implantação de parques lineares destinados a atividades de lazer, preservação e requalificação ambiental nas áreas lindeiras aos principais cursos d'água; exigência de calçamento que garanta a permeabilidade da via em todas as vias classificadas como locais, mistas e de pedestres; exigência de taxa de permeabilidade de 30% dos lotes; controle de altimetria das edificações.

Já a Operação Urbana foi pensada como instrumento para viabilizar economicamente a proposta de ocupação desenvolvida no Plano Urbano-Ambiental, com os interesses públicos sendo garantidos a partir de uma parceria com os empreendedores.

De forma bastante sintética, a Operação possibilita aos empreendedores/proprietários a construção de maior número de unidades habitacionais do que o previsto anteriormente, porém com muito menor impacto ambiental e com garantia de maior área permeável nos terrenos, e institui, como contrapartida a obrigação de implantação de toda a infra-estrutura necessária à ocupação da região, incluindo, além de todos os equipamentos urbanos e comunitários e do sistema viário e de transporte coletivo, a doação de áreas para Parques, com infra-estrutura instalada, e a instituição de Reservas Ecológicas de caráter perpétuo e de acesso público.

Comparando com o modelo anterior, as áreas de preservação permanente foram ampliadas de 25% para o mínimo de 40% e as áreas que deverão ser mantidas permeáveis foram ampliadas de 45% para 65% da área total. Em síntese, permitiu-se aumentar o número de unidades habitacionais, obrigando-se inclusive a destinação de parcela dos imóveis à população de interesse social, garantindo-se, ao mesmo tempo, o aumento da área permeável, além da efetiva preservação de áreas contínuas de relevância ambiental e da adoção de um padrão de ocupação menos impactante, com toda a infra-estrutura instalada pelos empreendedores.

A proposta de *operação urbana* buscou atender aos seguintes pressupostos do plano de ocupação definido para a área:

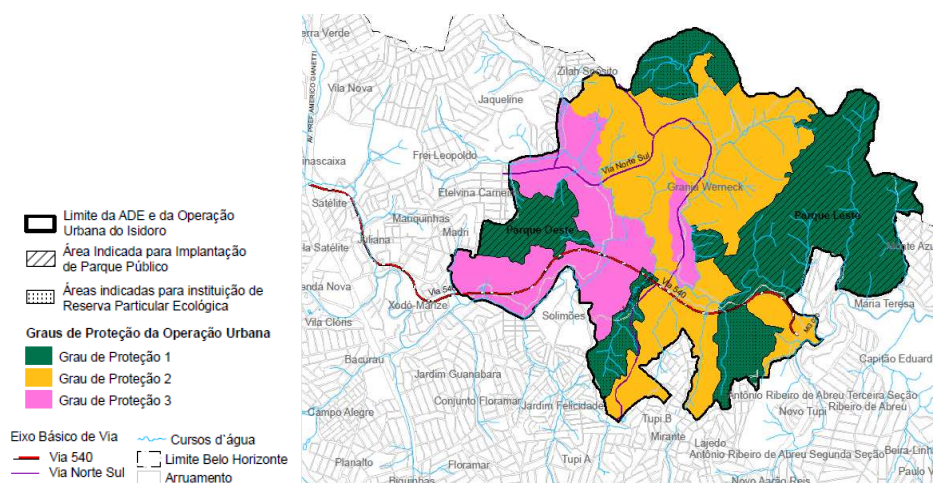
- Identificação das áreas passíveis de ocupação e as áreas de relevância ambiental que deveriam ser preservadas ou recuperadas (de forma a garantir manchas contínuas e integradas de áreas de preservação ambiental), sugerindo-se concentrar o potencial construtivo pretendido nas áreas propícias à ocupação;
- Ampliação de áreas permeáveis relativamente aos parâmetros vigentes na legislação em vigor à época
- Medidas de proteção das áreas vegetadas ao longo dos cursos d'água principais existentes na área, em especial o Ribeirão do Isidoro, o Córrego dos Macacos e o Córrego da Terra Vermelha, de modo a permitir a formação de corredores contínuos e integrados com as demais áreas de preservação;
- Preservação das visadas de topo e de fundo de vale da Região do Isidoro e entorno deveriam, de modo a assegurar que os novos assentamentos disponham de padrões ambientais e paisagísticos de boa qualidade;
- Transformação das grandes áreas vegetadas em parques com acesso aberto ao público, visando contribuir para a melhoria das condições de lazer da população, em especial dos moradores da Região Norte do Município;

- Elaboração de proposta de ocupação que contemple a multiplicidade de usos complementares ao uso residencial, de forma a garantir a formação de centralidades locais, minimizando o deslocamento da população;
- Garantir que parcela das unidades habitacionais a serem construídas na região se destinassem a atender a população de interesse social;
- Assegurar que o processo de implantação de habitação na região ocorra simultaneamente à implantação de toda infraestrutura necessária, bem como a construção de equipamentos urbanos e comunitários para atendimento à demanda da população local.

Foram definidas pela *operação urbana* 3 (três) categorias urbanísticas de áreas, conforme Figura 2, estabelecidas em função de seus aspectos geomorfológicos e ambientais, definindo graus de ocupação e de proteção ambiental diferenciados:

- Grau de Proteção 1: áreas de proteção máxima, destinadas à preservação permanente de nascentes, cursos d'água e grandes áreas contínuas de cobertura vegetal de relevância ambiental, onde a ocupação deverá ser proibida, exceto para atividades relacionadas com a sua manutenção e preservação;
- Grau de Proteção 2: áreas de proteção elevada devido às condições topográficas, presença expressiva de cursos d'água e de manchas isoladas de cobertura vegetal significativa, nas quais a ocupação, o adensamento e a impermeabilização do solo deverão sofrer restrições;
- Grau de Proteção 3: áreas de proteção moderada, nas quais, em virtude das condições locais topográficas, morfológicas, de drenagem mais favoráveis e da menor concentração de cobertura vegetal relevante, poderão ser estabelecidos parâmetros de ocupação e adensamento menos restritos que nas demais áreas.

Figura 2 –Plano Geral da Operação Urbana do Isidoro



Fonte: PBH, 2010

A DIMENSÃO AMBIENTAL DA CIDADE

Para as áreas de Grau de Proteção 1 (G1), destinadas à implantação de parques públicos e de reservas ecológicas, foi estabelecida a possibilidade de utilização do Instrumento da Transferência de Direito de Construir (TDC) aos proprietários que doassem suas propriedades ao Poder Público. No entanto, tal Transferência deverá ser efetuada para os proprietários das áreas de Graus de Proteção 2 e 3, que, por sua vez, terão os coeficientes de adensamento flexibilizado, exclusivamente, por meio da aquisição do potencial a ser transferido das áreas de G1. A Operação também prevê a utilização do conceito de outorga onerosa do direito de Construir, específica para os usos não residenciais.

Para fazer uso das concessões relativas a flexibilização dos parâmetros urbanísticos definidos pela legislação urbanística vigente, além do disposto anteriormente, o empreendedor deveria contribuir com recursos que serão aplicados em um Fundo criado para a Operação, cujos recursos fariam frente ao financiamento da infraestrutura adequada, já compatível para o adensamento projetado. Assim, a concessão de utilização de parâmetros urbanísticos mais flexíveis pela iniciativa privada ficariam condicionados à efetivação das seguintes contrapartidas de interesse público:

- Implantação das vias 540 e Norte-Sul, inclusive trecho fora da região do Isidoro (com exceção da desapropriação);
- Construção dos equipamentos urbanos e comunitários necessários para atender demandas de empreendimento nas áreas de grau de proteção 2 e 3;
- Implantação de Parques Públicos ou Reserva Particular Ecológica nas áreas definidas como Grau de Proteção 1;
- Implantação de parques ao longo dos cursos d'água principais, garantindo a recuperação das áreas de preservação.
- Destinação de 10% (dez por cento) das unidades habitacionais para o atendimento às demandas de moradia, conforme disposições da política de habitação do município.

O atendimento ao interesse público dá direito ao empreendedor adotar coeficientes de aproveitamento maiores que aqueles definidos pela legislação urbanística vigente para área, (sempre por meio da aquisição onerosa via TDC) quotas de terreno por unidade habitacional bem menores (viabilizando o adensamento populacional), porém, com taxas de permeabilidade mais elevadas. O Quadro 1 contém um comparativo da ocupação viabilizada a partir da efetivação da lei da *operação urbana*:

Quadro 1 – Comparativo da ocupação viabilizada pela lei vigente e pela lei da operação urbana do Isidoro

Parâmetros	Lei Anterior	Operação Consorciada
Número de Unidades Habitacionais	16.500	67.620
Áreas e lotes comerciais	0	444.600
Potencial Construtivo (m2)	5.000.000	5.600.000
Área de Preservação Ambiental (%)	25	40
Área Permeável Obrigatória	45	65

Ao Município coube a elaboração dos projetos executivos das vias, equipamentos e parques e a desapropriação para implantação do um trecho da Via 540 fora da área do Isidoro.

A DIMENSÃO AMBIENTAL DA CIDADE

A lei que instituiu o Plano Diretor e a *operação urbana* criou também uma “Comissão de Acompanhamento da Operação Urbana do Isidoro”, com atribuição deliberativa e fiscalizadora para a aplicação dos recursos oriundos da *operação urbana* e um “Fundo da Operação Urbana do Isidoro”, de natureza contábil, com autonomia administrativa e financeira, com o objetivo de custear a implantação da infraestrutura prevista na lei da operação.

Entretanto, posteriormente, mas antes que a Operação Urbana do Isidoro apresentasse resultados, a legislação foi modificada no sentido de destinar a área a grandes conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, assumindo o Município a responsabilidade de executar grande parte da infraestrutura necessária a sua urbanização antes a cargo dos parceiros privados.

Considerações sobre os limites e as potencialidades da aplicação do instrumento

A Operação Urbana Consorciada, e os demais instrumentos instituídos pelo Estatuto da Cidade podem trazer valorosas contribuições para as estratégias inovadoras de gestão e preservação ambiental.

No entanto, dentre os principais desafios, está a determinação e o compromisso político com o adequado equilíbrio na definição dos investimentos, dos ônus e bônus resultantes para o parceiro privado e para a coletividade.

Sob o ponto de vista técnico, a principal dificuldade no processo de construção de Operações Urbanas Consorciadas é a de assegurar que as premissas estabelecidas no Plano Diretor e no Plano de Ocupação da área sejam atendidas e, ao mesmo tempo, viabilizar economicamente o empreendimento, garantindo o interesse da iniciativa privada na parceria.

Outra limitação situa-se no campo da recuperação da valorização imobiliária decorrente da implantação das intervenções previstas na operação e sua conseqüente aplicação em fins sociais e benefícios coletivos. Observa-se que muitas vezes, a implantação das intervenções acaba por gerar valorização no entorno de empreendimentos particulares que são por ele apropriadas.

Finalmente, cabe destacar que normalmente as Operações Consorciadas tem prazos de execução superiores aos tempos políticos e, apesar de existirem mecanismos para garantir que, ao longo do processo, o recurso arrecadado com a operação contribua efetivamente para a implantação do plano urbanístico pretendido para área, a mudança de gestão no decorrer de sua implementação pode significar alteração de diretrizes de desenvolvimento urbano para a região, comprometendo concretização do benefício coletivo.

Referências Bibliográficas

BELO HORIZONTE (MG). *Lei n.º. 7165. 27 ago. 1996. Institui o Plano Diretor do município de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: PBH, 1996a.

BELO HORIZONTE (MG). *Lei n.º. 7166. 27 ago. 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: PBH, 1996b.

BELO HORIZONTE. (MG). *Lei n. 8.137, de 21 de dezembro de 2000. Altera as Leis nº 7.165 e nº 7.166, ambas de 27 de agosto de 1996 e dá outras providências*. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 27 set. 2006.

BELO HORIZONTE. (MG). *Lei n. 9.065, de 17 de janeiro de 2005. Institui a Operação urbana na área denominada Gleba I da Antiga Fazenda Capitão Eduardo*. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 27 set. 2006.

BELO HORIZONTE. (MG). *Lei n. 9.959, de 20 de julho de 2010. Altera as leis nº 7.165/96 - que institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte - e nº 7.166/96 - que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município -, estabelece normas e condições para a urbanização e a regularização fundiária das Zonas de Especial Interesse Social, dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo nas Áreas de Especial Interesse Social, e dá outras providências*. Disponível em: <www.pbh.gov.br/dom>. Acesso em: 01 nov. 2010.

BRASIL. *Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências*. (Estatuto da Cidade), 2001.

COTA, D. A., *A parceria público-privada na política urbana brasileira recente: reflexões a partir da análise das operações urbanas em Belo Horizonte*. Belo Horizonte:IGC/UFMG, 2010. (Tese de Doutorado).

MARICATO, E., *As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias – Planejamento Urbano no Brasil*. In: ARANTES, O., VAINER, C., MARICATO, E., *A Cidade do Pensamento Único – Desmanchando Consensos*. Petrópolis. RJ. Vozes, 2009

SOUZA, M. L., *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.