ReGeo ISSN: 2177-3246

MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS: UMA ANÁLISE DOS BAIRROS ANCHIETA E CRUZEIRO, EM BELO HORIZONTE

CHANGES IN URBAN PLANNING LEGISLATION AND SPATIAL TRANSFORMATIONS: AN ANALYSIS OF THE ANCHIETA AND CRUZEIRO NEIGHBORHOODS, IN BELO HORIZONTE

CAMBIOS EN LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TRANSFORMACIONES ESPACIALES: UN ANÁLISIS DE LOS BARRIOS ANCHIETA Y CRUZEIRO, EN BELO HORIZONTE

https://doi.org/10.56238/revgeov17n11-121

Data de submissão: 05/10/2026 **Data de publicação:** 19/11/2026

Sarah Souza
Doutoranda, Programa de Pós-graduação em Ambiente Construído Patrimônio Sustentável
Instituição: Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG)
E-mail: sarahvps@ufmg.br
Orcid: https://orcid.org/0009-0001-5963-3991
Lattes: http://lattes.cnpq.br/4880203531844976

RESUMO

O artigo analisa as mudanças na legislação urbanística de Belo Horizonte, entre 1976 e 2019, e suas relações com as transformações espaciais dos bairros Anchieta e Cruzeiro, localizados na região Centro-Sul da cidade. Busca-se compreender como as alterações nos zoneamentos e nos parâmetros de ocupação do solo se relacionam com as dinâmicas de adensamento e verticalização observadas nessas áreas. Para isso, foram analisadas as Leis de Uso e Ocupação do Solo de 1976, 1985 e 1996, as alterações introduzidas em 2010 e o Plano Diretor de 2019, considerando as mudanças nos coeficientes de aproveitamento e nas categorias de zoneamento. A reconstrução histórica da evolução urbana dos bairros foi realizada com base em documentos, mapas, plantas cadastrais e registros fotográficos consultados no Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte, além de dados sobre a produção imobiliária. Os resultados evidenciam que a legislação apresentou diferentes orientações ao longo do período, alternando mecanismos de restrição e ampliação do potencial construtivo. Observou-se, contudo, a continuidade dos processos de verticalização e adensamento, já iniciados antes da primeira legislação analisada. Conclui-se que as transformações espaciais dos bairros resultam da articulação entre os instrumentos urbanísticos, a infraestrutura urbana e as dinâmicas do mercado imobiliário.

Palavras-chave: Legislação Urbanística. Transformações Espaciais. Verticalização. Adensamento Urbano. Bairros Pericentrais.

ABSTRACT

The article analyzes changes in urban legislation in Belo Horizonte between 1976 and 2019, and their relationships with spatial transformations in the Anchieta and Cruzeiro neighborhoods, located in the Center-South region of the city. It seeks to understand how changes in zoning and land occupation parameters relate to densification and verticalization dynamics observed in these areas. For this purpose, the Land Use and Occupation Laws of 1976, 1985, and 1996, the amendments introduced in 2010, and the Master Plan of 2019 were analyzed, considering changes in floor area ratios and zoning categories. The historical reconstruction of the urban evolution of the neighborhoods was based on documents, maps, cadastral plans, and photographic records consulted in the Public Archive of the City of Belo Horizonte, as well as data on real estate production. The results show that legislation

presented different orientations throughout the period, alternating mechanisms of restriction and expansion of construction potential. However, continuity was observed in verticalization and densification processes, already initiated before the first analyzed legislation. It is concluded that the spatial transformations of the neighborhoods result from the articulation between urban planning instruments, urban infrastructure, and real estate market dynamics.

Keywords: Urban Legislation. Spatial Transformations. Verticalization. Urban Densification. Peri-central Neighborhoods.

RESUMEN

El artículo analiza los cambios en la legislación urbanística de Belo Horizonte, entre 1976 y 2019, y sus relaciones con las transformaciones espaciales de los barrios Anchieta y Cruzeiro, localizados en la región Centro-Sur de la ciudad. Se busca comprender cómo las alteraciones en los zonamientos y en los parámetros de ocupación del suelo se relacionan con las dinámicas de densificación y verticalización observadas en esas áreas. Para ello, se analizaron las Leyes de Uso y Ocupación del Suelo de 1976, 1985 y 1996, las alteraciones introducidas en 2010 y el Plan Director de 2019, considerando los cambios en los coeficientes de aprovechamiento y en las categorías de zonamiento. La reconstrucción histórica de la evolución urbana de los barrios fue realizada con base en documentos, mapas, planos catastrales y registros fotográficos consultados en el Archivo Público de la Ciudad de Belo Horizonte, además de datos sobre la producción inmobiliaria. Los resultados evidencian que la legislación presentó diferentes orientaciones a lo largo del período, alternando mecanismos de restricción y ampliación del potencial constructivo. Se observó, sin embargo, la continuidad de los procesos de verticalización y densificación, ya iniciados antes de la primera legislación analizada. Se concluye que las transformaciones espaciales de los barrios resultan de la articulación entre los instrumentos urbanísticos, la infraestructura urbana y las dinámicas del mercado inmobiliario.

Palabras clave: Legislación Urbanística. Transformaciones Espaciales. Verticalización. Densificación Urbana. Barrios Pericentrales.

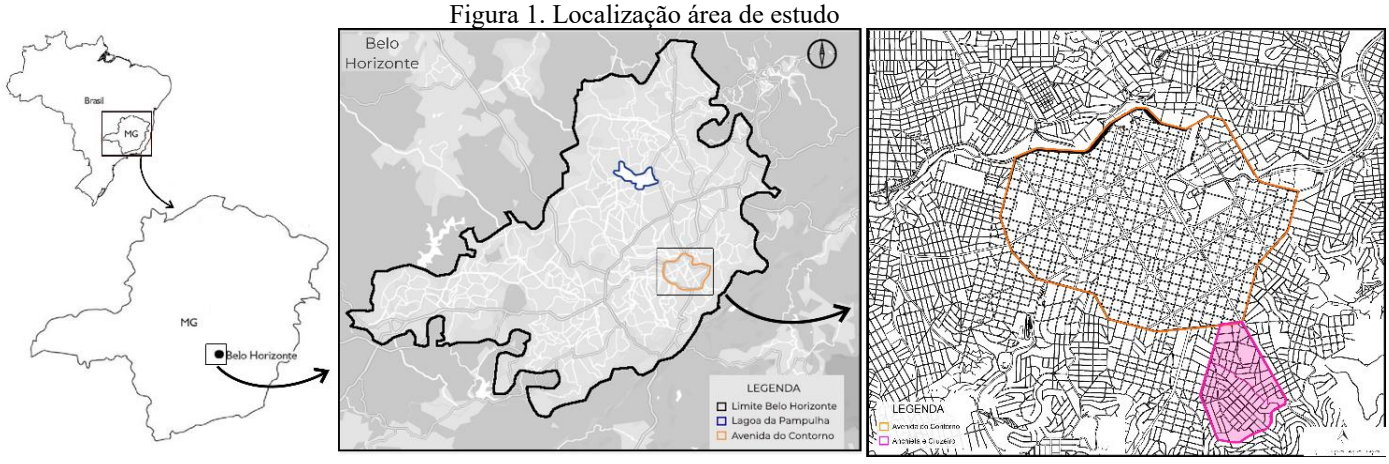
1 INTRODUÇÃO

As transformações da paisagem urbana estão relacionadas a diferentes processos econômicos, sociais e políticos que, ao longo do tempo, modificam a forma de ocupação e as características dos espaços construídos. Nesse contexto, a legislação urbanística constitui um importante instrumento de ordenamento territorial, uma vez que estabelece diretrizes para o uso e a ocupação do solo, define parâmetros construtivos e condiciona as possibilidades de transformação das cidades. Entretanto, a relação entre planejamento urbano e produção do espaço não ocorre de maneira necessariamente linear, uma vez que as determinações legais também interagem com os interesses do mercado imobiliário, as dinâmicas econômicas e as características específicas de cada território.

Em Belo Horizonte, as transformações urbanas ocorridas ao longo do século XX foram acompanhadas por sucessivas mudanças nos instrumentos de planejamento e controle da ocupação do solo. Desde a implantação do plano elaborado por Aarão Reis, no final do século XIX, a cidade passou por diferentes processos de expansão e adensamento, que modificaram tanto sua configuração territorial quanto as características de seus bairros. Nas áreas pericentrais, em particular, a proximidade com a região central, a implantação de infraestrutura e a valorização imobiliária contribuíram para a intensificação da ocupação e para a substituição gradual de tipologias construtivas.

Os bairros Anchieta e Cruzeiro, localizados na região Centro-Sul de Belo Horizonte, constituem o recorte territorial desta pesquisa (Figura 1). Ao longo de sua evolução urbana, essas áreas passaram por mudanças significativas em sua configuração espacial, especialmente relacionadas à substituição de edificações e ao processo de verticalização. A análise dessas transformações, em conjunto com as alterações na legislação urbanística, permite investigar como os instrumentos de planejamento estabeleceram diferentes condições para a ocupação desses territórios.

Figura 1. Localização área de estudo



Fonte: Elaborada pela autora, 2024.

Diante disso, o artigo busca compreender as mudanças na legislação urbanística de Belo Horizonte, entre 1976 e 2019, influenciaram as dinâmicas de ocupação e as transformações espaciais dos bairros Anchieta e Cruzeiro. O objetivo geral consiste em analisar as alterações nos instrumentos de planejamento urbano e suas relações com as transformações espaciais observadas nos dois bairros. Especificamente, busca-se identificar as mudanças no zoneamento e nos parâmetros urbanísticos, examinar suas implicações para as possibilidades de adensamento e verticalização e relacioná-las à evolução da ocupação e da paisagem construída.

Para o desenvolvimento da pesquisa, foi realizada uma análise das mudanças nas Leis de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte, entre 1976 e 2019, buscando compreender suas implicações nas dinâmicas de ocupação, adensamento e verticalização dos bairros Anchieta e Cruzeiro. Foram examinadas as Leis nº 2.662/1976, nº 4.034/1985, nº 7.166/1996, as alterações introduzidas pela Lei nº 9.959/2010 e o Plano Diretor instituído pela Lei nº 11.181/2019, considerando as mudanças nos zoneamentos e nos parâmetros urbanísticos. Para a reconstrução histórica e a análise da evolução urbana dos bairros, foram utilizados documentos, mapas, plantas cadastrais e registros fotográficos consultados no Arquivo Público da Cidade de Belo Horizonte. Essas informações foram relacionadas aos dados sobre a produção imobiliária e às transformações observadas na configuração espacial da área de estudo, permitindo analisar as relações entre as alterações na legislação e os processos de ocupação dos bairros.

Além desta introdução, o artigo apresenta o contexto do desenvolvimento urbano de Belo Horizonte e a evolução urbana dos bairros Anchieta e Cruzeiro. Em seguida, analisa as mudanças na legislação urbanística e suas relações com as transformações espaciais identificadas na área de estudo. Por fim, são apresentadas as considerações finais.

2 DESENVOLVIMENTO DE BELO HORIZONTE

Belo Horizonte é uma cidade planejada e que foi fundada em 1897. A partir da década de 1890, começou-se a traçar um projeto de transferência da sede do poder público de Minas Gerais para uma área urbana que simbolizasse a modernidade, afastando-se de Ouro Preto (a capital da província até aquela época), que era vista como área estagnada devido à decadência da exploração aurífera e pela forte relação com a imagem da monarquia (Aguiar, 2006). O projeto do engenheiro Aarão Reis teve influência do movimento positivista e buscava, por meio de princípios de ordem, progresso, ciência, higiene e estética, a materialização de uma capital moderna. Seguindo os desejos da elite da época, a nova capital de Minas Gerais deveria ser uma ruptura simbólica com os moldes sociais, econômicos, estéticos, culturais e políticos (Oliveira, 2020).

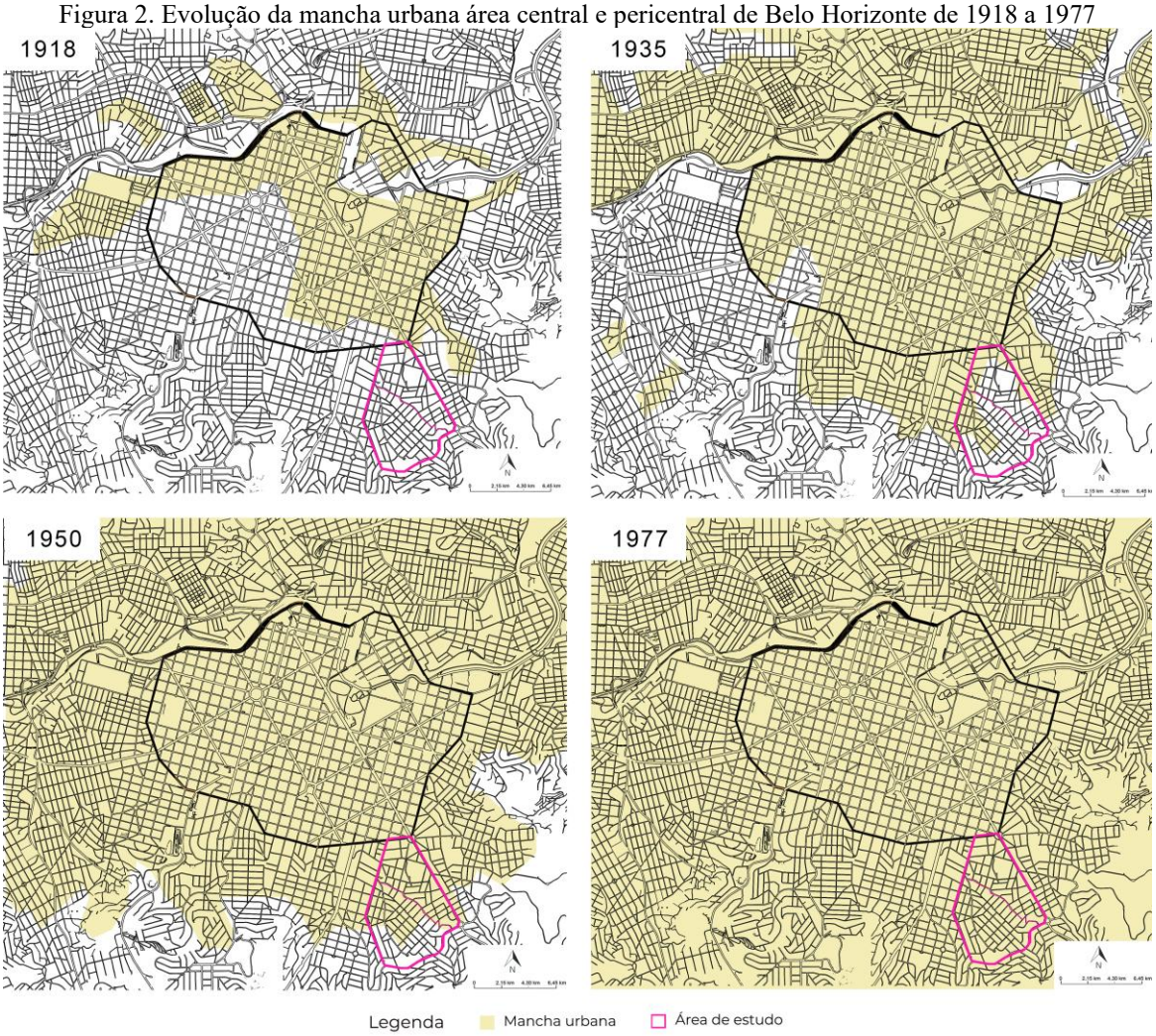
No plano de Aarão Reis, a cidade era dividida em três zonas concêntricas: a zona urbana, a zona suburbana e a zona rural. A Zona Urbana é a área central, 'a cidade por excelência, o centro da vida urbana' (Aguiar, 2006, p. 23). Essa zona, delimitada pela Avenida do Contorno, correspondia à área central planejada, caracterizada por um traçado regular, com ruas dispostas em ângulos de 90° ou 45°, quarteirões regulares e avenidas mais largas.

A zona suburbana, por sua vez, circundava a área urbana e apresentava uma configuração distinta, com quarteirões irregulares, lotes de dimensões variadas e vias adaptadas às condições topográficas (Aguiar, 2006). Por fim, ao redor da zona suburbana, haveria a Zona Rural, ocupada por fazendas e povoados que abasteceriam a nova capital.

No entanto, o plano inicial de Aarão Reis não foi implementado completamente, sendo que foram criadas em 1889 e 1899 as zonas de colônias agrícolas[1] junto à Avenida do Contorno, como a Colônia Agrícola Adalberto Ferraz, transformando parte dos bairros suburbanos em áreas rurais. Outra mudança não prevista no plano foi a ocupação concomitante das zonas urbana e suburbana. Conforme Aguiar (2006), desde 1900 as áreas construídas já ultrapassavam o limite da Avenida do Contorno, sendo que em 1920 a zona ao sul da Avenida do Contorno já começa a ser ocupada. Em 1950, toda a área suburbana já tinha edificações e, a partir da década de 1970, com a metropolização, a ocupação ultrapassa a zona suburbana (Figura 2).

[1] A colônia agrícola era um "estabelecimento rural destinado a promover o povoamento de uma região, no qual pequenos agricultores recebiam lotes de terra e eram assentados, sob o compromisso de cultivar o solo" (Aguiar, 2006, p. 27).

Figura 2. Evolução da mancha urbana área central e pericentral de Belo Horizonte de 1918 a 1977



Fonte: Elaborado pela autora a partir de dados de Ferreira *et al.*, p. 260, 2017.

Os altos níveis de exigências legais[2] para a construção dentro da região urbana e o alto preço da terra nessa área dificultaram a instalação da população de baixa renda, que veio para trabalhar na construção da nova capital, dentro do limite da Contorno, tendo ocupado a periferia dessa avenida. Foi durante essas primeiras décadas que a região do Anchieta e do Cruzeiro começou a ser ocupada, conforme será descrito a seguir.

3 EVOLUÇÃO URBANA DOS BAIRROS ANCHIETA E CRUZEIRO

3.1 DA COLÔNIA AGRÍCOLA À FORMAÇÃO DOS BAIRROS (1899–1920)

A área correspondente aos bairros Anchieta e Cruzeiro localizava-se na 2ª sessão da área Suburbana no plano de Aarão Reis e se tornou parte da Colônia Agrícola Adalberto Ferraz em 1899.

[2] As construções das edificações tinham que seguir regras e padrões estabelecidas pela Comissão Construtora da Nova Capital.

Essa colônia agrícola "se estendia pelos trechos altos do vale do córrego do Gentio, um afluente do Acaba Mundo, adjacentes as I e II seções suburbanas, com uma área de 155,7 hectares, parcelados em apenas 27 lotes coloniais, com área média de 5,7 hectares por lote" (Minas Gerais, 1899, p. 286 *apud* Aguiar, 2006, p. 271). Esses lotes com áreas grandes favoreciam cultivos extensivos e até a formação de pasto para criação de gado (Aguiar, 2006, p. 270).

O traçado urbano dos núcleos coloniais era simples, os lotes formavam "faixas ao longo das encostas, subindo em fundos de vales em direção às estradas e caminhos colocados na crista ou meia encosta" (Aguiar, 2006, p. 204). O traçado da Colônia Adalberto Ferraz se destacava, no entanto, por apresentar "características morfológicas próximas às configurações espaciais propostas pela CCNC para a zona suburbana e, também características dos traçados que foram efetivamente implantadas à zona colonial" (Aguiar, 2006, p. 204). Dessa forma:

> O núcleo Adalberto Ferraz estava organizado a partir de uma estrada principal, lançada sobre uma crista, que partindo da Rua Piumhi, penetrava o núcleo e subia até encontrar uma estrada secundária acima da qual já foi no sopé da Serra do Curral, estavam os maiores lotes da colônia. Os lotes coloniais se defrontavam com essas duas estradas e com uma terceira, que cruzava a principal na parte de baixo do núcleo. Praticamente todos os lotes faceavam o córrego do Gentio ou um de seus dois pequenos afluentes. O limite leste do núcleo, com a I Seção Suburbana, eram as ruas Pirapetinga e Oliveira. O limite oeste com a II Seção Suburbana, a Rua Piumhi, uma quarta estrada penetrava o núcleo a partir da I Seção Suburbana, bem acima do reservatório do Cruzeiro[3]. No conjunto essas ruas periféricas e as estradas coloniais dividiam o núcleo colonial Adalberto em seis grandes blocos e tornavam o seu traçado muito próximo aos das duas seções suburbanas adjacentes, exceto pela maior extensão dos seus lotes coloniais (Panorama, 1997, p.42 apud Aguiar, 2006, p. 273).

Apesar das mudanças que ocorreram na região, o plano original, semelhante aos das zonas suburbanas, ainda pode ser observado no traçado atual da região:

> A estrada principal do núcleo, mais tarde chamada Rua Cobalta, é hoje a Rua Montes Claros. A estrada transversal superior é a Rua Bambuí e a inferior é a Rua Caratinga. A quarta estrada é a atual Rua Muzambinho. As ruas periféricas não mudaram de nome (Belo Horizonte, 1985, p. 99 apud Aguiar, 2006, p. 273).

De acordo com Aguiar (2006), a colônia se manteve sem grandes mudanças na primeira década do século XX, com uma população pequena e produção bem reduzida, sendo que na época não havia mais que 90 casas na região (PBH, 2008).

Em 1911, foram emancipadas algumas colônias agrícolas, entre elas a Colônia Adalberto Ferraz, sendo que, no ano seguinte, houve a incorporação dessas ex-colônias à zona suburbana. No entanto, essa incorporação não significou uma mudança rápida desses espaços rurais para espaços

[3] O Reservatório de água foi construído em 1898 e foi o primeiro reservatório de água da capital.

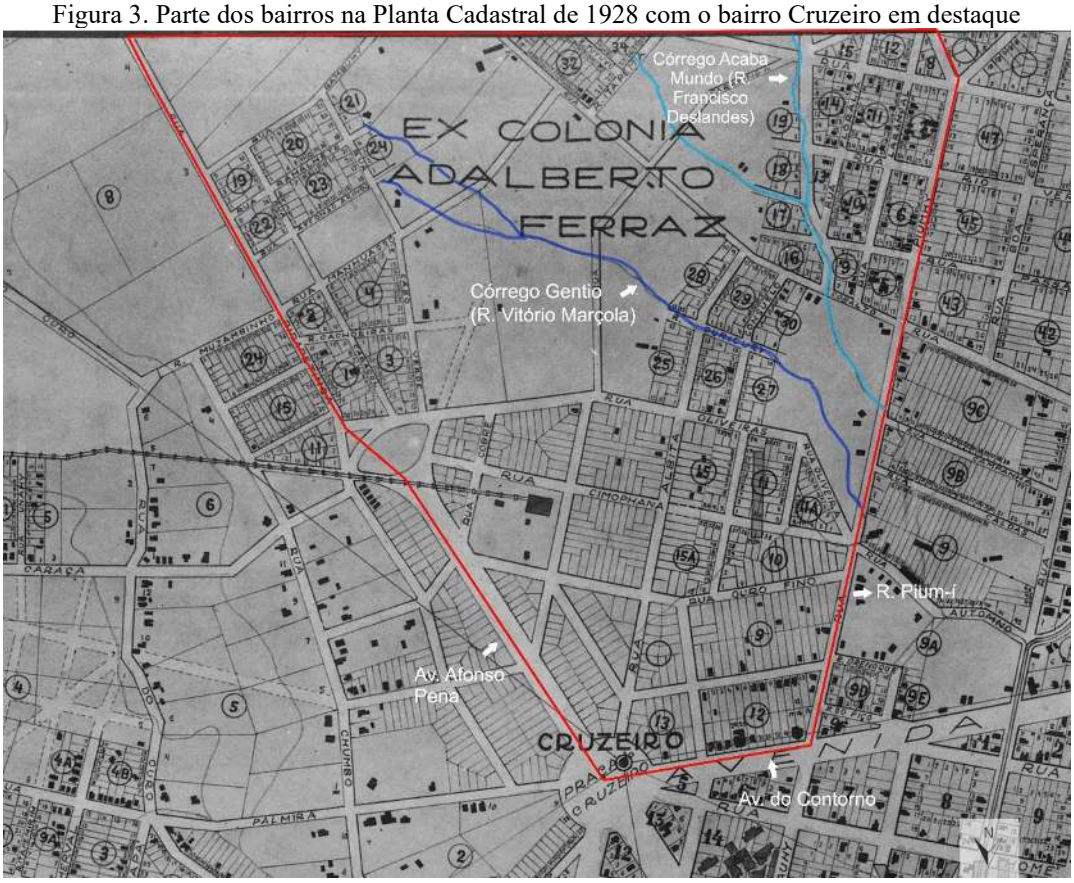
suburbanos. O processo de urbanização ocorreu gradualmente, acompanhado pelo surgimento de bairros próximos à Avenida do Contorno e à Avenida Afonso Pena, como Carmo, Cruzeiro e São Pedro (Aguiar, 2006).

3.2 PRIMEIRAS OCUPAÇÕES E CONSOLIDAÇÃO DO PARCELAMENTO (1920–1950)

A partir da década de 1920, a antiga colônia passou por um processo de parcelamento e reorganização territorial. Em 1920, sua área foi dividida em ruas, quarteirões e lotes, dando início à configuração urbana que posteriormente seria consolidada.

Durante o período de 1927 e 1928, a área passa por uma intensificação das construções (Assis, 2020) e adensamento, principalmente no início da Rua Pium-í (Aguiar, 2006, p. 351). As áreas onde os lotes subdivididos concentravam-se próximo a Avenida do Contorno (na quadra 12) e a Rua Pium-í (Figura 3). Nessa rua e em suas adjacências (as quadras 5, 6, 7, 9, 10), concentravam-se as casas construídas.

Figura 3. Parte dos bairros na Planta Cadastral de 1928 com o bairro Cruzeiro em destaque



Fonte: APCBH, 1928 (adaptado).

Ao longo da década de 1930, mais áreas do Anchieta foram loteadas e houve um crescimento do bairro, com a construção de mais casas. Também se iniciou a implantação de redes de esgoto,

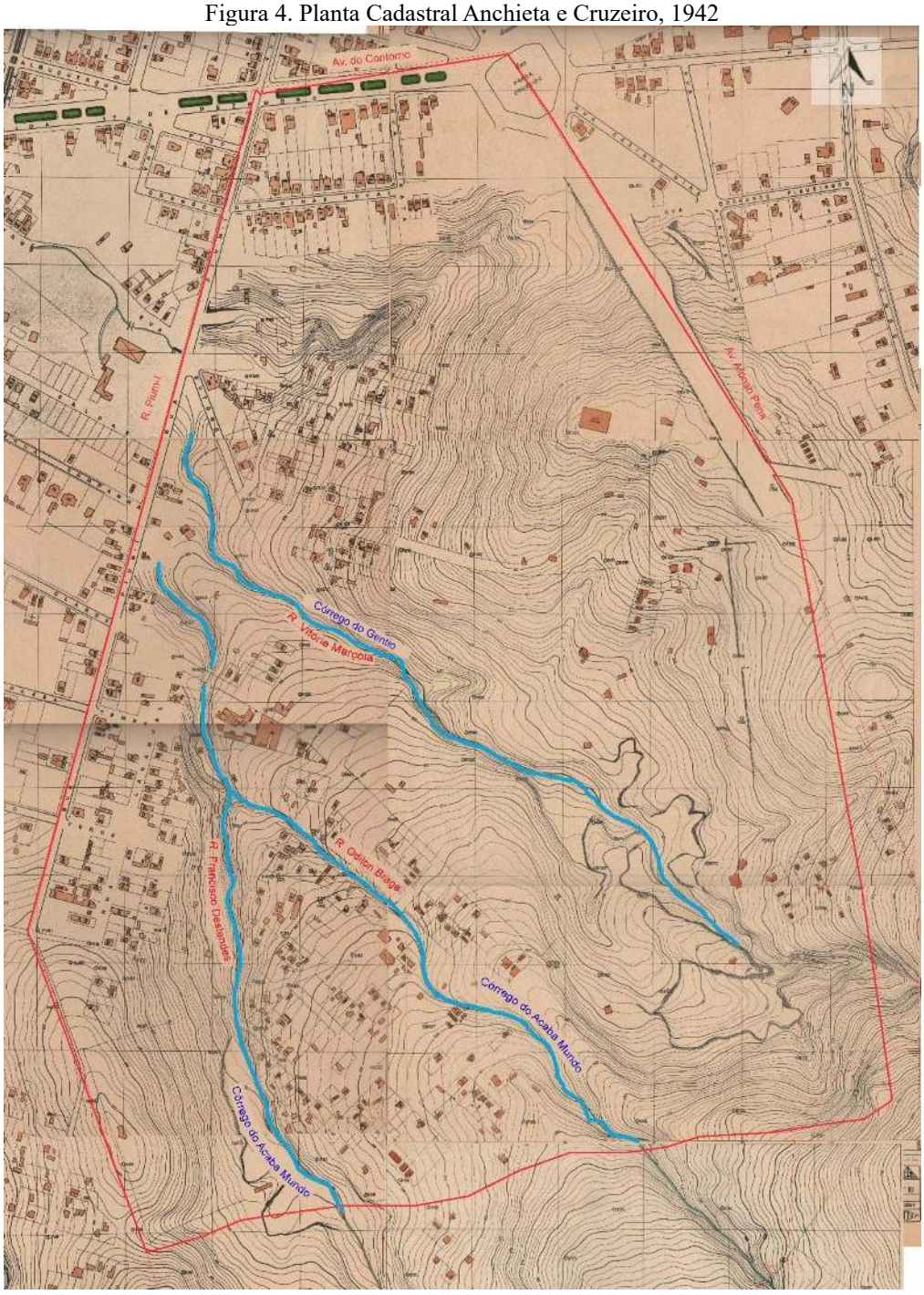
especialmente nas proximidades da Rua Grão Mogol. A Planta Cadastral de 1942 permite observar a expansão das edificações em relação ao levantamento de 1928, sobretudo nas proximidades da atual Avenida dos Bandeirantes e no alto da Avenida Afonso Pena. Entretanto, áreas entre as atuais ruas Vitório Marçola e Francisco Deslandes ainda apresentavam ocupação pouco consolidada e carências de infraestrutura.

No Cruzeiro, a ocupação também foi marcada pela presença de assentamentos populares, como a Vila Pindura Saia, formada a partir da década de 1920 e ampliada nas décadas seguintes. A vila abrigava moradias simples e sua população mantinha relações cotidianas com os cursos d'água e os espaços livres da região. Sua presença revela uma forma de ocupação distinta daquela associada ao parcelamento formal dos terrenos e à construção de residências destinadas às camadas de maior renda.

3.3 IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA E INÍCIO DA VERTICALIZAÇÃO (1950–1970)

Até a década de 1950, Anchieta e Cruzeiro ainda apresentavam trechos pouco ocupados, vias sem pavimentação e cursos d'água expostos. Na Planta Cadastral de 1942 (Figura 4), é possível perceber algumas construções próximas ao limite do bairro (atualmente na Avenida dos Bandeirantes) e no alto da Avenida Afonso Pena. Comparando com a Planta Cadastral de 1928, nota-se que o núcleo de edificações entre a Rua Vitório Marçola e a Rua Francisco Deslandes aumentou. Houve um aumento também do número de casas na região entre os dois cursos d'água do Córrego Acaba Mundo, onde atualmente são a Rua Odilon Braga e Rua Francisco Deslandes. No entanto, a região ainda era pouco ocupada e não havia infraestrutura.

Figura 4. Planta Cadastral Anchieta e Cruzeiro, 1942



Fonte: APCBH, 1942 (adaptado).

A implantação de infraestrutura e as intervenções sobre a rede hídrica tiveram papel importante na transformação dessa configuração. A canalização do córrego Acaba Mundo possibilitou a implantação da BR-3, atual Avenida Senhora do Carmo, enquanto a cobertura do córrego Gentio, em 1966, favoreceu a pavimentação de vias como as ruas Vitório Marçola e Francisco Deslandes.

Outro marco desse período foi a expansão da Avenida Afonso Pena, no final da década de 1960, em direção à Praça da Bandeira e à Avenida dos Bandeirantes. A ampliação da via contribuiu para a

valorização e a ocupação dos terrenos próximos, estimulando a construção de edifícios e alterando a dinâmica de crescimento do Cruzeiro e do Anchieta.

Paralelamente às intervenções de infraestrutura, a região começou a passar por um processo de verticalização. A partir de meados da década de 1950 e início dos anos 1960, surgiram os primeiros edifícios de apartamentos, inicialmente com três ou quatro pavimentos. Esse processo foi favorecido pela Lei nº 592, de 27 de novembro de 1956, que permitiu a construção de edifícios verticalizados fora do limite da Avenida do Contorno (Mol, 2004; Passos, 1988).

Os dados relativos ao Anchieta demonstram a velocidade dessa mudança tipológica: enquanto até 1960 foram registrados 21 apartamentos e 90 casas, entre 1961 e 1970 foram construídos 621 apartamentos e 102 casas (Assis, 2020). Embora as residências unifamiliares ainda estivessem presentes na paisagem, a produção de edifícios multifamiliares passou a assumir importância crescente na configuração dos bairros.

3.4 ADENSAMENTO, VERTICALIZAÇÃO E RENOVAÇÃO URBANA (1970–2022)

A partir da década de 1970, o processo de metropolização de Belo Horizonte intensificou as transformações urbanas nos bairros pericentrais. Anchieta e Cruzeiro consolidaram-se como áreas residenciais valorizadas, próximas a importantes eixos viários e a centralidades de comércio e serviços. Nesse contexto, a substituição de casas por edifícios de apartamentos tornou-se progressivamente mais frequente, modificando a paisagem e a estrutura de ocupação dos terrenos.

A Vila Pindura Saia também foi profundamente afetada por esse processo. Sua remoção, justificada em nome do progresso e da modernização urbana, provocou o deslocamento de moradores e a transformação da área anteriormente ocupada por moradias populares. Posteriormente, o espaço recebeu equipamentos e instituições, como o Mercado Distrital, o Clube Ginástico, o INCRA e a UTRAMIG.

No início da década de 1970, a malha viária dos bairros encontrava-se praticamente consolidada, com as ruas abertas e os cursos d'água canalizados ou tamponados. A planta cadastral de 1973 demonstra que a maior parte das quadras já apresentava edificações, embora ainda existissem alguns terrenos vagos, principalmente nas proximidades da Avenida dos Bandeirantes (Figura 5).

Figura 5. Planta Cadastral do Anchieta e Cruzeiro, 1973



Fonte: APCBH, 1973 (adaptado).

A verticalização, iniciada nas décadas anteriores, ganhou intensidade a partir desse período. No Anchieta, entre 1971 e 1975, foram construídos 47 edifícios, totalizando 488 apartamentos. Entre 1976 e 1980, esse número aumentou para 127 edifícios e 1.067 apartamentos, evidenciando a aceleração da produção imobiliária. A tendência de crescimento permaneceu nos primeiros anos da década de 1980, quando foram registrados mais 91 edifícios e 1.010 apartamentos (Assis, 2020).

A partir da década de 1980, a expansão das atividades comerciais e de serviços na região da Savassi contribuiu para ampliar a pressão imobiliária sobre os bairros próximos. A construção de edifícios de maior porte e a redução progressiva das residências unifamiliares passaram a caracterizar as transformações da área. Os dados de produção habitacional demonstram essa mudança: no Anchieta, o número de casas construídas passou de 107 unidades na década de 1970 para 24 na década de 1980 e apenas seis na década de 1990, enquanto a produção de apartamentos permaneceu expressiva (Assis, 2020).

Nas décadas seguintes, a substituição de edificações antigas por empreendimentos imobiliários de padrão mais elevado tornou-se ainda mais evidente. Esse processo foi acompanhado pela valorização dos terrenos, pela alteração do perfil socioeconômico dos moradores e por mudanças na paisagem urbana. A construção de edifícios de maior altura e volume passou a interferir também na relação entre as edificações remanescentes, com impactos sobre a iluminação, o sombreamento, as visadas e as condições de circulação nas ruas.

Assim, a trajetória de Anchieta e Cruzeiro revela a passagem de uma ocupação inicialmente rural para uma configuração urbana marcada pelo adensamento construtivo e pela verticalização. Embora essas transformações estejam relacionadas a diferentes fatores econômicos, sociais e infraestruturais, a legislação urbanística constitui um elemento importante para compreender as possibilidades de ocupação e as mudanças na forma construída dos bairros. Nesse sentido, a análise das sucessivas leis de uso e ocupação do solo permite investigar de que maneira os instrumentos de planejamento acompanharam, orientaram ou favoreceram essas transformações.

4 LEGISLAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A fim de compreender a dinâmica de transformação da área de estudo, foram feitas as análises das Leis de Uso e Ocupação do Solo de 1976, 1985, 1996, 2010 e 2019 para verificar a influência que as mudanças na legislação tiveram na ocupação da região. Para isso, foram elaborados mapas dos diferentes zoneamentos e quadros com parâmetros urbanos (como o Coeficiente de Aproveitamento), para facilitar a comparação.

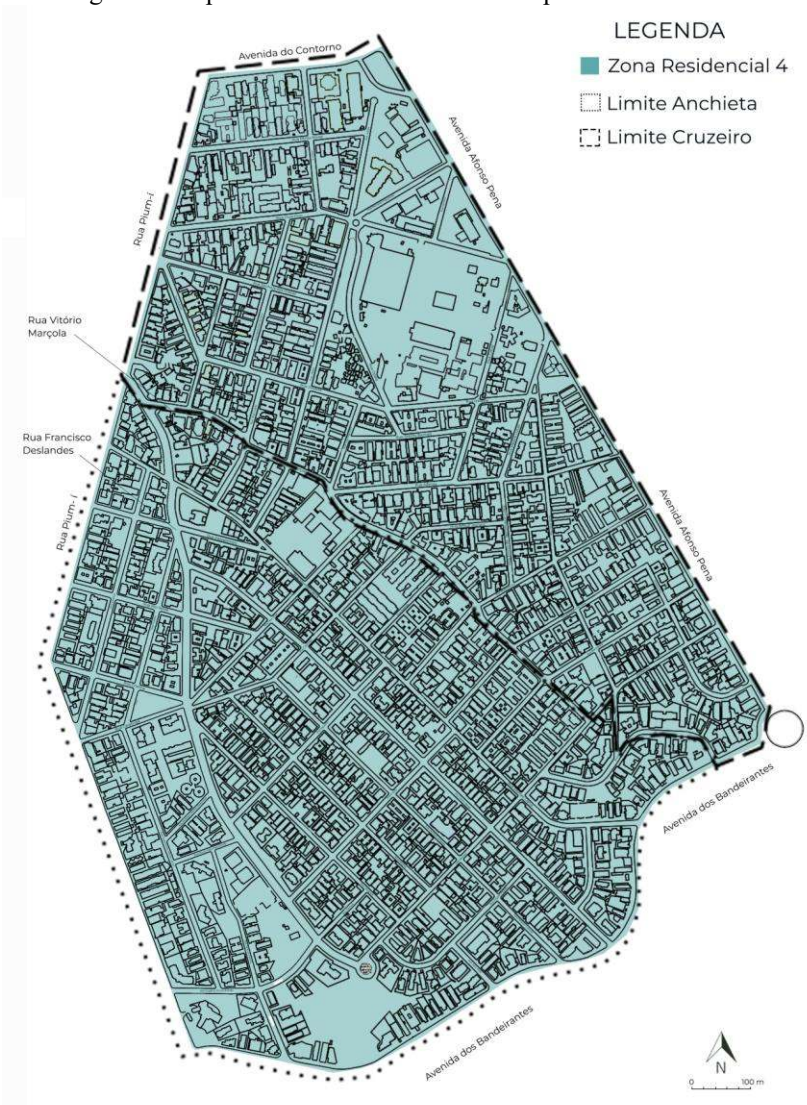
4.1 A LUOS DE 1976 E AS PRIMEIRAS DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO

A primeira lei que trata da questão do zoneamento da cidade é a Lei 2.662/76. Essa legislação tinha como princípios norteadores um maior adensamento próximo ao Centro, usos comerciais relacionados à classificação viária e ocupação normatizada segundo Modelos de Assentamento (Mol, 2004). Dessa forma, “a cidade foi dividida em zonas relacionadas ao uso (residencial, comercial,

industrial e institucional), cuja ocupação se dava através de modelos de assentamentos e parcelamento" (Mol, 2004, p. 50).

Os bairros Anchieta e Cruzeiro estavam na Zona Residencial 4 (Figura 6), na qual eram permitidos os usos: residencial unifamiliar e multifamiliar horizontal, residencial multifamiliar vertical, comércio, serviço e institucional local.

Figura 6. Mapa de zoneamento estabelecido pela LUOS de 1976



Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, 1976.

Esse zoneamento permitia os Modelos de Assentamento (MA) 1, 2, 3, 4, 5, 8, 12 e 15. De acordo com a legislação os modelos 1 e 2 eram "edificações destinadas à habitação permanente, compreendendo uma habitação por lote ou conjunto de lotes" (ou seja, uma casa que ocupasse um ou mais lotes); o MA 3 "edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, isoladas ou não, podendo ter até dois pavimentos" (conjunto

de casas, que poderia ter até dois pavimentos, em um ou mais lotes); os modelos 4 e 5 eram "edificações destinadas à habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote, agrupadas verticalmente" (edifícios verticais); o MA 8 tratava-se de "edificações de uso misto, residência e comércio ou residência e serviços, edificadas num mesmo lote ou conjunto de lotes, tendo no máximo dois pavimentos"; o MA 12 "edificações de uso permanente de comércio e serviços, compreendendo uma ou várias unidades por lote ou conjunto de lotes, não podendo ter mais de um pavimento"; e o MA 15 "edificações destinadas à instalação de equipamentos para atendimento coletivo como escolas, hospitais, auditórios, bibliotecas, cinemas, clubes, estádios, museus, sendo que não pode ter mais que dois pavimentos" (Belo Horizonte, 1976, art. 40).

As taxas de ocupação do terreno variavam de 0,4 até 0,6 e os coeficientes de aproveitamento variavam de 0,6 até 2 (Tabela 3). Diante desses dados, é possível perceber que a legislação permitia a verticalização para edifícios residenciais e, para esses casos, o coeficiente de aproveitamento era de 1,5 ou 2. Já os edifícios de serviço ou de comércio tinham um limite de 2 pavimentos.

Tabela 3. Parâmetros urbanísticos dos modelos de assentamento LUOS 1976

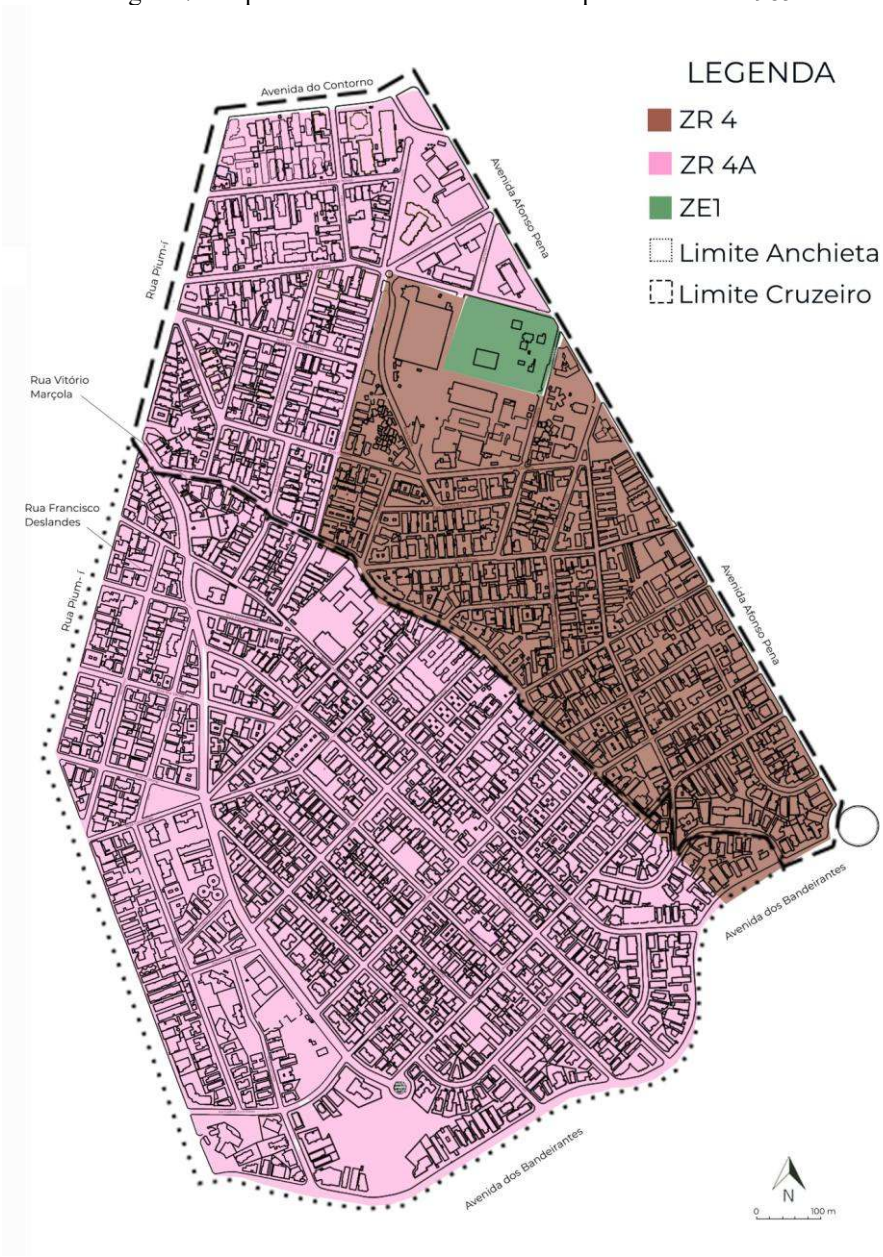
Modelos de assentamentos	Taxas de ocupação máxima	Coeficiente máximo
MA 1	0,5	1
MA 2	0,4	0,8
MA 3	0,5	1
MA 4	0,5	1,5
MA 5	0,4	2
MA 8	0,5	1
MA 12	0,6	0,6
MA 15	0,4	0,8

Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, 1976.

4.2 A LUOS DE 1985 E AS MUDANÇAS NO ZONEAMENTO DOS BAIRROS

Em 1985, foi aprovada uma nova lei de uso e ocupação do solo, a Lei 4.034/85, na qual há uma mudança no zoneamento e nos parâmetros urbanos. Com o novo zoneamento, o Anchieta se tornou Zona Residencial 4A (ZR-4A), o Cruzeiro foi dividido em duas zonas: ZR-4, ZR-4A e a região do Parque Amilcar Vianna Martins se tornou uma Zona Especial 1 (Figura 7).

Figura 7. Mapa de zoneamento estabelecido pela LUOS de 1985



Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da PBH, 1985.

Essa mudança no zoneamento modificou um pouco os modelos de assentamento que eram permitidos em cada zona (Tabela 4), mas manteve as categorias de uso permitidas pela legislação anterior (residencial unifamiliar, residencial multifamiliar horizontal e vertical, comércio local, serviço de uso coletivo local), acrescentando novos usos como comércio atacadista de pequeno ou médio porte e micro indústria não poluente. No entanto, esses novos usos permitidos não foram implementados, não havendo micro indústria ou comércio atacadista nesses bairros. A legislação também definia os modelos de assentamento de acordo com a zona e categoria de uso (Tabela 5). Dessa forma, a

verticalização era permitida somente em edifícios residenciais, sendo que o CA máximo para esse uso variava de 1 a 1,5 (Tabela 6), o que significa uma diminuição do CA em relação à lei de 1976.

Tabela 4. Modelos de Assentamento por zoneamento LUOS 1985

Zoneamento	Modelos de Assentamento
ZR4A	MA1, MA2, MA3, MA4A, MA8, MA12, MA15, MA18
ZR4	MA1, MA2, MA3, MA4, MA4A, MA8, MA12, MA15, MA18

Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da PBH, 1985.

Tabela 5. Zonas, categorias de uso, modelos de assentamento LUOS 1985

Zonas / Uso	ZR-4 A	ZR-4
Residência uni familiar	MA1, MA2	MA1, MA2
Residência multifamiliar horizontal	MA3	MA3
Residência multifamiliar vertical	MA3, MA4A, MA8, MA18	MA4, MA4A, MA8,MA18
Comércio local	MA8, MA12	MA8, MA12
Comércio atacadista de pequeno e médio porte	MA8, MA12	MA8, MA12
Serviço local	MA8, MA12	MA8, MA12
Micro indústria não poluente	MA8, MA12	MA8, MA12
Serviço de uso coletivo local	MA8, MA15	MA8, MA15

Fonte: Elaborado pela autora com base nos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, 1985.

Tabela 6. Parâmetros urbanísticos dos modelos de assentamento LUOS 1985

Modelos de assentamentos	Taxas de ocupação máxima	Coeficiente máximo
MA 1	0,5	1
MA 2	0,4	0,8
MA 3	0,5	1
MA 4ª	0,5	1,2
MA 4	0,5	1,5
MA 8	0,5	1
MA 12	0,8	0,8
MA 18	0,6	1,2

Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, 1985.

4.3 A LUOS DE 1996 E AS DIRETRIZES DE CONTROLE DO ADENSAMENTO

A mudança no zoneamento da cidade só aconteceria novamente onze anos depois, com a Lei 7.166/96. O zoneamento deixa de ser por uso e passa a ser diferenciado de acordo “com os potenciais de adensamento e as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística” (Belo Horizonte, 1996, art. 4).

Nesse zoneamento, a maior parte da área de estudo se tornou uma Zona Adensada (ZA). De acordo com Mol (2004), essa classificação foi aplicada “àqueles bairros onde se pretendia conter o adensamento. São bairros de maior renda diferenciada e, portanto, alvo do mercado imobiliário. Trata-se de áreas tradicionais, dotadas de uma infraestrutura e ocupação já consolidadas” (Mol, 2004, p. 83). O coeficiente de aproveitamento dessa zona era de 1,5, mantendo-se o mesmo da legislação anterior.

No entanto, esse zoneamento não foi capaz de conter o adensamento no Anchieta e no Cruzeiro, sendo que diversos prédios residenciais foram construídos após a aprovação dessa lei.

O Parque Amilcar Vianna Martins tornou-se Zona de Preservação Ambiental (ZPAM); essa era uma região que "por suas características e pela tipicidade da vegetação, destinam-se à preservação e à recuperação de ecossistemas" (Belo Horizonte, 1996, art. 6), cujo CA máximo era de 0,05.

Por fim, a Vila Pindura Saia e a Vila FUMEC se tornaram Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS-1), que são:

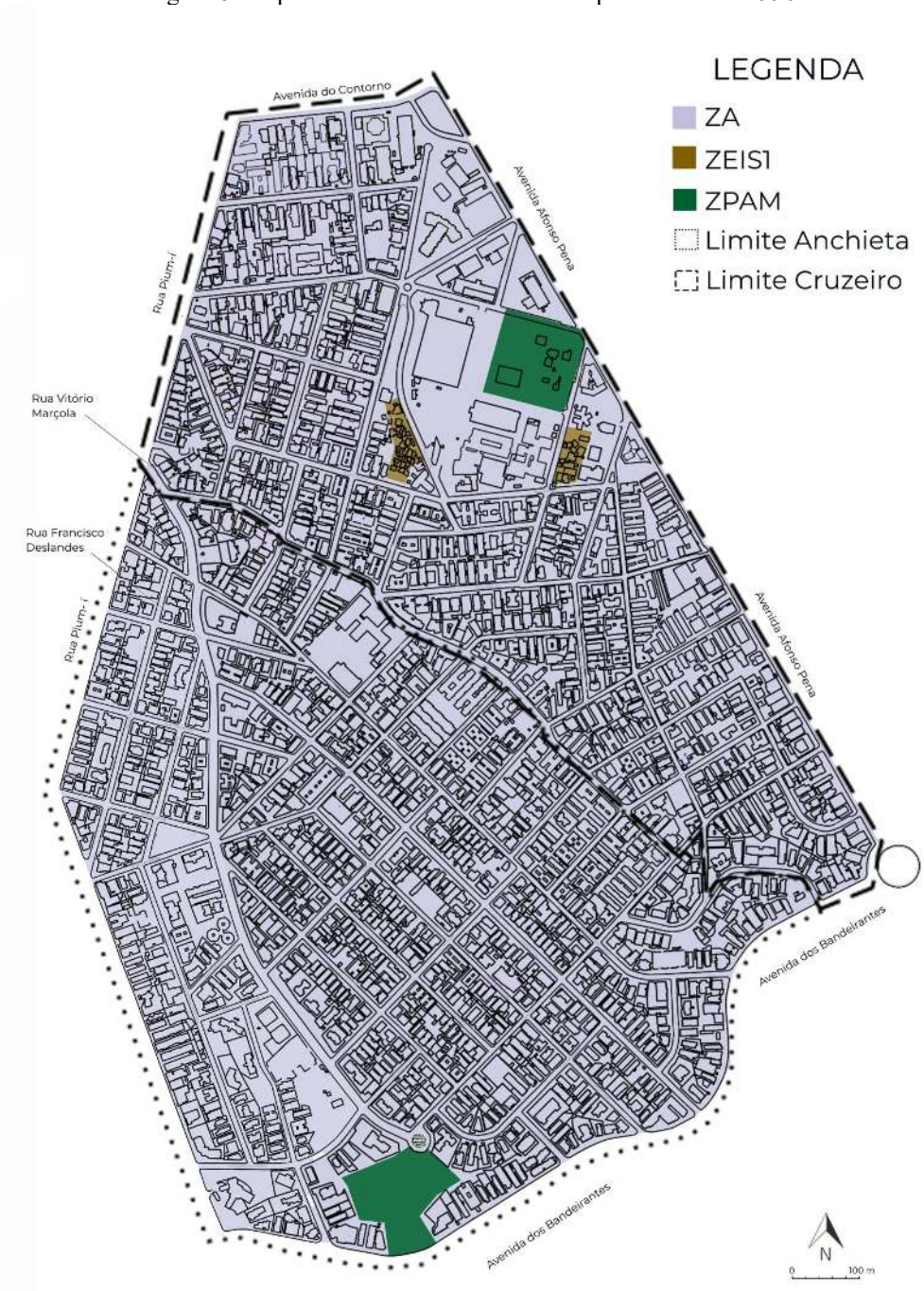
> Regiões ocupadas desordenadamente por população de baixa renda, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária, urbanística e jurídica, visando à promoção da melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a sua integração à malha urbana" (Belo Horizonte, 1996, art. 12).

Tabela 7. Coeficiente de aproveitamento por zona lei 7166/96

Zoneamento	Coeficiente de Aproveitamento
Zona de Adensada	1,5
Zona de Preservação Ambiental	0,05

Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, 1996.

Figura 8. Mapa de zoneamento estabelecido pela LUOS de 1996



Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, 1996.

Em 2000, foi aprovada a Lei 8.137, que modificava a lei de 1996. Na área de estudo, no entanto, não houve nenhuma alteração no seu zoneamento ou nos parâmetros urbanos.

4.4 AS ALTERAÇÕES DE 2010 E A AMPLIAÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Em 2010, foi aprovada outra lei que alterava o Plano Diretor de 1996 (Lei 9.959/2010). Dentre as modificações dessa legislação, estava a mudança do CA. Na Zona Adensada o CA básico (CAb) se

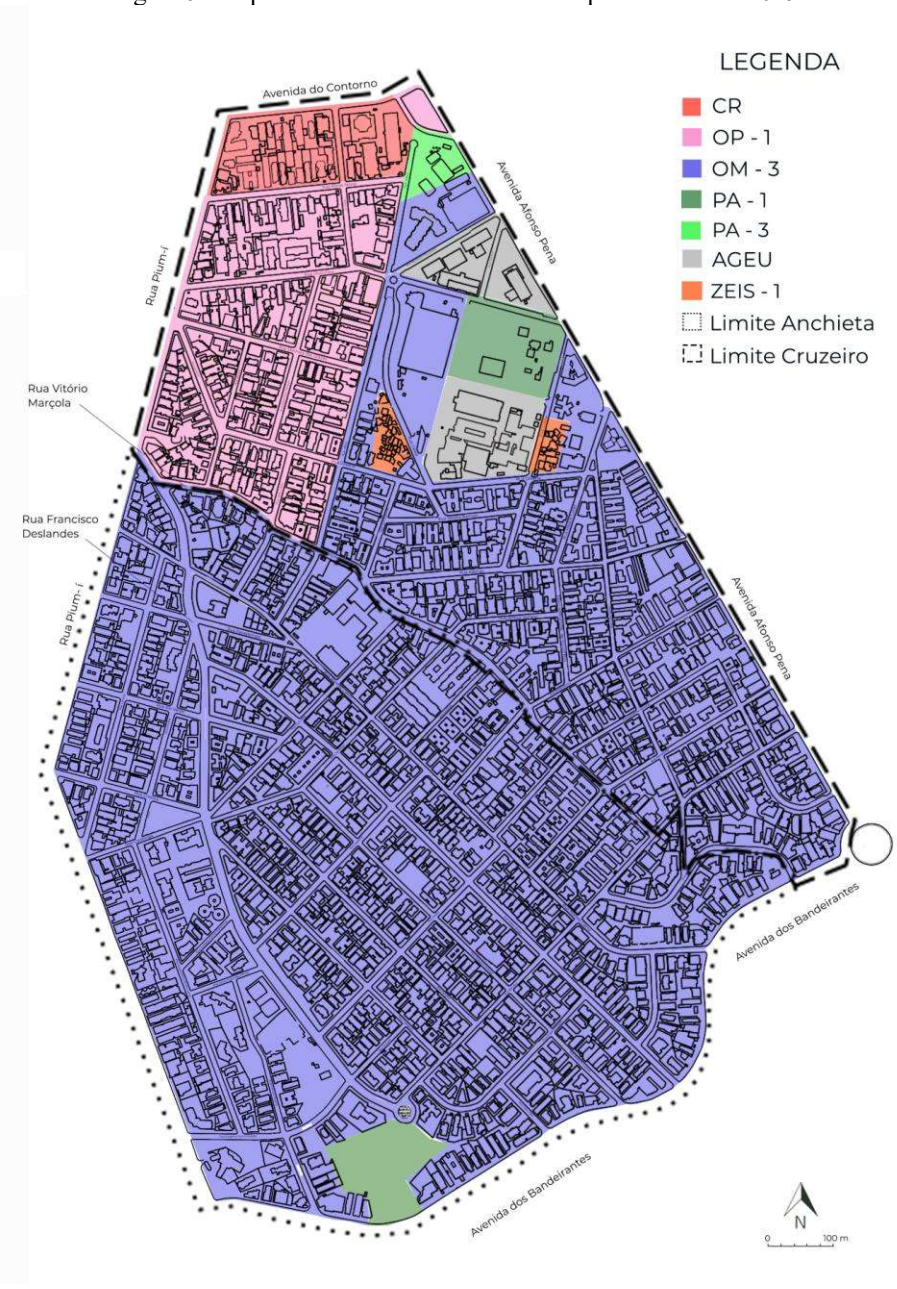
tornou 1,4 e o CA máximo (CAm) 1,8, sendo que para edificações residenciais, dependendo da medida do terreno[4], o CAb era de 1,8 e o CAm 2,3. Para edificações não residenciais há uma diminuição no CA, o CAb é 1 e o máximo é 1,3. Esses parâmetros permitiram a intensificação do processo de verticalização e adensamento que já acontecia, ao aumentar o CA para edifícios residenciais.

4.5 O PLANO DIRETOR DE 2019 E A DIFERENCIAÇÃO DAS DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO

Em 2019, é aprovada a Lei 11.181, o novo plano diretor da cidade. Essa legislação tem como princípios promover ordenamento territorial e reorientar o desenvolvimento urbano, reequilibrando a densidade construtiva (PBH, 2020). Para isso, houve uma grande mudança no zoneamento de Belo Horizonte, que levava em consideração as características da área, seus desafios e potencialidades. Os bairros de estudo estão divididos em sete zonas diferentes (Figura 9).

[4] "As edificações de uso residencial situadas em terrenos na ZA que tenham testada igual ou superior a 20,00m (vinte metros) e área igual ou maior que 800m² (oitocentos metros quadrados) poderão ser construídas utilizando-se CAb igual a 1,8 (um inteiro e oito décimos) e CAm igual a 2,3 (dois inteiros e três décimos), desde que observada a ampliação dos valores relativos à quota de terreno por unidade habitacional, de acordo com o previsto na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo" (Belo Horizonte, 2010, anexo V).

Figura 9. Mapa de zoneamento estabelecido pela LUOS de 2019



Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, 2019.

O Anchieta e parte do Cruzeiro estão localizados na Zona de Ocupação Moderada 3 (OM3), essa área tem ocupação restrita pela saturação e alta densidade desse território, sendo o CA máximo (CAm) de 1,5. A porção mais próxima à Avenida Contorno no Cruzeiro é uma Centralidade Regional (CR), sendo essa a "porção do território onde se pretende direcionar maior adensamento construtivo e populacional e a concentração de atividades econômicas, complementarmente à qualificação urbanística do espaço urbano" (Belo Horizonte, 2019, art. 108). Dessa forma, o CA dessa região pode ser até 5.

Outra área do Cruzeiro tem Zoneamento Ocupação Preferencial 1 (OP1), ou seja, nessa área "a ocupação é estimulada em decorrência de melhores condições de infraestrutura e de acessibilidade e de menores restrições topográficas e paisagísticas" (Belo Horizonte, 2019, art. 95). Isso, no entanto, é uma incoerência da lei, uma vez que a região tem restrição paisagística por estar dentro da ADE da Serra do Curral. Na zona OP1 o CA pode chegar a 2,4, e a quota habitacional dessa é de 30m², o que possibilita maior adensamento da região.

A Vila Pindura Saia e a Vila Fumec são Zonas de Especial Interesse Social 1 (ZEIS-1), "áreas ocupadas desordenadamente e de forma espontânea" (Belo Horizonte, 2019, art. 96). Essas zonas seguem parâmetros urbanísticos específicos. Outra zona que segue parâmetros especiais são as Zonas de Preservação (PA), essas são:

> Porções do território municipal cuja possibilidade de ocupação sofre restrições em decorrência da presença de atributos ambientais e paisagísticos relevantes, da necessidade de preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico, natural ou paisagístico, da amenização de situações de risco geológico ou da necessidade de recuperação de sua qualidade ambiental (Belo Horizonte, 2019, art.93).

Os parques Amilcar Vianna Martins e Julien Rien se tornaram PA1 e a Praça Milton Campos foi classificada como PA3.

Por fim, as quadras da FUMEC, da UTRAMIG e do INCRA são classificadas como Área de Grandes Equipamentos de Uso Coletivo (AGEUC); essa área é "caracterizada pela presença de equipamentos dessa natureza ou que estejam destinadas predominantemente à implantação de atividades não residenciais" (Belo Horizonte, 2019, art. 110).

Tabela 8. Coeficiente de aproveitamento por zona LUOS 2019

Zoneamento	CA mínimo	CA básico	CA máximo	CA cent[5]
OP-1	0,3	1	2	2,4
CR	0,5	1	Não se aplica	5
OM-3	0,3	1	1,5	2
ZEIS-1	Não se aplica	1	Não se aplica	Não se aplica
AGEUC	0,3	1	4	4
PA-1	Não se aplica	0,05/ 0,3	0,3	0,3
PA-3	Não se aplica	0,8	1	1

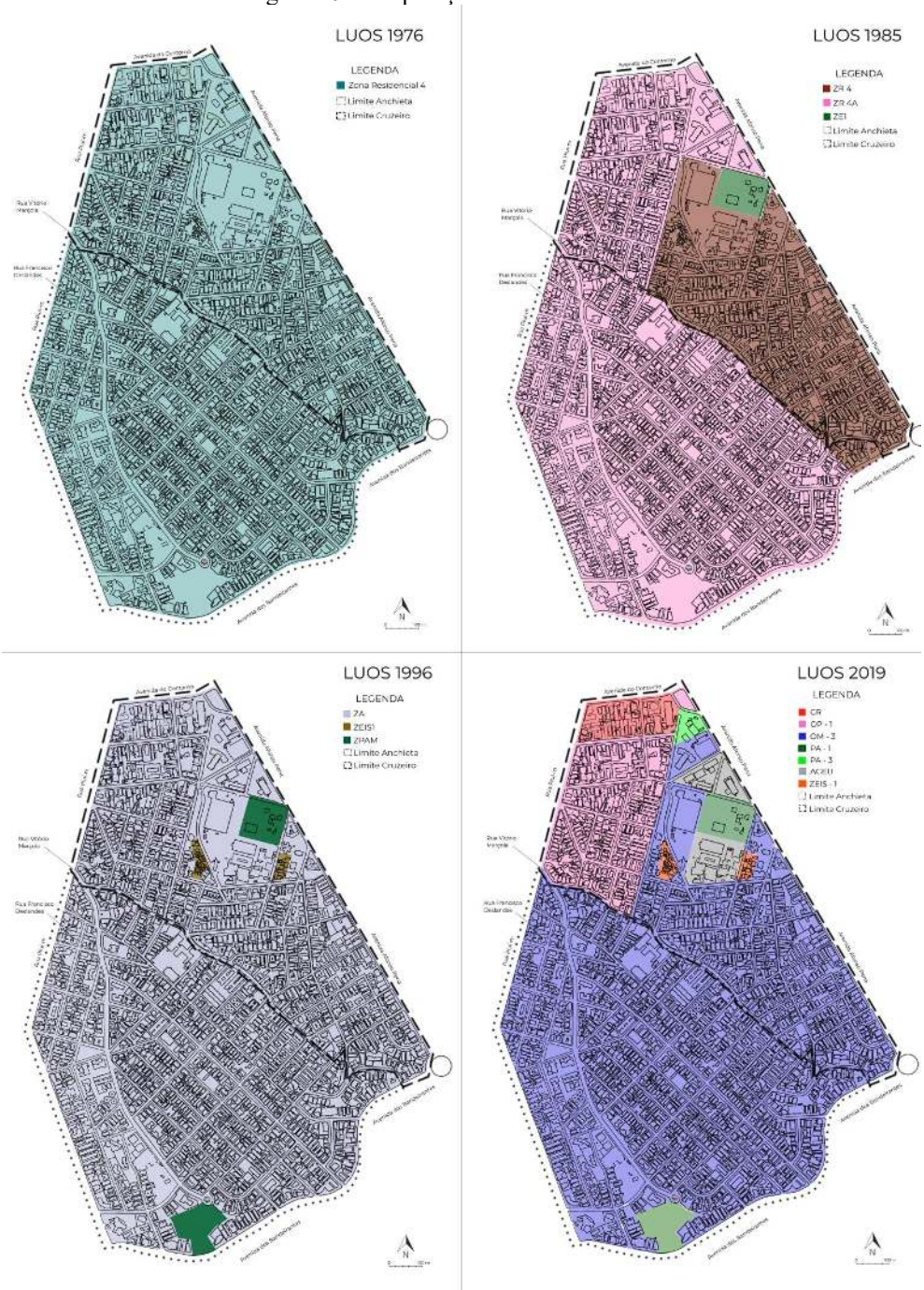
Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, 2019.

[5] O CAcent é usado para os imóveis inseridos em área de centralidade, substitui o CAmax. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional.

4.6 SÍNTESE COMPARATIVA DA EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA EM ANCHIETA E CRUZEIRO

Ao analisar as alterações do zoneamento ao longo dos anos (Figura 10), percebe-se que primeiramente a área de estudo era tratada de forma homogênea pela lei de 1976 (considerada toda como ZR-4), foi subdivida em dois zoneamentos em 1985 (sendo cada bairro em uma zona). Novamente teve um único zoneamento com a lei de 1996 (com exceção de pequenas áreas que eram de preservação ambiental e de interesse social), e por fim, em 2019, foi novamente subdivida, mas o bairro Anchieta permaneceu em apenas uma zona.

Figura 10. Comparação zoneamento LUOS



Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da Prefeitura de Belo Horizonte, 1976, 1985, 1996 e 2019.

Nota-se também que, ao longo dos anos, houve uma diminuição do coeficiente de aproveitamento máximo que poderia ser de 2, de acordo com a lei de 1976 e se tornou 1,5 com a lei de 1985. Esse CA se manteve o mesmo na legislação de 1996, e sofreu uma alteração com a lei de 2010 (o CA em casos de edifícios residenciais o CA pode chegar a 1,8). Com a legislação de 2019, a maior parte dos dois bairros teve CA diminuído para 1,5, sendo apenas parte do bairro Cruzeiro teve seu CA máximo aumentado para 2.

Contudo, essas modificações nos zoneamentos e nos parâmetros urbanos não impediram ou diminuíram o ritmo dos processos de verticalização e adensamento iniciados nos anos de 1970 e que continuam até os dias de hoje. Esses processos são estimulados pelo mercado imobiliário, que investe na construção de edifícios residenciais de grande porte nos bairros.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise das mudanças na legislação urbanística de Belo Horizonte, entre 1976 e 2019, e de suas relações com as transformações espaciais dos bairros Anchieta e Cruzeiro permitiu compreender como os instrumentos de planejamento urbano participaram da configuração da paisagem construída dessas áreas. Ao relacionar a evolução dos parâmetros urbanísticos às mudanças na ocupação dos bairros, observou-se que a verticalização e o adensamento resultam de um processo complexo, condicionado não apenas pelas determinações legais, mas também pela implantação de infraestrutura, pela valorização imobiliária e pelas dinâmicas de produção do espaço urbano.

A evolução urbana de Anchieta e Cruzeiro demonstra que as condições para a transformação da região foram construídas ao longo do século XX. As intervenções de infraestrutura realizadas a partir da década de 1950, especialmente a canalização e o tamponamento dos cursos d'água, a pavimentação das vias e a expansão da Avenida Afonso Pena, contribuíram para modificar as condições de acessibilidade e ocupação dos terrenos. Nesse mesmo período, teve início a construção de edifícios multifamiliares, inicialmente de pequeno porte. Portanto, a verticalização não foi inaugurada pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1976, mas já estava em curso e foi intensificada nas décadas seguintes.

A comparação entre as legislações analisadas evidencia mudanças significativas na forma de regulamentar a ocupação do território. Enquanto a lei de 1976 tratava Anchieta e Cruzeiro de maneira relativamente homogênea, permitindo diferentes modelos de assentamento e coeficientes de aproveitamento de até 2, as legislações posteriores modificaram o zoneamento e os parâmetros construtivos. Em 1985, houve uma redução do coeficiente de aproveitamento máximo para 1,5 nos modelos residenciais de maior potencial construtivo, parâmetro que foi mantido para a Zona Adensada na legislação de 1996. Apesar da intenção de controlar o adensamento em áreas já consolidadas, a produção de edifícios residenciais permaneceu expressiva nos dois bairros.

A alteração promovida em 2010, por sua vez, ampliou o potencial construtivo para determinadas edificações residenciais na Zona Adensada, permitindo coeficientes de aproveitamento superiores aos estabelecidos anteriormente, mediante o atendimento de condições específicas. Já o Plano Diretor de 2019 introduziu uma organização territorial mais diferenciada, considerando

características e potencialidades distintas das porções dos bairros. Como resultado, áreas de Anchieta e Cruzeiro passaram a apresentar parâmetros diversos: enquanto a maior parte de Anchieta e parte de Cruzeiro foram classificadas como Zonas de Ocupação Moderada, com restrições ao adensamento, outras porções do Cruzeiro receberam classificações que permitem maior potencial construtivo, especialmente nas áreas de centralidade e de ocupação preferencial.

Essas mudanças demonstram que a legislação urbanística não estabeleceu uma trajetória contínua de ampliação ou redução das possibilidades construtivas. Ao contrário, os diferentes instrumentos apresentaram orientações distintas, alternando mecanismos de incentivo e de restrição ao adensamento. Entretanto, a análise da evolução urbana indica que as alterações nos parâmetros legais não foram suficientes para interromper o processo de verticalização iniciado em décadas anteriores. A valorização imobiliária, a localização dos bairros em relação à área central e a consolidação da infraestrutura urbana continuaram a favorecer a substituição de residências unifamiliares por edifícios multifamiliares, inclusive com empreendimentos de maior porte e padrão construtivo.

Nesse sentido, os resultados apontam para a importância de compreender a legislação urbanística em articulação com os processos econômicos e sociais que participam da produção do espaço. Embora os parâmetros de ocupação condicionem as possibilidades de construção, eles não explicam isoladamente a intensidade e a continuidade das transformações observadas. A trajetória de Anchieta e Cruzeiro evidencia, assim, a necessidade de avaliar não apenas as diretrizes estabelecidas pelos instrumentos de planejamento, mas também seus efeitos sobre a configuração espacial dos bairros e sua capacidade de orientar os processos de transformação urbana.

Por fim, a análise dos dois bairros contribui para a compreensão das dinâmicas de transformação das áreas pericentrais de Belo Horizonte, nas quais a consolidação da ocupação e a valorização imobiliária convivem com a substituição progressiva de edificações e a alteração da paisagem urbana. Os resultados reforçam a importância de que os instrumentos de planejamento considerem as características morfológicas e históricas dos bairros consolidados, de modo que as políticas de adensamento e ocupação não sejam avaliadas apenas a partir de índices construtivos, mas também em relação às consequências das transformações para a paisagem e para a permanência dos elementos que constituem a identidade desses territórios.

REFERÊNCIAS

AGUIAR, Tito Flavio Rodrigues de. Vastos Subúrbios Da Nova Capital: Formação Do Espaço Urbano Na Primeira Periferia De Belo Horizonte. 2006. Tese (Doutorado em História) - Faculdade de Filosofia e História, Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2006.

ASSIS, Lívia Matos Lara de Assis. Mudanças Residenciais e Comerciais: Um estudo sobre processos de renovação urbana no bairro Anchieta, Belo Horizonte. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2020.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Histórias de bairros de belo Horizonte: Regional entro Sul. Belo Horizonte: APCBH, 2008.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Lei nº 11181, 08 de agosto de 2019. Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 08 de agosto de 2019. Disponível em: http://leismunicipa.is/taxhn. Acesso em 06 jan. 2021.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Lei nº 2662, 29 de novembro de 1976. Institui normas de uso e ocupação do município de Belo Horizonte. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 29 de novembro de 1976. Disponível em http://leismunicipa.is/aimck. Acesso em 06 jun. 2022.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Lei nº 3802, 6 de julho de 1984. Organiza a proteção do patrimônio cultural do município de Belo Horizonte. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 6 de julho de 1984. Disponível em: http://leismunicipa.is/mbihk. Acesso em 12 jan. 2021.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Lei nº 4034, 25 de março de 1985. Dispõem sobre o uso e ocupação do solo urbano do município de Belo Horizonte. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 25 de março de 1985. Disponível em: http://leismunicipa.is/ifhkm. Acesso em 20 jan. 2021.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Lei nº 7165, 27 de agosto de 1996. Institui o plano diretor do município de Belo Horizonte. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 28 de agosto de 1996. Disponível em: http://leismunicipa.is/bfldm. Acesso em 10 jan. 2021.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Lei nº 7166, 27 de agosto de 1996. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo no município de Belo Horizonte. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 28 de agosto de 1996. Disponível em: http://leismunicipa.is/bmfdl. Acesso em 08 nov. 2022.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Lei nº 8137, 21 de dezembro de 2000. Altera as leis nos 7.165 e 7.166, ambas de 27 de agosto de 1996, e dá outras providências. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 22 de dezembro de 2000. Disponível em: http://leismunicipa.is/aemgl. Acesso em 20 nov. 2022.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Lei nº 9959, 14 de outubro de 2010. Altera a Lei n° 7.165, de 27 de agosto de 1996, a Lei n° 7.166, de 27 de agosto de 1996, estabelece normas e condições para a urbanização e a regularização fundiária da Zona de Especial Interesse Social - ZEIS, dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo nas Áreas de Especial Interesse Social - AEIS, e dá outras providências. Diário Oficial do Município, Belo Horizonte, 21 de outubro de 2010. Disponível em: https://www.cmbh.mg.gov.br/atividade-legislativa/pesquisar-legislacao/lei/9959/2010. Acesso em 1 dez. 2022.

BELO HORIZONTE (MG), Prefeitura. Plano Diretor de Belo Horizonte: Lei de Uso e Ocupação do Solo - estudos básicos. Belo Horizonte: PBH, 1995. 247p.

MOL, Natalia Aguiar. Leis e urbes: Um Estudo do Impacto da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte. 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociência, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2004.

OLIVEIRA, Raquel Elizabeth Byrro. Dossiê de Ausência: O Patrimônio Arquitetônico Urbano Em Condição De Vacância Na Região Central De Belo Horizonte. 2020. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2020.

PASSOS, Luiz Mauro do Carmo. Edifícios de apartamentos: Belo Horizonte, 1939-1976: Formação e transformações tipológicas na arquitetura da cidade. Belo Horizonte: AP Cultural, 1998.