

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

LAUDO TÉCNICO nº 11/2015

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em atendimento à solicitação da 1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Itabirito, no 23 de fevereiro de 2015 foi realizada vistoria na antiga Cia Industrial Itabira do Campo e seu entorno, localizadas na área central daquela cidade, pela arquiteta Andréa Lanna Mendes Novais, analista do Ministério Público.

Este laudo técnico tem como objetivo verificar a regularidade e possíveis impactos causados pela proposta de instalação de empreendimento imobiliário no local da antiga Cia Industrial Itabira do Campo, primeira indústria têxtil de Itabirito e possivelmente uma das mais antigas do estado e do país.

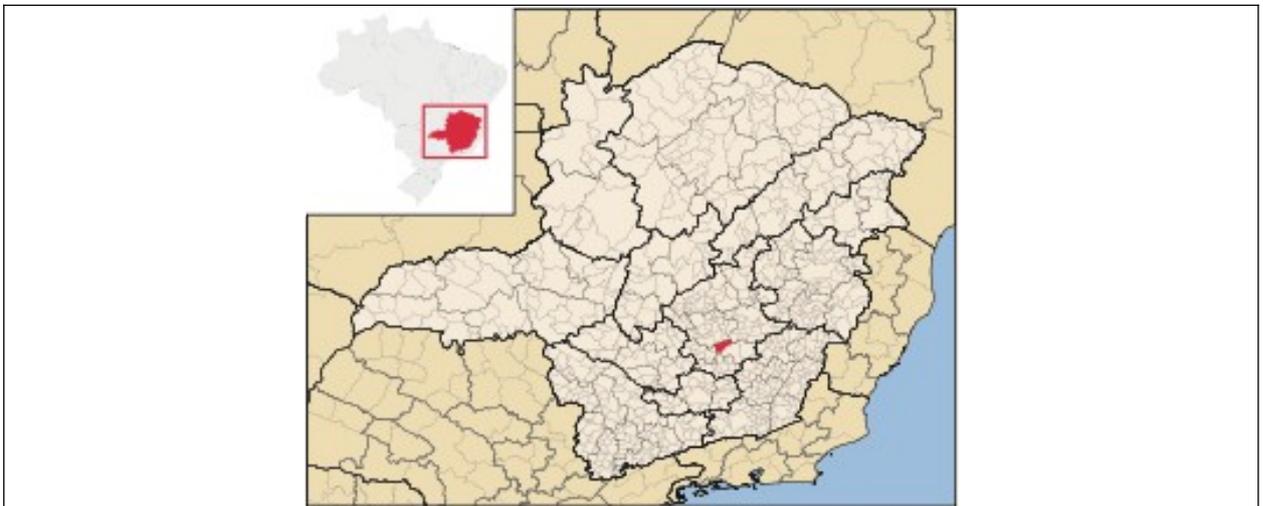


Figura 01 – Imagem contendo a localização do município de Itabirito no estado de Minas Gerais. .
Fonte: wikipedia. Acesso em: maio de 2013.

2 - METODOLOGIA

Para elaboração deste laudo foram utilizados os seguintes procedimentos técnicos: Inspeção “in loco” na antiga Cia Industrial Itabira do Campo e seu entorno, objeto deste laudo; análise da documentação constante no IC MPMG 0319.14.000099-7; análise da legislação urbanística da cidade de Itabirito.

3 – BREVE HISTÓRICO

3.1 - Breve Histórico de Itabirito¹:

As terras onde se instalou o atual município de Itabirito são extremamente montanhosas, com subsolo riquíssimo em minerais das mais variadas espécies. Esta riqueza foi que

¹ Fonte: IBGE. Enciclopédia dos Municípios Brasileiros, Rio de Janeiro 1959.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

despertou, em 1660, o interesse dos bandeirantes Fernão Dias Paes Leme e Borba Gato pelo desbravamento da região.

Os seus primitivos habitantes foram os índios “arêdes”, que viviam na cadeira do Espinhaço, distante uns 20 quilômetros da atual sede municipal. Os bandeirantes conquistaram a região e, dentro de pouco tempo, instalaram-se nos locais chamados Cata Branca, Córrego Seco, Arêdes, Bragança e Pé de Morro, onde iniciaram a exploração do ouro, tanto em terra quanto no leito dos rios. Foi ao redor da mina de Arêdes que se desenvolveu o povoado de igual nome, onde foi construída uma capela em honra a São Sebastião.

Com o passar dos anos as reservas auríferas foram se esgotando e, pouco a pouco, as antigas minas eram abandonadas, restando hoje apenas ruínas que lembram aqueles áureos tempos.

Itabira foi no início a paróquia de Nossa Senhora da Boa Viagem, tomando o nome de “Itabyra” até 1790 quando passou a Itabira do Campo, sendo que em 1924 foi elevado à categoria de município com o nome de Itabirito, vocábulo indígena que significa pedra aguda.

O município de Itabirito fica na Zona Metalúrgica. Conta de quatro distritos: Itabirito, Acuruí, Bação e São Gonçalo do Monte.



Figura 02 – Rua do Rosário no distrito sede.

3.2 - Breve histórico da Indústria Têxtil em Minas Gerais²

O Tratado de Methuen, celebrado em 1703 entre Portugal e Inglaterra, impediu o desenvolvimento da nascente indústria têxtil em Minas, na medida em que abriu o mercado lusitano - inclusive das suas colônias - para a indústria têxtil inglesa, em troca da introdução do vinho português, inferior ao produzido na França, no mercado inglês. E o ouro mineiro

² Disponível em <http://www.siftmg.org.br/conteudo.asp?ntipo=1&lista=sub&cat id=1&sub id=12&cat nome=Hist%F3ria&idioma=>

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

serviu para cobrir o superávit favorável à Inglaterra. Isso, contudo, não tolheu a disseminação das atividades têxteis caseiras por extensas áreas da capitania.

O imperialismo inglês encontrou firme aliado no Ministro Padre Martinho de Mello Castro, inspirador do alvará de 1785, que só permitia a fabricação de panos rústicos para a confecção de roupas a serem usadas pelos escravos. Nada impediu, contudo, que se intensificasse a atividade têxtil, de tal sorte que, no início do Século XIX, já apresentava relativa prosperidade, com o chamado "pano de Minas", produzido em aldeias e vilas, encontrando mercado em todo o território nacional.

Com a vinda da Família Real para o Brasil, em 1808, aquelas restrições foram superadas, porque havia interesse em fortalecer a economia da antiga Colônia, agora parte do Reino Unido. Na época, o cultivo do algodão constituía importante atividade nas Gerais como observaram diversos viajantes ilustres que deixaram registros de suas andanças por estas terras, como Saint Hilaire e John Mawe.

Nas primeiras décadas do século XIX, registram-se tentativas de montagem de fábricas no Estado. Em 1837 surgiu a Companhia Industrial Mineira, no entanto, a primeira fábrica equipada com máquinas mais modernas só veio a ser constituída em 1848, pelos ingleses Pigot e Camberland, em Conceição do Serro - a "Cana do Reino" - que recebeu até ajuda do Governo. Mas, essa experiência não durou 30 anos, sendo vencida pela falta de mão de obra qualificada e pela ociosidade do equipamento.

Nessa época, Antônio Gonçalves da Silva Mascarenhas, que trocara a profissão de "caldeireiro" pela de fazendeiro, construiu a Fazenda São Sebastião, que atingiu notável desenvolvimento. Conta o saudoso industrial Geraldo Magalhães Mascarenhas, que foi Presidente do Sindicato, que:

...tudo quanto na vida diária era consumido em S. Sebastião, em S. Sebastião era produzido ou fabricado. As próprias roupas usadas pelo fazendeiro e sua família eram confeccionadas com o algodão plantado, fiado, tecido e tinto na fazenda, pois lá havia também 12 teares de pau, manejados pelas escravas.³

A moderna indústria têxtil mineira só surgiu em 1872, quando a Fábrica do Cedro entrou em operação, em Tabuleiro Grande, município de Sete Lagoas, fruto do espírito empreendedor dos irmãos Bernardo, Caetano e Antônio Cândido Mascarenhas. Em 1885, já existiam na Província 13 fábricas de tecidos. Em 1886 nasceu a Cia. Têxtil Cachoeira de Macacos e em 1891 a Cia. Tecidos Santanense, e, no fim desse século, 29 indústrias têxteis estavam em atividade no Estado. É importante assinalar que, em 1907, a indústria têxtil mineira era responsável por 62,9% do total do capital industrial do Estado, por 40,2% do valor da produção industrial e por 50% do emprego industrial.

Nessa mesma década, foram instaladas as fábricas de Biribiri, a de Brumado, em Pitangui, que veio a ser sucedida pela Cia. Industrial Pitanguense, mais tarde incorporada à Santanense, e a de Machado, inaugurada em 1875.

Ainda no Século XIX, entraram em operação a Fábrica de Tecidos Santa Bárbara e a Cia. Industrial Itabira do Campo, em 1892.

³ Centenário da Fábrica do Cedro", 1972, edição particular, págs. 23/24

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

3.3 - Cia Industrial Itabira do Campo⁴

A Companhia Industrial Itabira do Campo foi fundada em 20 de novembro de 1892. Com a chegada da Estrada de Ferro Central do Brasil, na penúltima década do século XIX, os líderes da época preocuparam-se logo com o desenvolvimento da cidade que possuía até então apenas dois curtumes em funcionamento. O movimento comercial tornou-se grande com a chegada da ferrovia, porque o escoamento de toda a produção agrícola do Vale do Paraopeba até Bonfim era feito através da Estação da Central de Itabira do Campo. Aqueles líderes então, tiveram a feliz iniciativa de fundar uma fábrica de tecidos, que daria emprego a grande número de pessoas da cidade, principalmente mulheres.

José Maria Afonso Baeta, português de nascimento, foi quem tomou o empreendimento a peito, procurou amigos de recursos financeiros do lugar e das cidades vizinhas, abriu a lista de subscrição de ações, adquiriu o terreno, construiu o prédio, comprou as máquinas e fundou a Cia. Ind. Itabira do Campo S. A.

De 1971 a 1991 foi dirigida pela família de Hamilton de Oliveira que ocupou a presidência da empresa até 1991, quando veio a falecer, sendo sucedido por seus filhos e netos.

A 'Fábrica Velha', como é carinhosamente chamada na cidade, produziu excelentes artigos têxteis, graças à modernização de seu maquinário sofisticado e eficiente, e às equipes de trabalho dedicadas e disciplinadas. Com 119 anos de existência e funcionamento ininterrupto, foi uma das mais antigas indústrias têxteis de Minas Gerais, quiçá do Brasil. Sua história se confunde com a vida de Itabirito, antiga Itabira do Campo, da qual herdou o nome.



Figura 03 – Imagem antiga da fábrica. Disponível em: www.itabiritominhaterra.blogspot.com.

Do ponto de vista arquitetônico, a Fábrica era dividida em dois blocos, marcados pela passagem do rio ao meio, sendo o primeiro com características marcantes do início da industrialização no país e o segundo com galpões trabalhados em *sheds* e grandes vãos livres, onde havia a inscrição “1938”. Foram acrescentados galpões nos fundos do primeiro bloco por volta de 1961 e, ao longo dos anos a fábrica foi recebendo acréscimos e alterações na sua organização espacial para adequar-se aos novos tempos e às novas tecnologias.

⁴ Disponível em http://www.portaldoconfeccionista.com.br/fornecedor.php?op=ver_fornecedor&id=42

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

4 - ANÁLISE TÉCNICA:

Encontra-se em andamento na rua Getúlio Vargas nº 275 as obras de implantação de empreendimento em local anteriormente ocupado pela Companhia Industrial Itabira do Campo, no centro da cidade, bem inventariado pelo município no ano de 2004.

Conforme demonstrado no projeto arquitetônico, o empreendimento denominado Hotel Hora preserva parte da fachada da antiga fábrica e é composto por galeria de lojas e hotel, distribuídos em 11 pavimentos. Segundo placa existente no local, possui 126 unidades de hospedagem e 98 vagas de garagem, com área construída de aproximadamente 7.799,88 m² e altimetria total de 36,86 metros. A torre encontra-se recuada em relação à fachada que se pretende preservar, voltada para a rua Getúlio Vargas.

O proprietário é Hatex Confeções Ltda, o projeto foi elaborado por Bernardo dos Mares Guia Farkasvolgyi e a obra esta sob a responsabilidade técnica de Marcus Vinicius da Gamma e Mello Barbosa.

Consta nos autos cópia da Lei nº 2789 de 25/10/2010 que desapropria o imóvel de propriedade da Cia Industrial Itabira, situado na rua Getúlio Vargas nº 325, com área de 37.525,00 m², sendo o bem destinado a incorporação ao Patrimônio Municipal, a um centro cultural, social, turístico, econômico e educacional. Conforme esclarecido pela Prefeitura, a área da empresa Hatex onde se pretende implantar o empreendimento não se encontra neste contexto, mas enquadra-se na proposta de uso pretendida pela municipalidade para a região.



Figura 03 – Vista aérea da antiga fábrica, em destaque local onde se pretende construir o hotel. Disponível em: www.itabiritominhaterra.blogspot.com.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 04 – Fachada do empreendimento.



Figura 05 – Galeria de lojas

4.1 – Estudos e aprovações

Em 11/04/2012 o projeto do empreendimento foi apresentado na reunião de nº 212 do Conselho Consultivo e Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Itabirito, sendo aprovado por todos. Não se verificou na ata da citada reunião a existência de parecer prévio elaborado por especialista para fundamentar a decisão dos conselheiros.

Em novembro de 2013 foram elaborados Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), Plano de Controle Ambiental (RCA) e Relatório de Controle Ambiental (RCA), do empreendimento, tendo como responsável técnico o Biólogo Luiz Henrique de Oliveira Reis e sua respectiva equipe técnica, **entretanto, não constam os nomes e especialidades dos demais membros desta equipe**, cuja comprovação de habilitação técnica e anotação de responsabilidade dos profissionais incumbidos da elaboração dos estudos e pelo empreendimento é exigida conforme art. 11 da Resolução CONAMA 237/97.

f) programa de acompanhamento e monitoramento de impactos.

Foram apresentados dois estudos de visada, concluindo-se que não haveria interferência na visualização do Centro Histórico com a implantação do empreendimento. **É citado que a volumetria e altimetria da edificação atendem à legislação municipal, o que não reflete a realidade, o que explicaremos ao longo deste documento.** Foi concluído que a atividade não tem potencialidade para agravar qualquer impacto existente no local, não sendo definidas medidas mitigadoras dos impactos negativos.

Em 04 de novembro de 2013 foi elaborado parecer da Secretaria Municipal de Meio Ambiente que, baseado nos estudos ambientais existentes, deferiu os pedidos de Licença Prévia e de Instalação do empreendimento, desde que obedecidas algumas condicionantes. Assim sendo, foi concedida a Licença Ambiental 50/2013, datada de 14/11/2013.

Está devidamente licenciado pela municipalidade através dos alvarás de construção nºs 297 de 18/10/2013 (**ou seja, anterior à elaboração do EIV, RCA e PCA e do Parecer da SEMAM**) e 008 de 05/01/2014, sendo este último apenas a autorização para alteração do lay out interno do 9º e 10º pavimentos.

Consta a informação de que o projeto de intervenção foi previamente analisado e aprovado pelo Conselho Municipal de Política Urbana (Compurb), **entretanto não consta a ata comprovando a afirmação.**

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

4.2 - Legislação urbanística

O local onde se pretende instalar o empreendimento insere-se em Zona Especial de Interesse Histórico, conforme define a Lei nº 2466, de 14 de dezembro de 2005, que institui o Plano Diretor de Itabirito.

Artigo 33 - A ocupação e o uso do solo nas Zonas Urbanas do Município de Itabirito ficam estabelecidos pela definição e delimitação das seguintes zonas, considerando-se a proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico e cultural, o meio físico, a disponibilidade de infra-estrutura, a capacidade de adensamento e o grau de incômodo e poluição ao ambiente urbano:

I. Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH;

II. (...)

Artigo 34 - As Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, compreendem o núcleo histórico correspondente à ocupação inicial da sede municipal e seu entorno, onde se inserem edificações e espaços de relevância para a memória e significado simbólico do Município e seus cidadãos, os quais devem ser protegidos, assim como os espaços vizinhos, preservando a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano. (grifo nosso)

§ 1º. - A legislação de uso e ocupação do solo das ZEIH deverá se compatibilizar com as legislações federal e estadual relativas à proteção ao Patrimônio Cultural.

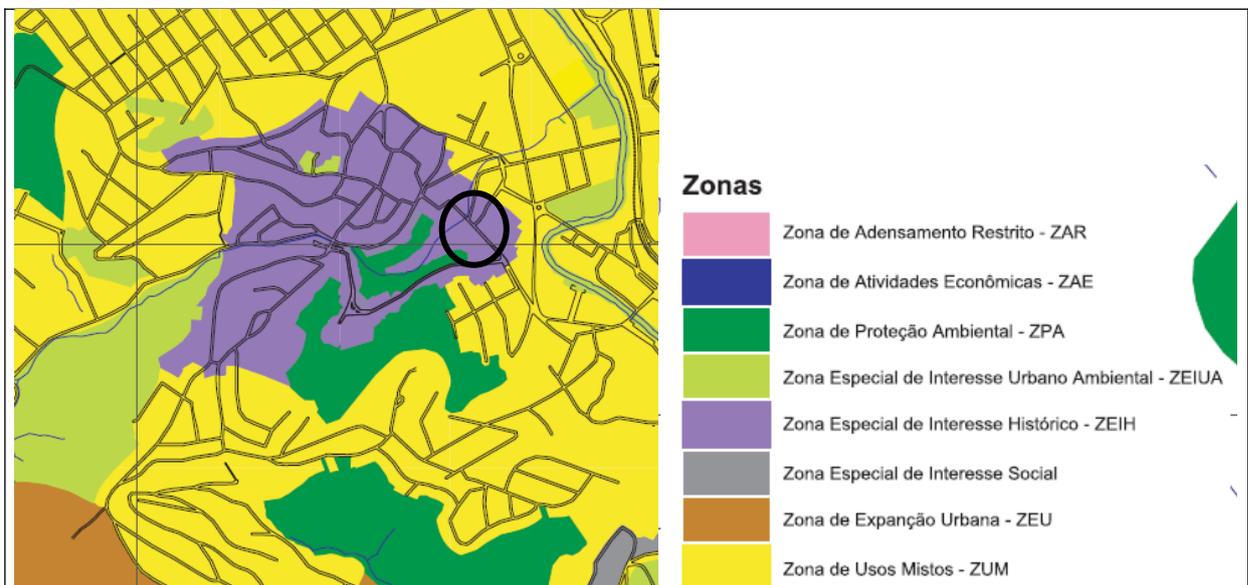


Figura 06 – Mapa 3 – Macrozoneamento da Zona Urbana do distrito sede de Itabirito, integrante do Plano Diretor. Em destaque, local do empreendimento.

Segundo a Lei nº 2460 de 14 de dezembro de 2005, que dispõe sobre o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano na Sede Municipal, nos distritos e nas Áreas Urbanas Especiais do Município de Itabirito, o local onde se pretende instalar o empreendimento insere-se em Zona Histórica – Entorno – ZEIH 2.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

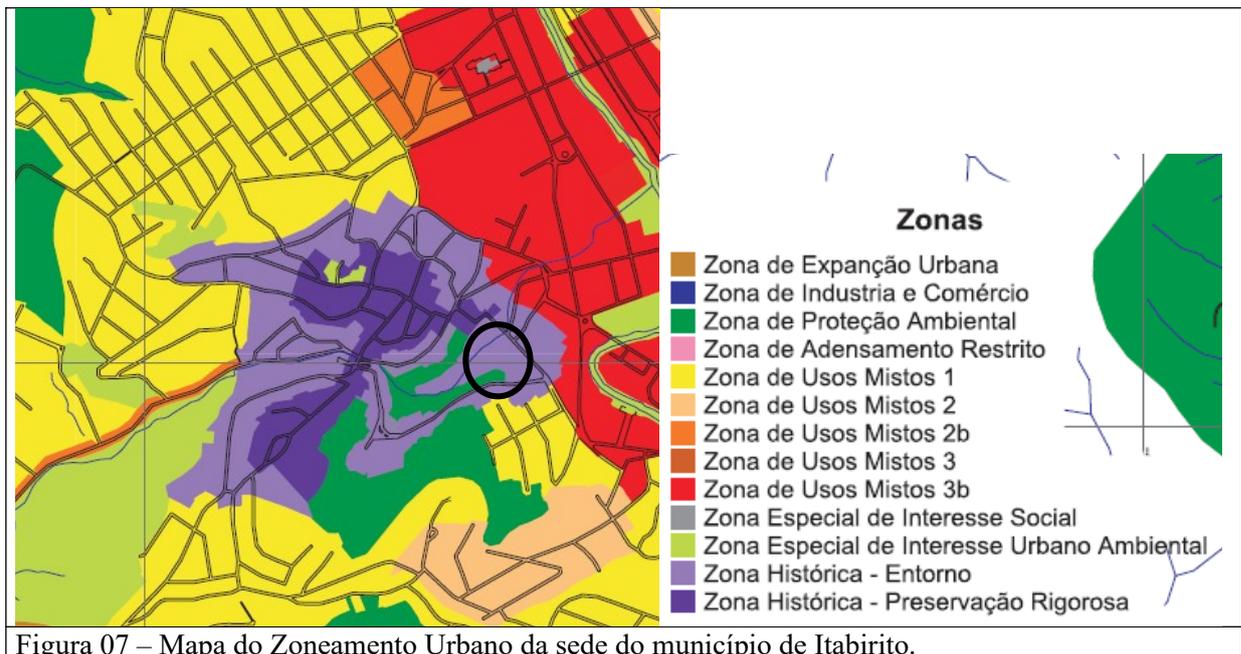


Figura 07 – Mapa do Zoneamento Urbano da sede do município de Itabirito.

Segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Itabirito:

Artigo 7º. - Nas Zonas definidas por esta Lei, o uso e a ocupação do solo deverão observar, além das condições de uso e ocupação do solo ora estabelecidas, a capacidade do solo e as possibilidades de instalação de infra-estrutura urbana, assim como as condições de salubridade do ambiente urbano e construído, em conformidade com o que determina o Plano Diretor e a LUB de Itabirito.

Parágrafo único. Os usos permitidos em cada zona encontram-se definidos no Anexo VI – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Itabirito.

Artigo 9º. - As Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, compreendem o núcleo histórico correspondente à ocupação inicial da Sede Municipal e seu entorno, onde se inserem edificações e espaços de relevância para a memória e significado simbólico do município e seus cidadãos, os quais devem ser protegidos, assim como os espaços vizinhos, preservando a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano.(grifo nosso)

Artigo 11 - O controle da ocupação e uso do solo nas Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, tem por objetivo a salvaguarda dos núcleos histórico, suas edificações, ruas e vistas urbanas, integrando os valores da cidade antiga às funções urbanas atuais, preservando o valor do conjunto, por meio das seguintes diretrizes:

I- manter uma baixa densidade de ocupação do solo de forma a preservar a paisagem urbana característica;

II- manter o traçado viário original;

III- manter os usos econômicos mesclados às residências;

IV- impedir a demolição e a descaracterização das edificações históricas existentes, recuperando-as sempre que for o caso;

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

V- manter as características de volume, cobertura, aberturas e harmonia nas reformas e construções;

VI- proteger o entorno das edificações, permitindo a visualização e a manutenção da paisagem em que os mesmos se inserem. (grifo nosso)

Artigo 12 - Para efeito desta Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, as Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, dividem-se em:

I- ZEIH – Preservação Rigorosa – ZEIH 1, onde as edificações devem ser protegidas com maior rigor, não podendo ser descaracterizadas, e onde as intervenções devem obedecer a um rígido controle de volumetria, a partir das edificações vizinhas, sendo os projetos de construção ou reforma submetidos à análise do Conselho Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito;

II- ZEIH – Entorno – ZEIH 2, onde as intervenções devem obedecer a uma volumetria de conjunto visando à proteção da ZEIH 1, também se submetendo os projetos de edificação e reforma à análise do Conselho Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito.

Artigo 13 - Na ZEIH 1 e na ZEIH 2, serão admitidos os mesmos usos previstos para as Zonas de Uso Misto 1, de baixa densidade, com as mesmas restrições quanto ao porte dos projetos e edificações, além de serem vedados os usos econômicos especiais ou aqueles que impliquem em vetores de poluição ambiental, além das demais restrições urbanísticas previstas nesta legislação.

2º. - A aprovação de projetos não previstos no caput deste artigo fica condicionada, comprovados o interesse social do projeto e a sua adequação urbanística e ambiental, à aprovação dos Conselhos Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito, Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente e COMPURB.

Artigo 16 - As Zonas de Uso Misto 1 – ZUM 1, permitirão os usos urbanos residenciais uni e multifamiliares horizontal, com até 2 pavimentos, os usos econômicos (comerciais de varejo e de atacado, de prestação de serviços e industriais) de porte local e os usos institucionais de baixo impacto no meio urbano e nas suas vias.

Artigo 69 - O uso econômico abrange o comércio varejista e atacadista, a prestação de serviços e a indústria, sendo classificado como:

I- econômico de pequeno porte, com até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), inclusive, de área construída;

II- econômico de médio porte, de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), exclusive, até 500m² (quinhentos metros quadrados), inclusive, de área construída;

III- econômico de grande porte, acima de 500m² (quinhentos metros quadrados), exclusive, de área construída.

§ 4º. - Projetos que prevêm a utilização de áreas construídas superiores aos limites estabelecidos nos incisos do caput deste artigo poderão, excepcionalmente, ser implantados, desde que aprovados pelos Conselhos Municipais de Política Urbana – COMPURB, e de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente.

§ 6º. - Quando for o caso, e a critério do COMPURB, poderão ser demandados dos empreendedores o Estudo de Impacto Ambiental – EIA, e o Relatório do Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA, relativos aos

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

empreendimentos e obras propostos e/ou o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, além dos casos previstos no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor.

§ 7º. - A aprovação e o licenciamento dos empreendimentos citados nos parágrafos anteriores ficam condicionados à adoção das medidas reparadoras do(s) impacto(s) identificado(s) nos estudos de EIA/RIMA e EIV apresentados à Prefeitura Municipal.

Artigo 78 - O licenciamento de obras com área construída superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) no Município, está sujeito a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA.

Conclui-se que o empreendimento em análise enquadra-se na categoria de **uso econômico de prestação de serviço de grande porte**, conforme artigo 69 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, uma vez que possui área construída total de 7.799,88 m², ou seja, muito acima de 500 m².

Em análise ao anexo VI Lei de Uso e Ocupação do Solo, verifica-se que este tipo de **uso não é admitido nas ZEIH, ou seja, a aprovação se deu de forma indevida.**

ZONAS USOS	ZEIH Preserv. Rigorosa	ZEIH Entorno	ZUM 1	ZUM 2	ZUM 2b	ZUM 3	ZUM 3b
Residencial Unifamiliar	A	A	A	A	A	A	A
Residencial Multifamiliar Horizontal	A	A	A	A	A	A	A
Residencial Multifamiliar de Baixa Densidade	NA	AC	A*	A	A	A	A
Residencial Multifamiliar de Média Densidade	NA	NA	NA	NA	NA	A	A
Econômico de Pequeno Porte	A	A	A	A	A	A	A
Econômico de Médio Porte	AC	AC	NA	NA	A	NA	A
Econômico de Grande Porte	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Misto	A	A	A	A	A	A	A
Institucional	A	A	A	A	A	A	A
Institucional de Maior Impacto	NA	AC	AC	AC	AC	AC	AC

Figura 08 – Quadro de Conformidade de Uso e Ocupação do Solo, anexo VI

Verifica-se também que conforme o Artigo 76 da Lei de Uso e Ocupação do Solo que o Poder Público poderá exigir laudos técnicos relativos à instalação de hotéis e similares em quaisquer Zonas ou Áreas Urbanas do Município de Itabirito, na forma de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, previstos no Estatuto da Cidade, definindo medidas reparadoras dos impactos indesejáveis gerados no meio urbano ou vedando o seu estabelecimento, sem o prejuízo de outras exigências previstas nas legislações municipal, estadual e federal, em

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

especial quanto ao licenciamento ambiental. Também verifica-se que conforme o Artigo 78 da Lei de Uso e Ocupação do Solo o licenciamento de obras com área construída superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) no Município, está sujeito a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA. No caso do empreendimento em tela, estes estudos foram elaborados em novembro de 2013, **ou seja, posteriores ao licenciamento municipal / alvará de construção n°s 297⁵ de 18/10/2013, ou seja, o licenciamento de deu de forma indevida.**

Em análise aos parâmetros urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, verifica-se que para empreendimentos econômicos de grande porte o Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo é 2,0 e o gabarito máximo é de 3 pavimentos. O parágrafo 2º do artigo 12 da lei de Uso e Ocupação do Solo define que a aprovação de projetos não previstos no caput daquele artigo, fica condicionada, comprovados o interesse social do projeto e a sua adequação urbanística e ambiental, à aprovação dos Conselhos Consultivo do Patrimônio Histórico e Artístico de Itabirito, Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Melhoria do Ambiente e COMPURB.

Houve a aprovação do Conselho do Patrimônio Histórico e do CODEMA, entretanto não se tem a comprovação que houve a aprovação do COMPURB. **Apesar das exceções serem permitidas com a aprovação dos referidos conselhos, verifica-se que o empreendimento em tela utiliza-se de coeficiente de aproveitamento de 4,5, ou seja, mais do que o dobro do coeficiente máximo permitido em Lei, e gabarito de 11 pavimentos, ou seja, quase 4 vezes maior do que o permitido em Lei. Há, portanto, desrespeito ao artigo 9º da Lei de Uso e Ocupação do Solo que define que nas Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, deve ser preservada a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano.**

Anexo X – Parâmetros Urbanísticos										
PARAMETROS USOS	Área Mínima (m ²)	TO (%)	CA	TP (%)	Afastamentos (m)					GAB (3)
					Frontais			Laterais	Fundos	
					Vias locais	Vias coletoras	Vias arteriais(2) e centrais			
Residencial Unifamiliar	-	60	1,0	20	3,00	3,00	4,50	1,50	3,00	2
Residencial Multifamiliar Horizontal	360	60	1,0	20	3,00	3,00	4,50	1,50	3,00	2
Residencial Multifamiliar Baixa Densidade	360	60	1,5	20	3,00	3,00	4,50	2,50	3,00	3
Residencial Multifamiliar Média Densidade	450	60	2,4	20	3,00	3,00	4,50	3,00	3,00	6
Econômico de Pequeno Porte	-	60	1,0	20	3,00	3,00	4,50	1,50	1,50	2
Econômico de Médio Porte	360	75	1,5	10	3,00	3,00	4,50	1,50	1,50	3
Econômico de Grande Porte	450	75	2,0	10	3,00	3,00	6,00	3,00	3,00	3
Misto	Segue os parâmetros do uso residencial									
Institucional	360	60	1,0	20	3,00	3,00	4,50	1,50	3,00	2
Institucional de Maior Impacto	450	75	2,0	10	3,00	3,00	5,00	2,50	3,00	3
Para os usos permitidos na ZAR	1.000	40	0,8	30	5,00	5,00	5,00	3,00	3,00	2

Figura 09 – Parâmetros urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

4.3 – Patrimônio Cultural

⁵ Há outro alvará de construção n° 008 de 05/01/2014, sendo que este se refere apenas a autorização para alteração do lay out interno do 9º e 10º pavimentos.



Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Além de se encontrar inserido em local correspondente à ocupação inicial da sede municipal e seu entorno, o imóvel da antiga Companhia Industrial Itabira do Campo foi inventariado pelo município no ano de 2004.

Na data da vistoria verificou-se que o imóvel insere-se na rota de pedestres do Centro Histórico e encontra-se afixada no imóvel placa identificando o bem como de interesse cultural, onde consta a história da edificação. O inventário e a existência desta placa no imóvel são um reconhecimento do município do valor histórico / cultural do prédio da antiga fábrica para o município.

Na rua Getúlio Vargas e Carlos Mitchel encontram-se localizados outros bens inventariados pelo município e alguns bens tombados: Igreja Matriz Nossa Senhora da Boa Viagem, Quartel da Polícia Militar e Prédio da Confederação Católica dos Trabalhadores de Itabirito. Apesar disto, em pesquisa realizada no Iepha verificou-se que a antiga fábrica não se encontra inserida no perímetro de tombamento ou de entorno destes bens.

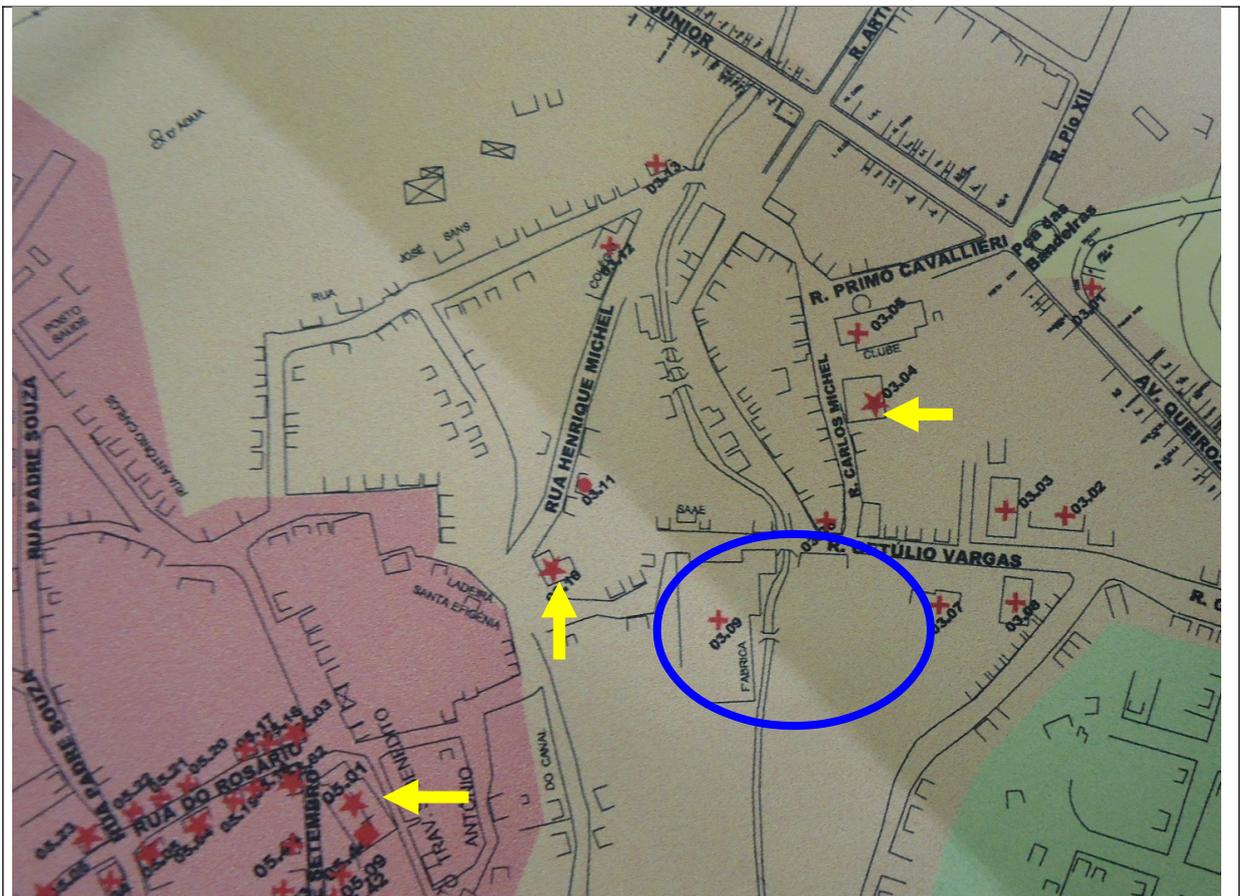


Figura 10 – Mapa do Plano de Inventário de Itabirito. Em destaque edificação em estudo. Os imóveis assinalados com estrelas são tombados (destacados pelas setas amarelas) e os imóveis assinalados com + são inventariados.

No entorno predominam edificações com a mesma altimetria, entretanto há tendência à substituição das antigas edificações por edifícios de mais pavimentos. Verificou-se a

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

existência de edifícios de múltiplos pavimentos localizados nas proximidades, também inseridos em ZEIH, sendo que um deles possui 9 pavimentos⁶, quebrando a harmonia da paisagem.

O terreno insere-se na parte baixa do Centro Histórico, em nível abaixo da ZEIH 1, de proteção mais rigorosa. Caso ocorra a construção do edifício, não ocorrerá impactos representativos à visibilidade dos bens tombados existentes no entorno, entretanto, haverá grande alteração da paisagem vista a partir da rua do Rosário e do início da rua Getúlio Vargas (integrantes da Rota de Pedestres do Centro Histórico), no sentido de quem desce, uma vez que haverá uma edificação de grande altimetria em um terreno anteriormente ocupado por edificação horizontalizada.



Figura 11 – Vista a partir da Rua do Rosário. Em destaque a localização do empreendimento.

⁶ A edificação encontra-se inacabada e, segundo moradores locais, ficou paralisada por muitos anos, acredita-se que pela irregularidade da construção.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 12 – Prédio de 4 pavimentos na rua Getulio Vargas.



Figura 13 – Prédio de 9 pavimentos na rua Carlos Mitchel nº 55.

O conjunto da antiga Companhia Industrial Itabira do Campo é composto por várias edificações térreas com pé direito generoso, implantados no alinhamento da via pública. As alvenarias são em tijolos maciços e as coberturas são em telhas francesas nos blocos mais antigos e de amianto com *sheds* característicos das construções industriais, vedadas por platibandas ornamentadas nos trechos voltados para a via pública. Os vãos das edificações voltadas para a rua Getúlio Vargas são em arco pleno e subdivididos em vãos menores. Originalmente eram vedados por esquadrias de madeira mas foram fechados em alvenaria para reduzir os ruídos.

O trecho correspondente ao número 275 foi demolido, permanecendo no local apenas a fachada, que se encontra escorada na parte posterior. O terreno encontra-se cercado por tapumes e as obras, apesar de iniciadas, encontram-se paralisadas. Verificou-se a existência de outras edificações integrantes do trecho mais antigo da fábrica, identificados pelos números 325 e 325A, que se encontram preservados e sendo utilizados pelo setor de trânsito municipal, localizados fora do terreno onde se pretende implantar o empreendimento.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figura 14 – Local onde se pretende construir o empreendimento, já cercado por tapumes, estando preservada a fachada frontal e parte da lateral.



Figura 15 – Tapumes cercando o terreno. Verifica-se que a fachada lateral esquerda e os trechos dos fundos foram totalmente demolidos.



Figura 16 – Vista geral do canteiro de obras onde se pode perceber o terreno fechado por tapumes, a fachada frontal escorada e, em primeiro plano, as outras edificações ainda preservadas da antiga fábrica.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico



Figuras 17 e 18 - Outras edificações integrantes do trecho mais antigo da fábrica, identificados pelos números 325 e 325 A.

5 - CONCLUSÕES:

Conforme descrito acima, verificou-se uma série de irregularidades da aprovação do empreendimento:

1 - O projeto foi aprovado pelo Conselho Consultivo e Deliberativo do Patrimônio Cultural e Natural de Itabirito, sem parecer prévio elaborado por especialista, fundamental para embasar a decisão dos conselheiros, desobedecendo ao artigo 9º da Lei de Uso e Ocupação do Solo que define que o núcleo histórico e seu entorno, onde se inserem edificações e espaços de relevância para a memória e significado simbólico do município e seus cidadãos, devem ser protegidos, assim como os espaços vizinhos, preservando a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano.(grifo nosso).

2 - Infração ao artigo 76 e 78 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, que definem que o Poder Público poderá exigir laudos técnicos relativos à instalação de hotéis e similares em quaisquer Zonas ou Áreas Urbanas do Município de Itabirito, na forma de Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV e que o licenciamento de obras com área construída superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) no Município, está sujeito a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental – EIA, e Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA. Não se tem conhecimento da elaboração destes estudos. No caso do empreendimento em tela foram elaborados o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Plano de Controle Ambiental (RCA) e Relatório de Controle Ambiental (RCA) em novembro de 2013, ou seja, posteriores ao licenciamento municipal / alvará de construção nºs 297⁷ de 18/10/2013.

⁷ Há outro alvará de construção nº 008 de 05/01/2014, sendo que este se refere apenas a autorização para alteração do lay out interno do 9º e 10º pavimentos.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

3 – O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), o Plano de Controle Ambiental (RCA) e Relatório de Controle Ambiental (RCA), foram elaborados pelo o Biólogo Luiz Henrique de Oliveira Reis e sua respectiva equipe técnica, entretanto, não constam os nomes e especialidades dos demais membros desta equipe. A comprovação de habilitação técnica e anotação de responsabilidade dos profissionais incumbidos da elaboração dos estudos e pelo empreendimento é exigida conforme art. 11 da Resolução CONAMA 237/97.

4 – O uso no qual se enquadra o empreendimento (uso econômico de prestação de serviço de grande porte, conforme artigo 69 da Lei de Uso e Ocupação do Solo, uma vez que possui área construída total de 7.799,88 m², ou seja, muito acima de 500 m²), não é admitido nas ZEIH, conforme anexo VI Lei de Uso e Ocupação do Solo.

5 – Apesar de comprovado o interesse social do projeto (geração de emprego e renda) sua adequação urbanística e ambiental não foi comprovada pelos estudos apresentados, uma vez que é necessária a análise multidisciplinar dos impactos. Além disso, não foi comprovada a aprovação do COMPURB.

6 – Apesar da legislação urbanística permitir a implantação de empreendimentos acima dos parâmetros urbanísticos definidos para um determinado zoneamento, comprovados o interesse social do projeto e a adequação urbanística e ambiental, verifica-se que o empreendimento em tela utiliza-se de coeficiente de aproveitamento maior do que o dobro do coeficiente máximo permitido em Lei, e gabarito quase 4 vezes maior do que o permitido em Lei, havendo desrespeito ao artigo 9º da Lei de Uso e Ocupação do Solo que define que nas Zonas Especiais de Interesse Histórico – ZEIH, deve ser preservada a paisagem e a uniformidade do seu conjunto urbano.

Por todo o exposto, conclui-se que a aprovação do empreendimento não respeitou a legislação municipal, devendo o município ser questionado a respeito das irregularidades verificadas acima e o projeto deverá ser adequado conforme legislação existente.

6 - ENCERRAMENTO:

São essas as considerações do Setor Técnico desta Promotoria, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 10 de março de 2015.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A 27713-4