

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

NOTA TÉCNICA Nº 19/2010

I. Objeto: Verticalização da Orla da Lagoa Central

II. Município: Lagoa Santa - MG.

III. Contextualização:

1. Em reunião realizada em 21 de março de 2001, o Conselho Municipal de Patrimônio Cultural de Lagoa Santa aprovou o tombamento da Lagoa Central por seu valor histórico / paisagístico, conforme deliberação nº 05 de 09 de abril de 2001. Nesta deliberação é definido que “o bem cultural acima referido fica sujeito às diretrizes de proteção estabelecidas por lei, não podendo ser destruído ou mutilado, ou sofrer intervenções sem prévia deliberação do Conselho Municipal do Patrimônio Cultural de Lagoa Santa”. Há dossiê de tombamento da Lagoa Central, onde é traçado o perímetro de tombamento e de entorno e definidas diretrizes para a área.
2. O município possui Lei de Uso e Ocupação do Solo – Lei 2862 de 29/12/2008.
3. Foi aprovada Lei que altera a Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município – Lei 2942 de 30 de 30/10/2009. Esta nova Lei permite a construção de hotéis e apart hotéis na Orla da Lagoa Central, patrimônio tombado pelo município, e a verticalização do entorno da mesma. Apesar do tombamento, não houve consulta ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.
4. Houve aprovação de projeto para construção de hotel¹ na orla da lagoa. Apesar do tombamento, não houve consulta ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural.
5. Em 16/03/2010 foi aprovado pela Câmara Municipal de Lagoa Santa o projeto de Lei nº 3003/2010, nos termos da emenda nº 01/2010 da Lei 2942 de 30 de 30/10/2009 que, buscando manter a ambiência existente na lagoa, retirou a permissão de construção de hotéis e apart-hotéis nas quadras da margem da lagoa. Nas segundas quadras acima da margem da lagoa serão permitidas construções uni-familiares e pousadas com no máximo dois pavimentos, sendo que o pilotis é considerado pavimento.

IV. Lagoa Santa e a Lagoa Central:

A lagoa se encontra sobre um solo pseudo-calcáreo - o filito. Foi formada há aproximadamente 8.000 anos atrás devido ao abatimento do solo, resultante de uma formação calcárea subjacente que se dissolveu dando origem à lagoa. Este abatimento do solo teria sido provocado pelo esvaziamento de canais de águas subterrâneas existentes nas formações calcáreas, no período em que grandes modificações geológicas ocorreram na superfície.

A origem da cidade de Lagoa Santa está ligada às propriedades das águas encontradas no município. Foi fundada em 1713 por Felipe Rodrigues, tropeiro viajante que se estabeleceu

¹ Conforme noticiado no jornal Estado de Minas de 31/01/2010 e confirmado por moradores locais, é um hotel da rede Promenade.

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

no local. Era chamada de Lagoa Grande e Lagoa das Congonhas do Sabarabuçu. Seu nome atual, Lagoa Santa, que dá o nome à cidade, teve origem no valor curativo de suas águas, sendo o fundador quem primeiro sentiu o efeito benéfico destas águas. Ao lavar os eczemas de sua perna, sentiu-se aliviado de suas dores e obteve a cicatrização de suas feridas.

A notícia da cura milagrosa logo se espalhou pelos arredores e o pequeno arraial passou a receber peregrinos em busca da cura para seus males. Foi às margens da lagoa que surgiu o primeiro povoado.

A Lagoa é de grande importância para o município. Foram suas águas que atraíram pessoas para o local, a cidade se desenvolveu no seu entorno, é o cartão de visitas da cidade, além de emprestar o seu nome para a denominação do município.



Figura 01 – Xilografia feita por E. Kornerup a partir de original de P. Brandt, para ser publicado em 1908 no livro de E. Warming sobre Lagoa Santa.



Figura 02 – Imagem antiga de Lagoa Santa.

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

Sua profundidade não ultrapassa três metros, sendo que, a aproximadamente 40 metros de sua base, encontra-se um aquífero que contribui para a sua existência. É também, em grande parte, alimentada por águas pluviais. Seu formato é triangular e, no período das cheias, seu vertedouro lança suas águas no Rio das Velhas através do Córrego do Bebedouro.



Figura 03 – Lagoa Central em Lagoa Santa.

Fonte : História oral, site da prefeitura municipal www.lagoasanta.mg.gov.br, livro Lagoa Santa, desde a pré história de autoria de Rosângela Albano Silva.

V. Análise Técnica:

A especulação imobiliária pressiona negativamente a paisagem urbana, desconsiderando que o conjunto das edificações compõe um quadro paisagístico, merecedor de avaliação numa perspectiva de conjunto. As novas construções usualmente são licenciadas sem que haja prévia apreciação de seus impactos sobre a paisagem.

A paisagem urbana deve ser protegida através da legislação municipal de controle das edificações, da poluição visual, da ocupação e uso do solo, de proteção ao patrimônio cultural, do tráfego e da disposição da infra-estrutura e mobiliário urbano. A existência dessa legislação e sua fiscalização são de suma importância para a atuação preventiva no sentido de garantir um mínimo de qualidade à paisagem urbana.

Buscando evitar o citado acima, a Lei nº 10257 de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Descreve em seu artigo Art. 2º “A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

(...)

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

(...)

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico.”

Contrariando o estabelecido pelo Estatuto das Cidades, foi aprovado em terreno no entorno da Lagoa Central com área de 5.210 m², a construção de hotel denominado “Hotel Promenade Lagoa Santa”, com 180 unidades hoteleiras, restaurante, bar, sala de convenções, piscina, academia, sauna, entre outras atividades de lazer. Em análise ao projeto de lançamento do empreendimento, verificou-se, através da análise das perspectivas existentes, que a edificação proposta possui 3 pavimentos, mas a construção ultrapassa a altura do último pavimento nos volumes de caixa d’água e no pórtico de entrada. É uma edificação alongada, de grandes dimensões, pois ocupa lote com grande testada, cuja construção poderá alterar definitivamente a ambiência existente na área, pois no local não há edificações de porte, apenas residências e alguns pontos com estabelecimentos comerciais e de lazer.



Figura 04 – Fachada do hotel

O perímetro de tombamento da Lagoa Central equivale à área delimitada pelo eixo da Avenida Getúlio Vargas, via que circunda a lagoa, e contempla uma área de aproximadamente

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

1,82 km² e perímetro de 6,5 km. Observa-se que o entorno² da lagoa foi abrangido pelo tombamento, abrangendo alguns quarteirões, totalizando uma área de aproximadamente 11,8 km² e perímetro de 19 km. Deve-se lembrar que a área de entorno de um bem cultural é a área de proteção localizada na circunvizinhança, delimitada no processo de tombamento e não deve ser considerada apenas um anteparo do bem tombado, mas uma dimensão interativa a ser gerida tanto quanto o objeto de conservação. Portanto, quando algo é tombado, aquilo que está próximo, em torno dele, sofre a interferência do processo de tombamento, embora em menor grau de proteção.

Estando o lote onde é proposta a construção do edifício em questão no entorno imediato da lagoa, fazendo parte de seu conjunto arquitetônico, está impedido de sofrer qualquer modificação sem autorização dos órgãos competentes, pois o tombamento tanto pode acarretar uma restrição individual quanto uma limitação geral, daí a razão da proteção da vizinhança ou o entorno do monumento para a garantia de sua eficácia. Como não houve esta prévia autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural, contrariando a Deliberação n^o 05 já citada acima, a Carta de Nairóbi³ e também o Decreto Lei 25/37⁴, **sugere-se que a obra do referido hotel seja embargada, até que se tenha um posicionamento do órgão de proteção municipal competente e a certeza de que o empreendimento não impactará negativamente na ambiência da Lagoa Central.**

Além disso, como o lote se localiza dentro do perímetro de entorno de tombamento da Lagoa Central, é necessário que qualquer projeto para a área respeite a legislação urbanística existente para o local e também as diretrizes traçadas para o entorno da área tombada.

Para a área de entorno de tombamento da Lagoa Central foram traçadas várias diretrizes⁵, das quais destacamos as que se seguem:

1 – Desestimular o adensamento, já que a Lagoa Central está localizada em Zona de Adensamento Controlado;

² Conclusão de n^o 03 da Carta de Santos sobre a atuação do Ministério Público Nacional da Defesa do Patrimônio Cultural dispõe que: “Tendo em vista o potencial de ocorrência de danos irreversíveis aos bens protegidos pelo tombamento, em decorrência de transformações em sua vizinhança, o tombamento deve prever obrigatoriamente formas de proteção do entorno, mediante a delimitação, regulamentação e fiscalização do uso e ocupação do solo em tais espaços”.

³ Conferência Geral da Unesco – 19^a sessão. “Um cuidado especial deveria ser adotado na regulamentação e no controle das novas construções, para assegurar que sua arquitetura se enquadre harmoniosamente nas estruturas espaciais e na ambiência dos conjuntos históricos. Para isto, uma análise do contexto urbano deveria preceder qualquer construção nova, não só para definir o caráter geral do conjunto, como para analisar suas dominantes: harmonia das alturas, cores, materiais e formas, elementos constitutivos do agenciamento das fachadas e dos telhados, relação dos volumes construídos e dos espaços, assim como suas proporções médias e implantação dos edifícios.”

⁴ Art. 18. Sem prévia autorização do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, não se poderá, na vizinhança da coisa tombada, fazer construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem nela colocar anúncios ou cartazes, sob pena de ser mandada destruir a obra ou retirar o objeto, impondo-se neste caso a multa de cinquenta por cento do valor do mesmo objeto.

⁵ A partir da análise do entorno do bem tombado e do Plano Diretor Municipal de Lagoa Santa – Lei 2633 / 2006.

Promotora Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

2 – Respeitar o gabarito previsto na Lei , onde é permitida a construção de no máximo 2 pavimentos, incluindo o pilotis;

3 –Preservar a topografia e a vegetação existentes, garantindo a não alteração dos aspectos paisagísticos necessários à manutenção da ambiência da área;

4 – Manter ou recuperar a escala volumétrica das edificações, preservando o destaque e as visadas conferidas à Lagoa Central.

O projeto do hotel contraria todas as diretrizes traçadas acima, uma vez que irá adensar a área (o hotel proposto teria 180 unidades de apartamentos, além das áreas comuns), o gabarito do projeto proposto ultrapassa o permitido (no projeto, a edificação possui 3 pavimentos, mas a construção ultrapassa a altura do último pavimento nos volumes de caixa d’água e no pórtico de entrada), haverá alteração dos aspectos paisagísticos e da escala volumétrica, uma vez que a edificação proposta é alongada, de grandes dimensões pois ocupa lote com grande testada, afrontando a ocupação já existente na área, composta por residências e alguns pontos com estabelecimentos comerciais e de lazer.

Não é conhecido deste setor técnico o projeto do hotel proposto. Entretanto, é conhecido que o hotel terá 180 unidades de hospedagem com área aproximada de 32 m² cada. Somente a metragem da área de hospedagem (180 x 32 m² = 5760 m²) já classifica o empreendimento como de impacto⁶. Portanto, “este empreendimento está sujeito à análise ambiental, que verifique sua sustentabilidade e conseqüente viabilidade ambiental para obter licenças ou alvarás a cargo do Poder público Municipal”⁷. Além disso, será exigido o Estudo Prévio do Impacto de Vizinhança – EIV⁸, por se tratar de empreendimento que pode causar impactos negativos sobre a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades e estar inserido em área de interesse ambiental, no entorno de bem tombado.

Por todo o exposto, deverá ser revista pelo Poder Público Municipal a aprovação do referido empreendimento, uma vez que o mesmo afronta a legislação e diretrizes citadas acima. Além disso, é necessário verificar na prefeitura local a existência de outros projetos aprovados para o local durante a vigência da Lei 2942 de 30 de 30/10/2009. Caso existam, deverá haver

⁶ Conforme o Plano Diretor Municipal - Lei 2633/2006 - empreendimentos de impacto são aqueles cujos efeitos decorrentes de sua instalação possam ocasionar a geração de efluentes poluidores, de ruídos excessivos e/ou riscos à segurança de trabalhadores e munícipes, provocar impactos sobre o sistema viário e o sistema de transportes, sobre a infra-estrutura e serviços urbanos disponíveis e/ou sobre o meio natural. São considerados empreendimento de impacto, entre outros, aqueles destinados a uso não residencial nos quais a área edificada seja igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

⁷ Lei 2633/2006, artigo 34.

⁸ O EIV se destina aos projetos habitacionais, institucionais ou comerciais, públicos ou privados, para os quais não há a obrigatoriedade de EIA (quando cabe EIA, dispensa-se o EIV), porém causam impacto significativo no meio urbano. Avalia-se a repercussão do empreendimento sobre a paisagem urbana, as atividades humanas instaladas, a movimentação de pessoas e mercadorias e os recursos naturais da vizinhança. Suas conclusões podem não apenas viabilizar como também impedir empreendimentos que comprometam o meio ambiente urbano. Também é um instrumento de mobilização popular, visto que a comunidade é chamada à discussão, evitando-se que empreendimentos sejam erguidos à revelia do interesse público.

Promotoria Estadual de Defesa do Patrimônio Cultural e Turístico

atendimento a todos os parâmetros citados acima e prévia análise por parte do órgão de preservação competente.

Sugere-se também, para aprovação desta edificação, demais projetos aprovados para o local durante a vigência da Lei 2942 de 30 de 30/10/2009, e para todas as demais edificações a serem construídas no entorno da Lagoa Central, por se tratar de bem tombado, que seja apresentado estudo tridimensional, com inserção da nova edificação na paisagem existente, para verificação, por parte do órgão competente, se há alteração da ambiência e paisagem existente.

VI. Conclusão:

São essas as considerações deste setor técnico, que se coloca à disposição para o que mais se fizer necessário.

Belo Horizonte, 10 de maio de 2010.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CREA-MG 70833/D