

NOTA TÉCNICA N ° /2018

Ref: PAAF MPMG 0024.18.016721-5

1. **Objeto:** Núcleo Histórico de São Tomé das Letras.
2. **Município:** São Tomé das Letras.
3. **Objetivo:** Análise da proposta de alteração da legislação municipal : Plano Diretor e Código de Obras.
4. **Considerações Preliminares:**

Em 29/05/2015 foi encaminhada a Nota Técnica GAP 191/2015 elaborada pelos técnicos do Iepha relatando sobre a situação das áreas tombadas por aquele instituto. Foi informado que várias intervenções nas áreas tombadas não tem sido aprovadas pelo órgão de proteção estadual ou tem sido executadas sem respeito ao projeto aprovado. Alegam que a Prefeitura local não possui estrutura para atendimento, aprovação e fiscalização das obras em andamento no núcleo protegido. Acrescentam que a paisagem do município encontra-se em processo de destruição, sem a preocupação em se recuperar as serras de onde são extraídas as pedras e com montanhas de rejeito de mineração por toda a parte.

Em 29/06/2015, em resposta ao ofício encaminhado por esta Promotoria, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo de Minas Gerais – CAU – MG encaminhou relatório de vistoria realizada em São Tomé das Letras. Concluiu-se que as obras, em sua maioria, foram projetadas e / ou estão sendo executadas por engenheiros que, no entendimento do Conselho, não são habilitados a projetar ou coordenar trabalhos relacionados ao Patrimônio Histórico.

Em 10/07/2017 foi elaborada, por este Setor Técnico, a Nota Técnica nº 26/2017, que tratou sobre a degradação do Núcleo Histórico de São Tomé das Letras e indicação de medidas necessárias para sua preservação. Foram analisados os aspectos concernentes à descaracterização das edificações, poluição visual e desrespeito ao Código de Posturas Municipal, paisagem, patrimônio arqueológico e legislação vigente.

Em 30/07/2018 foi recebido ofício nesta Coordenadoria, encaminhado pela Câmara Municipal de São Tomé das Letras informando sobre a tramitação na Câmara Legislativa de dois projetos de Lei, propostos pelo Poder Executivo, que se aprovados, causarão ainda mais danos ao Núcleo Histórico de São Tomé das Letras.

Trata-se da proposta de alteração de duas importantes leis urbanísticas : O código de Obras e Edificações (Lei nº 1118/2006) e Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 05/2011), que, em linhas gerais, normatizam o uso e a ocupação do solo urbano.



Consta que em relação ao Código de Obras e edificações, o projeto de Lei Complementar que visa alterar artigos relativos a altura de edificações nas áreas de proteção histórica e cultural. Informa que no momento, a Câmara Legislativa está sofrendo pressões para votação do projeto de Lei Complementar nº 02/2018, tendo em vista os múltiplos interesses que regem a matéria. O objetivo da proposta é “alterar o Código de Obras, adequando-o à realidade existente no município, principalmente no tocante à altura dos imóveis”.

Em relação ao Plano Diretor, o novo projeto de lei pretende modificar o zoneamento da sede do município, que até a presente data não foi regulamentado, propondo que as construções em ZPAPH (Zona de Proteção Ambiental Paisagística e Histórica) sejam submetidas as regras concernentes a ZR 1 (Zona Residencial 1). Se aprovada, esta alteração tratará, de maneira uniforme, o tecido urbano, desconsiderando a presença do Núcleo Histórico com suas especificidades.

5. Análise Técnica:

5.1 - Projeto de Lei Complementar nº 02 de 04/04/2018 que altera o Código de Obras - Lei Complementar nº 1118 de 15/12/2006.

O projeto de Lei Complementar nº 02 de 04/04/2018, altera as alienas a) e d) do inciso II do artigo 32 ; e o artigo 49 do Código de Obras - Lei Complementar nº 1118 de 15/12/2006. Consta na mensagem de encaminhamento do projeto de Lei ao Presidente da Câmara que o intuito é adequá-lo a realidade existente no município, principalmente no tocante da altura dos imóveis.

O texto original do artigo 32 é :

Art. 32 - A execução de obras de edificações nas Áreas de Preservação Histórica, Cultural, Ambiental e Paisagística deverão obedecer aos seguintes critérios, de forma complementar e predominando sobre aqueles estabelecidos no restante desta Lei:

I - No caso de reforma, reconstrução e restauração deverão ser obedecidos os parâmetros de ocupação, altura e afastamentos usados na época da construção, sempre que possível utilizando-se de documentação histórica para orientação do projeto.

II - No caso de novas construções, deverão ser considerados os seguintes aspectos:

- a) acompanhar a volumetria e altura das edificações adjacentes,
- b) acompanhar as proporções dos vãos de abertura das edificações antigas,



- c) quando se optar pelo emprego de pedra São Tomé como elemento construtivo, executar as paredes em alvenarias de pedras sobrepostas ou empregar filetes empilhados.
- d) empregar preferencialmente telhas cerâmicas nos telhados.

Na proposta de alteração é acrescido à alínea a) do inciso 2 o seguinte texto “não podendo a altura ser superior a 9 (nove) metros, medidos do nível mais alto da calçada / passeio até o ponto mais alto da edificação”. Na alínea d), a palavra “preferencialmente” é substituída pela palavra “obrigatoriamente”.

Consideramos que o acréscimo da alínea a) limitando a altura das edificações a 9 metros pode ter efeitos negativos no núcleo histórico. Prevalece, na área histórica, edificações de um e dois pavimentos, ou seja, até 7 metros de altura. Há pouquíssimos exemplares que extrapolam esta altimetria, com 3 pavimentos.

Apesar da manutenção do artigo 33, que estabelece em 2 (dois) o número máximo de pavimentos no perímetro de tombamento, não são estabelecidas as alturas dos pés direito, o que possibilitaria a construção de edificações com 2 pavimentos e pés direitos generosos, com altura equivalente a 3 pavimentos.

Caso esta alteração seja permitida, novos edifícios com altimetria equivalente a três pavimentos ou nove metros de altura poderiam ser construídos na vizinhança dos já existentes, alterando de forma negativa, a ambiência do núcleo histórico.

No caso da alínea d) consideramos que os efeitos são positivos, ou seja, toda nova construção deverá receber vedação de telhas cerâmicas em sua cobertura.

O texto original do artigo 49 é:

Artigo 49 - A altura máxima permitida para as edificações nas demais áreas do perímetro urbano à exceção das Áreas de Preservação Histórica, Cultural, Ambiental e Paisagística será de no máximo 9 (sete metros) medidos do nível mais alto da calçada / passeio até o ponto mais alto da edificação (grifo nosso).

§1º A altura mínima do pé direito de cada pavimento é de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) e a altura máxima de 4,5 m (quatro metros e cinquenta centímetros).

§2º - Quando se opta por um pavimento com pé direito de altura máxima somente será permitido dois pavimentos, sendo eles o térreo e o primeiro pavimento.

§3º Quando se opta por um pavimento com o pé direito mínimo poderá ser permitido no máximo três pavimentos, sendo eles o térreo, o



primeiro e o segundo pavimento. Observando que neste caso não será permitido a colocação de laje antes do telhado do segundo piso.

Constatou-se que há um erro de redação em relação à altura máxima permitida para as demais edificações no perímetro urbano, externas à Zona de Proteção Ambiental, Paisagística e Histórica, o que deixa a dúvida se são permitidas construções com nove ou sete metros de altura.

A proposta de alteração, define que a altura máxima permitida para as demais edificações no perímetro urbano passará a ser de 12 metros, ou seja, muito além da altura anteriormente aceita, 7 ou 9 metros. Revoga o artigo 3º onde era limitado o máximo de 3 pavimentos quando utilizado o pé direito mínimo. Ou seja, esta alteração causará efeitos negativos na área situada no entorno do núcleo histórico, tendo em vista que possibilitará maior verticalização, com edificações de até 4 pavimentos. Deverá haver desestímulo à verticalização, objetivando preservar suas referências e marcos históricos e ambientais.

Conforme destacado na Nota Técnica nº 26/2017 deste Setor Técnico, existem várias edificações construídas no núcleo histórico que se encontram fora dos parâmetros previstos em lei e sem aprovação do IEPHA¹, sem que o município interviesse, conforme prevê a legislação municipal, gerando descaracterização do Núcleo Histórico e do entorno do bem cultural tombado.

Caso esta Lei seja aprovada, estas edificações poderiam ser regularizadas, consolidando um dano irreversível ao patrimônio cultural local.



Figuras 01 e 02 – Figura 01 Antes (2011) e Figura 02 depois (2015).

Construção de terraço / terceiro pavimento na edificação localizada na rua José Cristiano Alves nº

¹ O núcleo urbano de São Thomé das Letras possui dois conjuntos tombados pelo estado de Minas Gerais: o Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Centro Histórico de São Thomé das Letras e da Igreja Matriz de São Thomé, conforme Homologação pela Secretaria de Estado de Cultura de 24/04/1996, e o Conjunto arquitetônico e Urbanístico da Capela de Nossa Senhora do Rosário, pelo decreto estadual nº 24.328/1985.



105, no entorno da praça Barão de Alfenas (Praça da Matriz).



Figuras 03 e 04 – Figura 03 Antes (2011) e Figura 04 depois (2015)

Reforma com ampliação de área em edificação situada na rua Camilo Rios nº 270, não respeitando as orientações do Iepha. Imagens dos anos de 2011 e 2015, respectivamente.

5.2 - Projeto de Lei Complementar nº 04/2018 que altera os anexos da Lei nº 05/2011, que institui o Plano Diretor Municipal.

O Projeto de Lei Complementar nº 04/2018 tem por finalidade alterar os anexos da Lei nº 05/2011, que institui o Plano Diretor Municipal. Altera os anexos 7.1 (planta do perímetro urbano do município de São Tomé das Letras) e 7.1.1 (planta do perímetro urbano do município de São Tomé das Letras com marcos e pontos da demarcação das zonas). Consta na mensagem de encaminhamento do projeto de Lei ao Presidente da Câmara que o intuito é adequá-lo a realidade existente no município, principalmente no tocante da altura dos imóveis.

Em análise, constatou-se que houve a extensão do perímetro urbano do município, com consequente alteração dos mapas. Entretanto, não houve alteração dos memoriais descritivos do perímetro (anexo 7.1.2). Este Setor Técnico entende que esta mudança não altera a forma como o Patrimônio Cultural vem sendo tratado no atual Plano Diretor, apesar de persistem as falhas já apontadas nas Notas Técnicas nºs 42/2013 e 26/2017. Nestes documentos é descrito que apesar do Plano Diretor estabelecer a Zona de Proteção Ambiental, Paisagística e Histórica, não há representação gráfica deste zoneamento no mapa e não há memorial descritivo do perímetro no Plano Diretor. Esta área tem sido tratada como ZR1 e ZR2. Não há parâmetros urbanísticos estabelecidos, sendo definido somente o número máximo de unidades e gabarito (número de pavimentos). Nas ZR e ZR2, onde se insere Zona de Proteção Ambiental, Paisagística e Histórica, o gabarito permitido é de até 3 pavimentos.

O atual Plano Diretor define que as Zonas de Expansão Urbana (ZEU) serão definidas pela necessidade do crescimento urbano regular do município e são compostas por áreas desocupadas e/ou em transformação urbana acelerada. É recomendado,



conforme estudo realizado pela Escola de Arquitetura da UFMG, incluir nas Zonas de Expansão Urbana as áreas de lavra desativadas.

6. Fundamentação

A peculiar formação rochosa da região de São Tomé das Letras permitiu a presença das edificações com a técnica de construção em pedra São Tomé, e posteriormente, a instalação de mineradoras com dimensão industrial, que se configura como a principal atividade geradora de renda para a população.

A área urbana está localizada entre a área de preservação ambiental do Parque Municipal Antônio Rosa, a leste, em cota altimétrica mais elevada que a cidade, e no outro lado da cidade, a atividade mineradora explora o solo, expondo a cor clara da pedra São Tomé e formando pilhas de rejeito de pedras, não aproveitadas pelas indústrias extrativas.

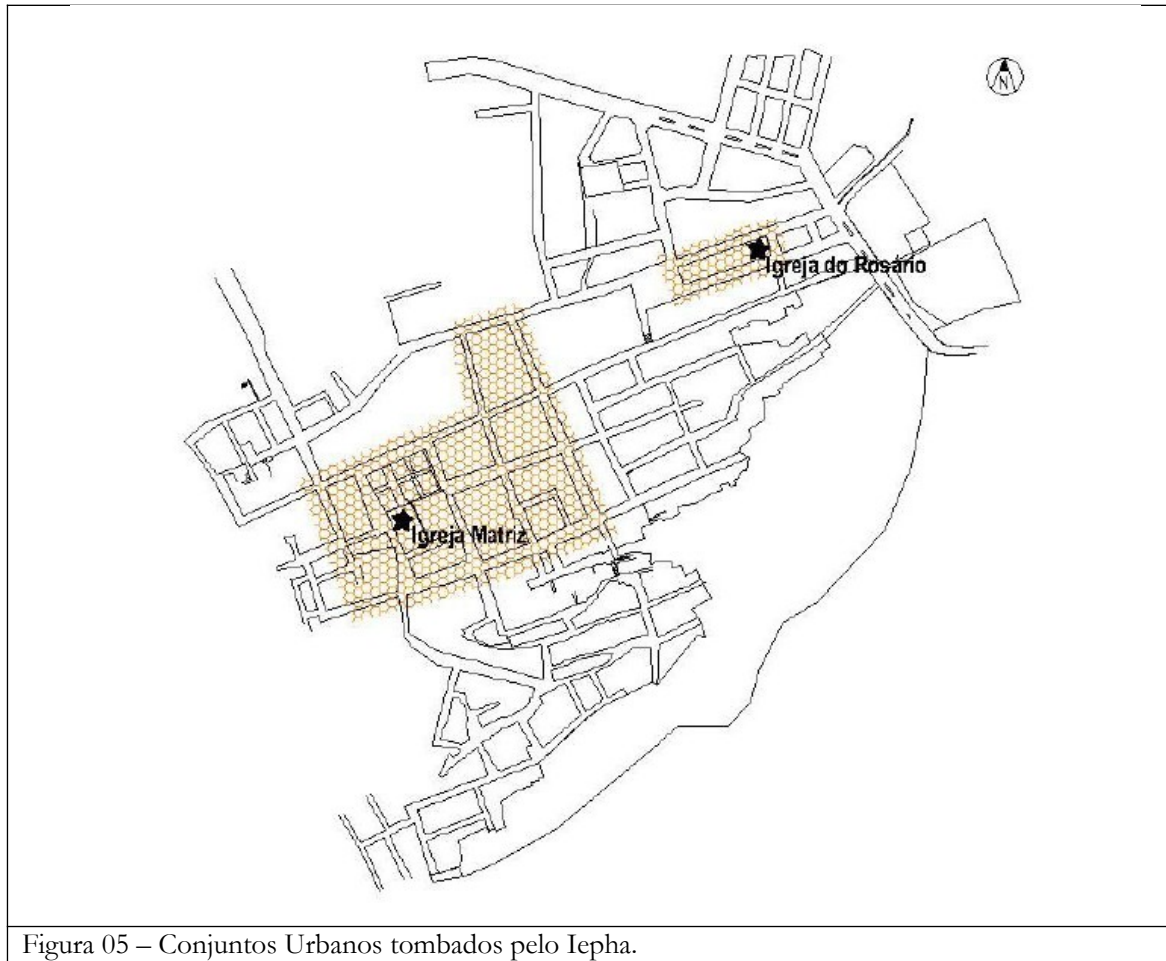
No momento em que a atividade mineradora se consolidava, novos moradores foram atraídos para a cidade pelas possibilidades de emprego e renda. A utilização da técnica com a pedra São Tomé nas primeiras construções representa o esforço de adaptação do homem ao meio ambiente, ao mesmo tempo em que representa a aplicação de técnicas construtivas que compunham o saber dos antigos habitantes que ocuparam aquele local. Estas edificações tornaram-se grande parte do patrimônio arquitetônico, tombado como patrimônio histórico do Estado de Minas Gerais, na segunda metade do século XX.

O núcleo urbano de São Tomé das Letras possui dois conjuntos tombados pelo estado de Minas Gerais: o Conjunto Arquitetônico e Paisagístico do Centro Histórico de São Thomé das Letras e da Igreja Matriz de São Thomé, conforme Homologação pela Secretaria de Estado de Cultura de 24/04/1996, e o Conjunto arquitetônico e Urbanístico da Capela de Nossa Senhora do Rosário, pelo decreto estadual nº 24.328/1985.

O tombamento do conjunto do Centro Histórico e da Igreja Matriz considerou o casario do entorno da igreja edificado nos fins do século XVIII em estilo colonial edificado em pedras; a implantação do casario em um espaço em forma de um quadrado, conformando o largo da igreja; o calçamento das vias em pedra mineira ou pedra de São Tomé, em tamanhos diversos e irregulares.

A Capela de Nossa Senhora do Rosário, conhecida como Igreja de Pedra, teve seu tombamento ligado ao valor histórico, arquitetônico e pela técnica construtiva vernacular em pedras.





Na década de 1970, o turismo uniu-se à agropecuária e à mineração dos quartzitos, como atividade econômica. Novos moradores continuaram a chegar à cidade, o que determinou o rápido crescimento urbano e o processo de descaracterização do acervo cultural. Os turistas são atraídos pelas belezas naturais, misticismo e pela arquitetura característica. Portanto, a mesma paisagem que atrai turistas, também é responsável pela fixação da predatória atividade mineradora.

A expansão da malha urbana de São Thomé, embora reduzida, aconteceu de maneira não planejada, e a exploração também aleatória do sítio natural no entorno da cidade continua descaracterizando aspectos paisagísticos naturais.

Contudo, apesar de toda a descaracterização, São Thomé das Letras ainda possui patrimônio ambiental e cultural, reconhecido pela população como parte de sua história e da sua identidade cultural.

É importante ressaltar que as rochas constituem-se no elemento característico do Núcleo Histórico de São Tomé das Letras, estando presentes nas edificações, no calçamento e nos muros da cidade. As primeiras edificações da sede da cidade, algumas

ainda preservadas no centro do município, foram erguidas em pedras São Tomé empilhadas, técnica construtiva vernacular e peculiar desta região, que, entretanto, vem sendo esquecida pela população.

Entretanto, observa-se que edificações construídas com a técnica vernacular em pedras, importantes para afirmação da identidade local, estão sendo substituídas ou alteradas por construções contemporâneas, utilizando técnicas e linguagens arquitetônicas diferentes, desrespeitando ao patrimônio cultural local e as técnicas construtivas tradicionais. Os exemplares que se encontram preservados tem a sua exuberância e imponência ameaçadas pelas novas construções.

Por fim, é preciso considerar que o município de São Tomé das Letras já sofreu perdas irreparáveis em seu patrimônio cultural, evidenciando a necessidade de uma gestão adequada para a preservação de seus bens culturais.

7. Conclusões:

A cidade de São Tomé das Letras reúne um conjunto de atributos que possuem grande valor cultural², constituindo referenciais simbólicos para o espaço e memória da cidade. Apresenta uma paisagem bastante peculiar, acumulando valores formais (estético, arquitetônico), naturais, arqueológicos, paisagísticos, turísticos, afetivos, históricos (de antiguidade), testemunho, raridade e identidade.

O Núcleo Histórico de São Tomé das Letras coincide com a principal área comercial do município que já passou por diversas alterações na sua paisagem urbana tradicional. Devemos considerar que a cidade é dinâmica e deve se adequar, ressignificar e adaptar aos novos tempos. As adaptações serão mais organizadas e dentro do perfil da cidade, quanto maior for a preocupação com o seu planejamento. É preciso que os poderes públicos estejam sempre um passo à frente, evitando-se que o caos urbano se perpetue. Por isto a importância da normatização e da fiscalização.

O município conta com legislação de Proteção ao Patrimônio Cultural e Legislação Urbanística entretanto, o que se verifica na prática é o desrespeito às normas vigentes, aliado à falta de fiscalização do município, causando grandes prejuízos ao seu acervo cultural.

Como exposto, a proposta de alteração do Código de Obras (alínea a) inciso II do artigo 32) poderá flexibilizar a forma de ocupação do núcleo histórico, possibilitando a

² “O valor cultural não é intrínseco, mas criado, instituído historicamente, no seio da interação social e, por isso, nem é imutável, nem homogêneo. Mais ainda: o conflito é seu berço e trajetória naturais, pois não está desvinculado de interesses de indivíduos, grupos e sociedades e assim, por sua natureza política, precisa ser declarado, proposto, legitimado, tornado aceitável ou desejável”. BEZERRA DE MENESES. Valor cultural, valor econômico: encontros e desencontros.



construção de edificações com altimetria correspondente a três pavimentos, enquanto hoje predominam no local construções com um ou dois pavimentos.

A alteração do artigo 49 do Código de Obras possibilitaria a verticalização do entorno do núcleo histórico, permitindo a construção de edificações com até 4 pavimentos, ou seja, altimetria superior à permitida atualmente.

Estas alterações não devem ser aceitas pois causarão efeitos negativos no núcleo histórico e seu entorno, tendo em vista que possibilitará maior verticalização, com edificações com altura correspondente a 3 pavimentos na zona histórica e 4 pavimentos no entorno, causando prejuízos a sua ambiência e visualização das referências, marcos históricos e ambientais. Possibilitaria também regularização das edificações irregulares já existentes no Núcleo Histórico, consolidando um dano irreversível ao patrimônio cultural local.

No caso da alteração alínea d) inciso II do artigo 32 do Código de Obras, consideramos que os efeitos são positivos, ou seja, toda nova construção deverá receber vedação de telhas cerâmicas em sua cobertura. Portanto, esta alteração pode ser aceita.

Em relação à alteração do Plano Diretor, constatou-se que houve a extensão do perímetro urbano do município, com conseqüente alteração dos mapas dos anexos 7.1 e 7.1.1. Entretanto, não houve alteração dos memoriais descritivos do perímetro (anexo 7.1.2). Este Setor Técnico entende que esta mudança não altera a forma como o núcleo histórico vem sendo tratado no atual Plano Diretor, **entretanto, deve-se verificar se a ampliação do perímetro urbano poderá causar prejuízos ao meio ambiente natural e ao patrimônio arqueológico local³, sendo recomendado o prévio parecer de especialista para embasar a proposta legislativa. Este Setor Técnico propõe que sejam aceitas as proposições do estudo realizado pela Escola de Arquitetura da UFMG⁴ que definiu as Zonas de Expansão Urbana (ZEU) sejam compostas por áreas desocupadas e/ou em transformação urbana acelerada, incluindo as áreas de lavra desativadas.**

Acrescentamos a isto que persistem no Plano Diretoras falhas já apontadas nas Notas Técnicas nºs 42/2013 e 26/2017 que descrevem que apesar do Plano Diretor estabelecer a Zona de Proteção Ambiental, Paisagística e Histórica, não há representação gráfica deste zoneamento no mapa e não há memorial descritivo do perímetro no Plano Diretor. Esta área tem sido tratada como ZR1 e ZR2, sem tratamento diferenciado para a zona histórica e sem parâmetros urbanísticos estabelecidos, que devem ser mais restritivos

³ Na cidade de São Thomé das Letras e em suas adjacências a herança de povos indígenas é ainda bastante expressiva, havendo concentração de significativos sítios de valor arqueológico; locais onde foram encontrados vestígios, como instrumentos de pedra polida e colares, e várias inscrições rupestres, feitas com um pigmento muito resistente, de coloração vermelha.

⁴ Projeto Pedra São Tomé - Valoração regional por meio da revitalização da Paisagem e da Identidade Cultural - março de 2010.



do que as demais zonas e compatíveis com as diretrizes propostas no tombamento estadual.

8. Encerramento:

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

Belo Horizonte, 01 de outubro de 2018.

Andréa Lanna Mendes Novais
Analista do Ministério Público – MAMP 3951
Arquiteta Urbanista – CAU A27713-4

