



INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE MINAS
GERAIS - CAMPUS OURO PRETO
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO E CONSERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL

LUCIANA ARAUJO BONUTI

**EXPANSÃO URBANA E PRESERVAÇÃO EM TIRADENTES/MG: estudo de caso
dos novos loteamentos e dos impactos ao patrimônio cultural.**

Ouro Preto

2024

LUCIANA ARAUJO BONUTI

EXPANSÃO URBANA E PRESERVAÇÃO EM TIRADENTES/MG: estudo de caso dos novos loteamentos e dos impactos ao patrimônio cultural.

Trabalho de Conclusão de Curso (em formato de artigo) apresentado ao curso de Especialização em gestão e Conservação do Patrimônio Cultural, ofertado pelo *campus* Ouro Preto do Instituto Federal de Minas Gerais, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Especialista em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural.

Orientadora: Maria Cristina Rocha Simão

Ouro Preto

2024

B722e

Bonuti, Luciana Araujo.

Expansão urbana e preservação em Tiradentes/MG [manuscrito] : estudo de caso dos novos loteamentos e dos impactos ao patrimônio cultural / Luciana Araujo Bonuti. – 2024.

30 f. : il.

Orientadora: Maria Cristina Rocha Simão.

Trabalho de Conclusão de Curso (especialização) – Instituto Federal de Minas Gerais. *Campus* Ouro Preto, 2024.

1. Patrimônio cultural. 2. Patrimônio urbano - Proteção. 3. Tiradentes (MG). I. Simão, Maria Cristina Rocha. II. Instituto Federal de Minas Gerais. *Campus* Ouro Preto. III. Título.

CDU: 719

Catálogo: Kelly Cristiane Santos Morais - CRB-6/3217



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE MINAS GERAIS

Campus Ouro Preto
Diretoria de Pesquisa, Inovação e Pós-Graduação
Seção de Pós-Graduação

Av. Professor Mário Werneck, 2590 - Bairro Buritis - CEP 30575-180 - Belo Horizonte - MG
- www.ifmg.edu.br

FOLHA DE APROVAÇÃO

LUCIANA ARAÚJO BONUTI

**EXPANSÃO URBANA E PRESERVAÇÃO EM TIRADENTES/MG:
estudo de caso dos novos loteamentos e dos impactos ao patrimônio cultural**

Trabalho de
Conclusão de Curso
(em formato de
artigo) apresentado
ao curso de
Especialização em
gestão e
Conservação do
Patrimônio Cultural,
ofertado pelo
campus Ouro Preto
do Instituto Federal
de Minas Gerais,
como parte dos
requisitos para a
obtenção do título
de Especialista em
Gestão e
Conservação do
Patrimônio Cultural.

Aprovado em 26 de abril de 2024, pela banca examinadora:

Profa. Dra. Maria Cristina Rocha Simão IFMG *Campus* Ouro Preto (Orientadora)

Profa. Dra. Alba Nélida de Mendonça Bispo UFSJ

Belo Horizonte, 11 de julho de 2024.



Documento assinado eletronicamente por **Alba Nélida de Mendonça Bispo**, **Usuário Externo**, em 11/07/2024, às 18:15, conforme Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Barbara Helena Almeida Carmo**, **Professora**, em 12/07/2024, às 16:35, conforme Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



Documento assinado eletronicamente por **Maria Cristina Rocha Simao**, **Professora**, em 15/07/2024, às 15:45, conforme Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.ifmg.edu.br/consultadocs> informando o código verificador **1969714** e o código CRC **4FB8DF2A**.

23213.001232/2024-61

1969714v1

EXPANSÃO URBANA E PRESERVAÇÃO EM TIRADENTES/MG: estudo de caso dos novos loteamentos e dos impactos ao patrimônio cultural.

Luciana Araujo Bonuti¹
Maria Cristina Rocha Simão (orientador)²

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo analisar a conformação de novos loteamentos em Tiradentes em Minas Gerais, cidade que tem seu conjunto arquitetônico e urbanístico tombado em nível federal, buscando discutir os processos de gestão envolvidos e apontar alguns dos possíveis impactos desses empreendimentos na preservação do patrimônio tombado. Foram selecionados para este estudo quatro loteamentos apresentados para licenciamento entre os anos de 2015 e 2023 e pesquisados os dados disponíveis nos processos do Escritório Técnico local do Instituto do Patrimônio Artístico e Histórico Nacional. Além disso, foram feitas visitas a campo para compreender a formação do espaço e os possíveis impactos visuais que a expansão urbana pode ocasionar. Concluímos que existem instrumentos de gestão do espaço, principalmente no nível municipal, mas que estes podem ser repensados para uma melhor proteção do patrimônio tombado no que tange aos aspectos paisagísticos e sociais.

Palavras-chave: 1. Patrimônio Cultural 2. Patrimônio Urbano 3. Tiradentes 4. Loteamentos

ABSTRACT: The presente reserach aims to analyze the formation of new allotment of the land in Tiradentes in Minas Gerais, a city whose architectural and urban planning complex is federally listed, seeking to discuss the management processes involved and raise some of the possible impacts of these developments on the preservation of listed heritage. Four allotments presented for permission between 2015 and 2023 were selected for this study and the data available in the processes of the local Technical Office of the Institute of National Artistic and Historical Heritage were researched. In addition, field visits were made to understand the formation of the space and the possible visual impacts that urban expansion can cause. We conclude that there are space management instruments, mainly at the municipal level, but that these can be reformulated to better protect the listed heritage in terms of landscaping and social aspects.

Keywords: 1.Cultural Heritage 2. Urban Heritage 3. Tiradentes 4. Allotment

Data de submissão: 26/04/2024

Data de aprovação: 26/04/2024

¹ Luciana Araujo Bonuti, Curso de Especialização em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural, IFMG - campus Ouro Preto. *E-mail:* lubonuti@gmail.com

² Maria Cristina Rocha Simão, Curso de Especialização em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural, IFMG - campus Ouro Preto. *E-mail:* cristina.simao@ifmg.edu.br

INTRODUÇÃO

A prática de valoração de conjuntos urbanos no contexto brasileiro se inicia praticamente simultaneamente à política de preservação nacional: no ano de 1938 seis cidades mineiras foram consagradas como patrimônio pelo recém-instituído Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN)³. Ouro Preto, Congonhas, Diamantina, Serro, São João Del Rei e Tiradentes tiveram seu conjunto arquitetônico e urbanístico tombado e inscritos no livro de Belas Artes. Em comum, esses centros urbanos chegaram ao início do século XX muito próximos do que eram as antigas vilas de ambiência barroca e, dessa forma, a proteção legal enfatizava, justamente, o conjunto conformado pelo casario setecentista pontuado pelos monumentos isolados. Era para o seu patrimônio de pedra e cal de origem colonial e portuguesa que se voltavam os interesses da preservação.

Essas cidades eram entendidas como obra de arte excepcional e, além disso, estavam imersas em estagnação econômica, sem chances de grandes reestruturações por sua própria natureza periférica. As modificações em seu espaço urbano seriam, ainda por algum tempo, limitadas e pontuais. Havia o entendimento da cidade como um monumento, uma obra de arte, objeto de época acabado e fechado – cuja expansão e modificação jamais poderia ocorrer em seu próprio corpo urbano, mas fora dele. Os arquitetos modernistas que compunham o corpo técnico do IPHAN não concebiam um crescimento orgânico e contínuo das cidades tombadas, mas sim o crescimento em novas áreas fora do alcance da visão do núcleo antigo, cuidando para que seu volume não interferisse, mesmo à distância, no núcleo principal. Idealmente, as áreas de expansão deveriam ocorrer fora dos limites das áreas tombadas (SANT’ANNA, 1995).

Dessa forma, essas cidades não têm definição do perímetro tombado em um primeiro momento – com exceção de Diamantina e São João Del Rei. Portanto, tombava-se a cidade como um todo, considerando principalmente a não perspectiva de crescimento. Posteriormente, temos a delimitação de Ouro Preto, inclusive com marcação topográfica, mas o conceito de “até onde a vista alcança” permanece como um discurso – válido e muito bem assimilado – utilizado inclusive por quem trabalha com a temática patrimonial. Considera-se imbuído nessa leitura de cidade patrimonializada a cidade em si e as características da paisagem envoltória, que influía de forma definitiva na leitura do bem tombado.

Na segunda metade do século XX, com a melhora da economia no cenário brasileiro, as cidades passam de estagnação econômica para um contexto de crescimento e pressão demográfica. Está colocada, desde então, a necessidade de definição de política específica para a proteção das áreas tombadas e das áreas vizinhas aos bens protegidos por lei. Apesar do esforço realizado pelo IPHAN, os resultados quase sempre parecem ficar aquém do proposto.

Segundo Márcia Sant’Anna (2003), no panorama geral brasileiro, a década de 1990 em diante será marcada pela produção de um patrimônio urbano cada vez mais vazio de significado e de caráter meramente cenográfico. A função inicial do patrimônio na sociedade brasileira – que tratava da produção dos significados necessários à construção de uma identidade nacional – passa a ser atrelada à geração de valor agregado. Nesse sentido, a preservação torna-se mais um meio para se alcançar metas relacionadas ao desenvolvimento econômico. O uso do patrimônio urbano como estratégia de promoção da administração pública local visa resultados políticos-eleitorais e mercadológicos, viabilizando ganhos financeiros e, principalmente, de imagem. Nesse contexto, acompanhamos o surgimento de um novo produto altamente visado: loteamentos urbanos cujo principal atrativo comercial é estarem próximos a centros históricos.

Em Tiradentes a dinâmica não é diferente. Estamos diante de um panorama caracterizado pela proposição, por parte de empreendedores, de loteamentos em áreas próximas ao núcleo tombado. São empreendimentos que tendem a influenciar diretamente na preservação

³ Atual Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), nomenclatura que vamos adotar nesse estudo ao nos referenciar ao órgão do governo federal.

do patrimônio tombado e que podem ser estudados para melhor discussão e compreensão da situação existente, bem como para contribuição com proposições que visem o desenvolvimento urbano com a premissa de integração com patrimônio local.

Dessa forma, esse trabalho se propõe a investigar o processo de expansão urbana de Tiradentes nos últimos 8 anos, mais especificamente, a conformação de novos loteamentos nas áreas próximas ao núcleo setecentista, buscando discutir os possíveis impactos desses empreendimentos para a preservação do patrimônio urbano tombado. O recorte temporal escolhido se deve à mudança da legislação municipal que ocorreu entre 2015 e 2016: o Plano Diretor Participativo de Tiradentes e demais legislações derivadas deste plano surgiram nesse período e alteraram radicalmente as definições de zoneamento, perímetro urbano e demais parâmetros urbanísticos para novos loteamentos. A partir desse momento também foi possível identificar um aumento da demanda pelo licenciamento de novos loteamentos e mesmo da implantação, ainda que irregular, de novas áreas para comercialização de lotes.

Como metodologia de trabalho, pretendemos inicialmente identificar os processos de parcelamento do solo para novos loteamentos que solicitaram licenciamento, mapeando e descrevendo as propostas, os pontos de conflitos e as decisões envolvidas nos processos. Para acesso aos documentos oficiais – projetos urbanísticos, memoriais descritivos, estudos de impacto ambiental, estudos de impacto cultural, estudos de impacto de vizinhança (EIV), pareceres técnicos, etc. – foram pesquisados os dados disponíveis na unidade do IPHAN de Tiradentes. Entendemos serem suficientes as informações disponíveis uma vez que todos os novos loteamentos dentro do perímetro urbano municipal devem ser licenciados pelo órgão nacional de proteção do patrimônio. Além disso, é nesse contexto que são discutidos, via pareceres técnicos, laudos e ofícios, os possíveis impactos no patrimônio tombado. Escolhemos então analisar quatro processos de empreendimentos que solicitaram licenciamento ao IPHAN e que estão próximos aos setores tombados.

1 TIRADENTES: CONTEXTO

Tiradentes foi consagrada como patrimônio nacional pelo recém-instituído Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional em 1938 quando seu conjunto arquitetônico e urbanístico foi tombado e inscrito no livro de Belas Artes. Ainda que valorada como patrimônio cultural da nação, durante muito tempo as modificações no espaço urbano da cidade seriam limitadas e pontuais.

A economia da cidade só viria a crescer com a valorização do patrimônio pela atividade turística que se acentuou nas últimas décadas do século XX. Um dos marcos de transição entre a decadência econômica e os primeiros investimentos rumo à tal atividade é a abertura da estrada pavimentada ligando Tiradentes à Barbacena e São João Del Rei, em 1968⁴. Ainda assim, durante a década de 1970, os principais atrativos turísticos da cidade era o Balneário de Águas Santas⁵ e o artesanato da prata, estando o patrimônio urbano longe da atual valorização que conhecemos.

A economia tiradentina continua sem grandes avanços até a década de 1970 e as edificações do núcleo mais antigo permanecem em um ruinoso estado de degradação. De fato, os dados populacionais do IBGE apresentados na pesquisa de Neves (2013) indicam que houve um decréscimo populacional entre 1920 e 1950. Em 1920, foram registrados 1.236 moradores, enquanto, no ano de 1950, foram recenseados 1.142 habitante. Nas décadas seguintes, houve a

⁴ A BR-265 foi obra do Governo do Estado inaugurada por Israel Pinheiro.

⁵ O Balneário de Águas Santas é uma área com fonte termal localizada a 20 km do centro de Tiradentes. A pesquisa de Neves (2013) mostra trechos do Jornal Inconfidente de 1976 e 1977 destacando o turismo e investimentos na estrutura física da estância.

retomada do crescimento populacional, muito embora em ritmo lento. Em 1960, a cidade possuía 1.467 moradores e, em 1970, o número era de 1.830, acréscimo populacional já relacionado a algumas melhorias da economia local e início de uma atividade turística ainda incipiente.

A década de 1980 foi marcada por parcerias público-privadas para promoção e recuperação do patrimônio, visando à revitalização da economia da cidade. A pesquisa de Zolini (2007) reforça que os investimentos para a recuperação de imóveis históricos públicos tombados na década de 1980, ainda que pontuais, alimentaram a revalorização turística da cidade, que teve como alicerce a imagem recuperada dos seus imóveis. As ações de recuperação, aliadas à desvalorização dos imóveis do núcleo antigo, nesse mesmo período, proporcionaram a apropriação massiva do centro por novos moradores oriundos de grandes centros, transformando a cidade em um local repleto de novos valores estéticos e econômicos.

Entretanto, o que fortalece a vinda dos novos moradores e empresários é, justamente, o sofisticado marketing urbano desenvolvido por empresários e representantes do poder público local, que passam a divulgar o patrimônio artístico e histórico em âmbito nacional e internacional. Como exemplo de tal estratégia, Neves (2013) destaca o Jornal Tiradentes, criado em 1997, voltado, exclusivamente, para os visitantes: grande parte de suas reportagens divulga a arquitetura colonial para o mercado turístico. Além da mídia impressa, outros dois fatores foram apontados como fundamentais para acelerar o poder atrativo da cidade.

O primeiro é o advento dos festivais de cinema e de gastronomia, criados em 1997, pelo ex-secretário de turismo como estratégia para atrair um público de maior nível cultural e melhores condições econômicas. O segundo é a constante divulgação da cidade na programação da Rede Globo de televisão, fruto da parceria entre a emissora, a Fundação Roberto Marinho, a SAT⁶ e a prefeitura municipal. Na década de 1990, inúmeras produções da emissora foram rodadas na cidade, dentre minisséries, novelas e filmes, como Memorial de Maria Moura, Hilda Furacão, Rabo de Saia, Coração de Estudante e o Menino Maluquinho. Além disso, houve campanhas de divulgação do município veiculadas no canal.

Segundo Neves (2013), essas ações de divulgação atraíram não apenas visitantes, mas também empresários, principalmente forâneos, que passaram a investir massivamente na transformação da área central da cidade com a compra e a adaptação das edificações para estabelecimentos voltados ao atendimento de turistas. É, sobretudo no final da década de 1990, que se acelera o processo de gentrificação com a venda do casario da área central para estes empresários, gerando um fortalecimento da especulação imobiliária, a supervalorização das edificações e o deslocamento da população mais carente para a periferia. No entender de Neves (2013), o processo de transformação dos usos e do corpo social em Tiradentes resulta na perda da relação identitária entre a população de origem tiradentina e o centro histórico, que se torna cada vez mais enobrecido.

Sob um outro viés, pesquisa de Campos (2006) foca na formação sócio espacial da cidade, a partir da atividade turística. A relação entre o espaço urbano e o turismo é direta: tal atividade demanda uma infraestrutura a ser atendida, apoia-se sobre instituições públicas e privadas e cria novas relações interpessoais e de afetividade com o lugar. Desse modo, segundo o citado autor, o turismo é o maior símbolo do espaço urbano de Tiradentes, principal meio de vida para a população e, conseqüentemente, foco das lutas entre os agentes produtores desse

⁶ SAT – Sociedade dos Amigos de Tiradentes é uma instituição relacionada à preservação do patrimônio local que chegou a realizar obras emergenciais nos casarios para impedir desmoronamentos. A SAT teve como principal idealizador Yves Alves, professor de história e diretor da Rede Globo de Televisão, que visitou Tiradentes ainda na década de 1960 e, posteriormente, tornou-se morador local. A sociedade foi criada conjuntamente com John Parsons, proprietário de um dos primeiros hotéis da cidade, Joaquim Falcão, então diretor da Escola de Direito da Fundação Getúlio Vargas na cidade do Rio de Janeiro, e Ângelo Oswaldo, à época, assessor do prefeito de Ouro Preto (CRUZ, 2015).

mesmo espaço. O uso, ocupação do solo e valorização imobiliária desencadeada pela atividade relacionam-se com o recente processo de migração para a periferia. Conforme seus estudos, a década de 1990 é marcada pela expansão das ocupações em todas as direções da periferia do centro histórico. O surgimento de novos loteamentos “serviram de ‘abrigo’ para a classe média local, após a venda de suas casas no núcleo histórico, onde têm um grande valor venal, em detrimento dos novos bairros, que são menos valorizados” (CAMPOS, 2006, p.132).

O mesmo autor aponta que, a partir da década de 1990 e principalmente nos anos 2000, há um intenso crescimento do espaço urbano da cidade em áreas contíguas ao núcleo histórico setecentista em quase todas as direções, com exceção da região a noroeste do centro, onde se encontra a Serra de São José. Via de regra, os loteamentos deste período são promovidos pela Prefeitura Municipal e se aproximam do núcleo histórico interligando-se a eles.

O Plano Diretor de 2014 aponta que, se no início a expansão urbana acontecia por meio de aforamentos de terrenos que seguiam eixos viários pré-existentes, nas áreas mais recentes o que predomina são processos de parcelamento do solo irregulares que não seguiram os trâmites legais para sua aprovação e registro. É perceptível também uma tendência de implantação de condomínios fechados que ocorrem no final da década de 1990, como o Cacheu (ou Quinta Imperial), Terra dos Cuiabás, Maria Barbosa e Parque dos Bandeirantes. Ainda, segundo a análise de uso e ocupação do solo, há uma série de deficiências estruturais no município, gerando um reconhecido problema de mobilidade urbana, onde a área central do núcleo setecentista é o único vetor que articula as regiões periféricas da cidade:

Em função dessas características do processo de ocupação e de expansão urbana, a sede municipal apresenta deficiências quanto à articulação dos diferentes bairros e, nestes, percebe-se deficiências quanto à sua estruturação, como a ausência de centralidades que estabeleçam uma rede a partir do núcleo central e possam dar suporte à vida cotidiana, tendo como resultado desigualdades sociais e territoriais. (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2014a, p. 69)

Com a chegada do novo milênio, a área central do município se volta para um destino turístico de luxo com a produção de espaços e cenários cada vez mais espetacularizados, marcada pela presença de restaurantes estrelados, hotéis de luxo, museus de linguagem sofisticada e eventos de grande repercussão comercial. O perfil municipal nos informa que, para a economia de Tiradentes, o setor do turismo representa, atualmente, uma atividade estratégica pela quantidade e diversidade de serviços envolvidos, pelo impacto produzido sobre os mais variados setores da economia e, ainda, pela sua capacidade de gerar postos de trabalho e renda (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2014a).

É nesse contexto de valorização imagética do patrimônio tiradentino, alavancado pelo turismo e pela especulação imobiliária, que surgem as propostas dos novos loteamentos na segunda década dos anos 2000.

2 MAPEANDO A EXPANSÃO URBANA: OS NOVOS LOTEAMENTOS

Em 2014 o Plano Diretor Participativo de Tiradentes começou a ser elaborado por meio de contrato entre a Fundação João Pinheiro e o Instituto Histórico e Geográfico de Tiradentes (IHGT), tendo a Prefeitura Municipal como interveniente. Neste momento foram paralisadas as aprovações de novos loteamentos na cidade, que só voltariam a ocorrer após a conclusão do referido Plano, publicado em 2015. No mesmo momento foram sancionadas as demais legislações municipais derivadas do Plano Diretor: Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Ordenação da Expansão Urbana, Código de Obras e Código de Posturas do Município de Tiradentes/MG.

Desde então as propostas para novos loteamentos ocorreram de maneira notória, assim como a implantação e comercialização desses empreendimentos. Em 2016 a Prefeitura Municipal encaminhou ao IPHAN um total de cinco projetos de loteamentos que haviam sido aprovados pela gestão municipal em mandato anterior, além de dois loteamentos que foram protocolados pelos próprios proprietários, totalizando sete novos empreendimentos⁷. Soma-se a esse número os novos loteamentos propostos ao longo da Avenida Governador Israel Pinheiro que historicamente não passam pelo licenciamento do IPHAN por estarem distantes do núcleo setecentista. Há também registro de processos de desmembramentos de loteamentos mais antigos que foram aprovados com lotes maiores⁸.

Dessa forma, para esta pesquisa, a nossa proposta é partir da análise de loteamentos que tem processo de licenciamento no IPHAN – uma vez que assim seria possível ter acesso a documentação e aos pareceres que informam os possíveis impactos ao patrimônio tombado. Eliminamos de nossa análise as propostas de modificações de loteamentos existentes, os loteamentos irregulares e aqueles que não possuem material suficiente para análise, como por exemplo, a proposta de urbanização e memorial descritivo. Assim, chegamos em uma amostra de quatro loteamentos que entendemos ser suficiente para nossa análise.

A tabela abaixo apresenta as propostas de loteamento para licenciamento que tem processo aberto no Escritório Técnico do IPHAN de Tiradentes que pretendemos analisar:

Tabela 01 - Caracterização dos loteamentos

IDENTIFICAÇÃO	EMPREENHIMENTO	ANO DE ENTRADA	ÁREA TOTAL m ²	NÚMERO DE LOTES	ÁREA DOS LOTES	SITUAÇÃO EM 2023
Loteamento 01	Alto dos Cuiabás	2016	82.835,23	102	400m ² a 1000m ²	Primeiras construções em execução
Loteamento 02	Gran Cuiabás	2022	245.770,00	245	400m ² a 1918m ²	Em licenciamento
Loteamento 03	Vista da Serra Tiradentesville	2016	229.542,00	246	360m ²	Obras de urbanização em execução
Loteamento 04	Eco Village	2016	62.045,23	95	338 a 540m ²	Em licenciamento

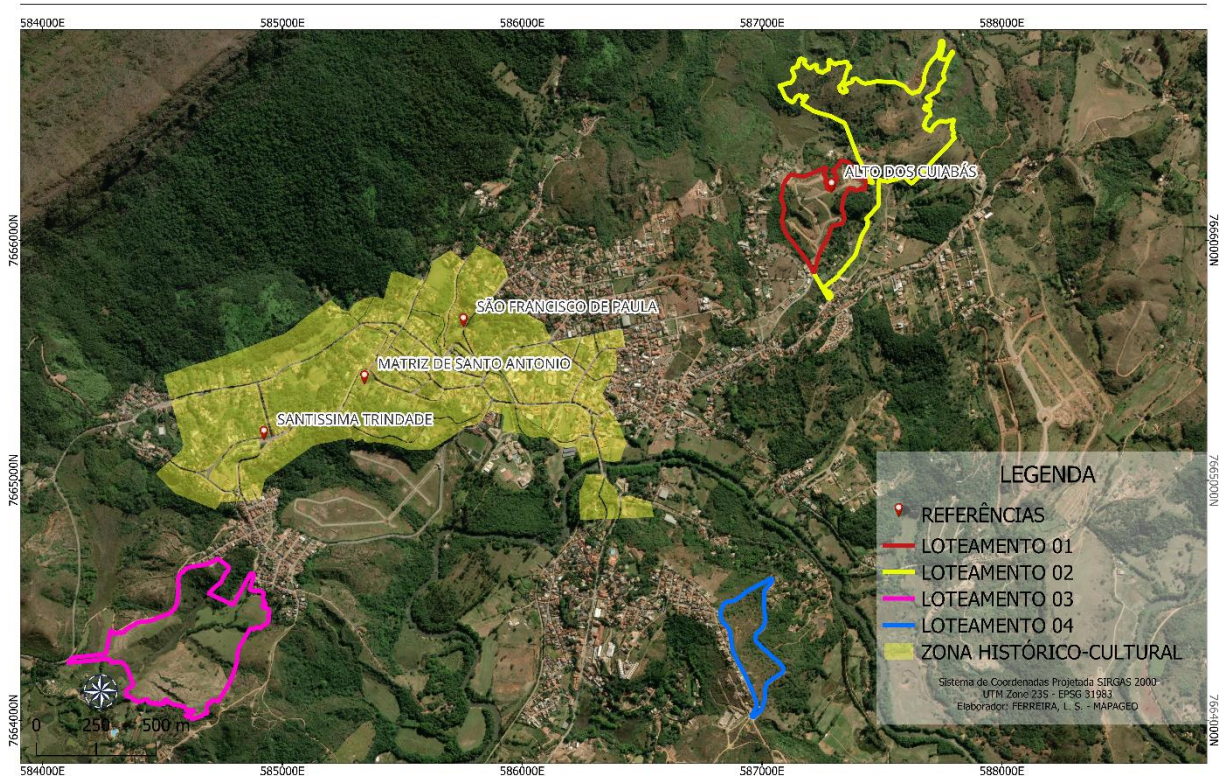
Fonte: Elaborado pela autora, 2023.

⁷ Esses loteamentos são descritos no Parecer Técnico do IPHAN nº 09/2017.

⁸ Os proprietários dos loteamentos Terra dos Cuiabás e Maria Barbosa entraram com pedido de desmembramento de lotes originalmente aprovados com áreas de 5000m² a 3000m².

Figura 01 – Mapa de localização dos loteamentos

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS



Fonte: imagem de satélite, Google Earth com tratamento elaborado pela autora.

2.1 Loteamento 01

O loteamento Alto dos Cuiabás possui uma área total de 82.835,23m² propondo 112 lotes com área aproximada entre 400m² e 1000m². Trata-se de terreno com características rurais, visível a partir do adro da Matriz de Santo Antônio, principal monumento do núcleo setecentista, conforme Figura 2. Em linha reta, o loteamento encontra-se cerca de 2km do centro histórico e 1km da Serra de São José, ocupando parte das encostas que compõem a área de transição entre a cidade e o meio físico natural que circunda o núcleo urbano. Consta no histórico do processo arquivado no Escritório Técnico de Tiradentes que o loteamento foi aprovado em 09/10/2015 pela Prefeitura Municipal de Tiradentes e, desta forma, foram iniciadas as obras de infraestrutura ainda que sem a aprovação pelo IPHAN, resultando em fiscalização e paralisação do empreendimento pelo órgão federal, já em etapa de terraplenagem.

Figura 02 – Vista a partir do adro da Matriz de Santo Antônio: área visível do loteamento 01.



Fonte: imagem fornecida pelo Escritório Técnico de Tiradentes, 2023.

Segundo o EIV apresentado pelo incorporador, os lotes estão sendo adquiridos por aposentados ou pessoas em faixa etária próxima da aposentadoria, com renda acima de 10 salários mínimos. O público alvo, segundo o mesmo estudo, são moradores oriundos de outras cidades, com residências que tendem a ser utilizadas como refúgio, voltadas ao turismo. Nota-se, nas descrições do local para comercialização dos imóveis⁹, que o destaque do empreendimento é a proximidade do centro da cidade, a vista privilegiada – da cidade e da Serra de São José – e o fato de ser um loteamento cercado, com sistema de segurança e portaria: um condomínio fechado, ainda que a proposta oficial seja de loteamento.

Para as análises de visibilidade, o EIV informa que foi solicitado pelo IPHAN o estudo acerca dos três marcos principais do núcleo tombado: Igreja Matriz de Santo Antônio, Santuário da Santíssima Trindade e Igreja de São Francisco de Paula.

⁹ Vídeos de comercialização do loteamento, disponível em <https://www.facebook.com/laccainc/videos/condom%C3%ADnio-alto-dos-cuiab%C3%A1s/906474386446118/> Acesso em 15/09/2023.

Figura 03 – Localização do loteamento 01



Figura 04 – Vista a partir do Loteamento 01 para Matriz de Santo Antônio e Santíssima Trindade.



Segundo a análise do EIV, os registros fotográficos evidenciam que o loteamento está locado em elevação superior aos três bens tombados, contudo, conclui por uma influência visual mínima, informando que a ocupação proposta não altera os aspectos visuais do Centro Histórico. Para mitigar os impactos, a proposta inicial do empreendedor é promover adequação paisagística (plantio de árvores) e uso de paletas de cores em tons de verde nas fachadas das edificações visíveis.

Na análise dos documentos do IPHAN sobre o loteamento, contidos no processo de aprovação do mesmo, o que se destaca são as negociações relativas aos lotes que possuem visibilidade direta para o núcleo tombado, conforme Figura 02. Nesses lotes, os lotes visíveis, a indicação dada pelos técnicos é solicitar o aumento da área de cada unidade, além de estipular restrições visando uma ocupação menos densa e de menor impacto na paisagem: taxa de ocupação de 20%, altimetria máxima de um pavimento, implantação que respeite o perfil natural do terreno, divisas não muradas e implantação de projeto paisagístico. Para este loteamento, são 10 os lotes que devem ser alterados. Tais restrições foram prontamente acatadas pelo incorporador, resultando em unidades com cerca de 1000m².

A conduta do IPHAN segue a linha de atuação do órgão quando do licenciamento dos primeiros loteamentos aprovados, ainda no início dos anos 2000. Foi solicitado, à exemplo do que foi exigido em 2001 para aprovação do condomínio Terra dos Cuiabás - representado na Figura 02 - que a porção mais alta do terreno fosse ocupada por lotes com parâmetros urbanísticos diferenciados. Além disso, há a determinação pela não permissão de novos desmembramentos. Pretende-se com isso atenuar o impacto da visibilidade das edificações na paisagem a partir do conjunto protegido. Ademais, outras questões são apontadas para avaliação e regulação pelo município: impactos sob a geração de lixo e esgoto, impacto viário e falta de documentação mínima determinada pela legislação municipal.

Em relação a legislação municipal de parcelamento e ocupação, o Loteamento 01 estava localizado fora do perímetro urbano estabelecido pela Lei, sendo esta modificada posteriormente. A Zona Residencial Mista, zoneamento mais próximo do empreendimento, delimita lotes mínimos de 300m², taxa de ocupação de 50% e gabarito máximo de dois pavimentos. Tais parâmetros foram utilizados para os lotes não visíveis do empreendimento.

Entre 2016 e 2023 o loteamento foi aprovado, teve suas obras de infraestrutura realizadas e está em processo de ocupação, com a construção de algumas edificações de alto padrão – Figura 05.

Figura 05 – Edificação em construção, implantada da parte mais alta do Loteamento 01.



Fonte: Acervo Pessoal, 2023.

Figura 06 – Portaria do loteamento 01.



Fonte: Acervo Pessoal, 2023.

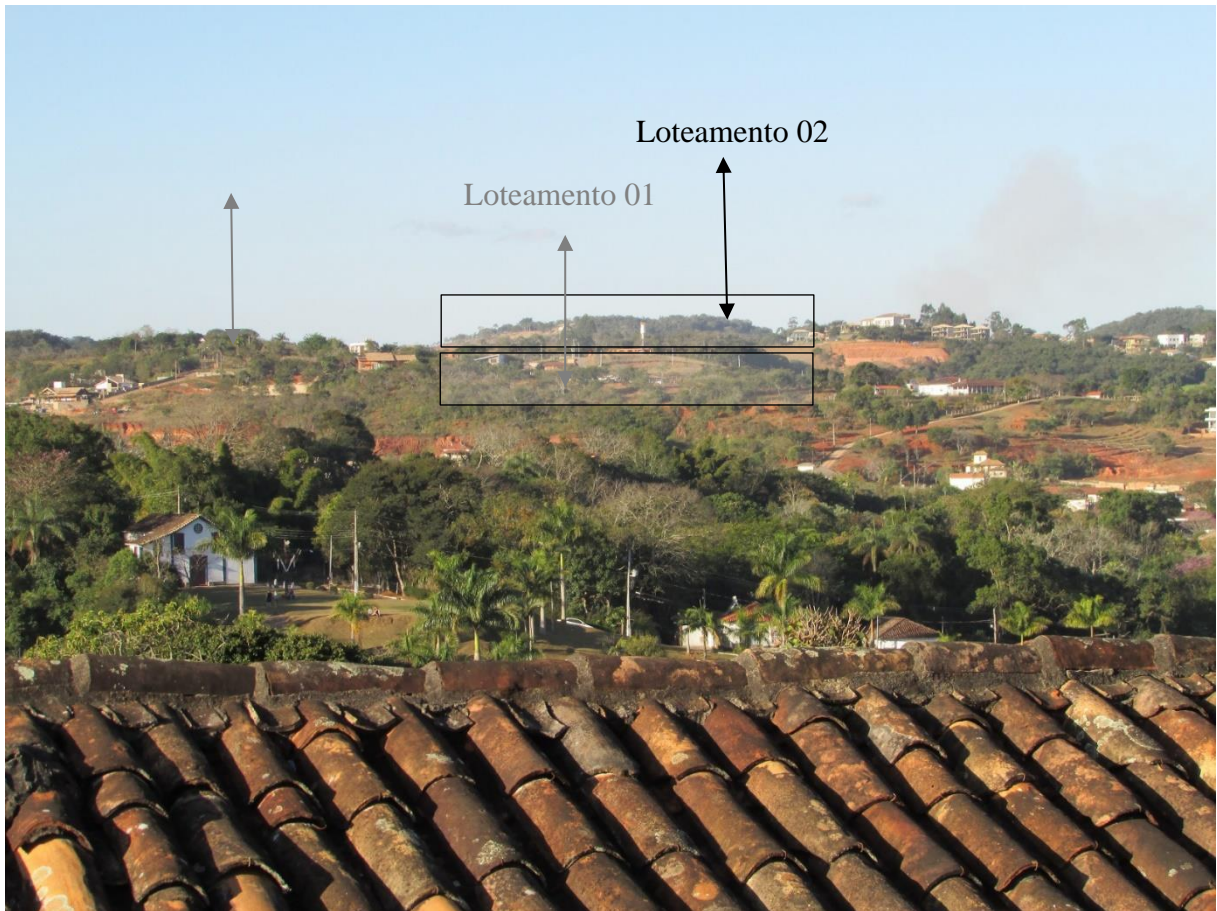
2.2 Loteamento 02

O loteamento 02, Gran Cuiabá, pode ser caracterizado como uma expansão do loteamento 01, sendo o terreno do mesmo proprietário e o empreendimento realizado pelos mesmos empreendedores. Apresenta distância aproximada de 2km do centro da cidade, estando em uma faixa de elevação ainda mais alta que o loteamento 01. Trata-se de um loteamento expressivamente mais amplo que o anterior, prevendo a ocupação de um terreno quase três vezes maior, de 245.770m². A proposta inicial conta com 304 lotes, áreas verdes e áreas institucionais.

Figura 07 – Vista a partir do adro da Matriz de Santo Antônio: área visível do loteamento 02.

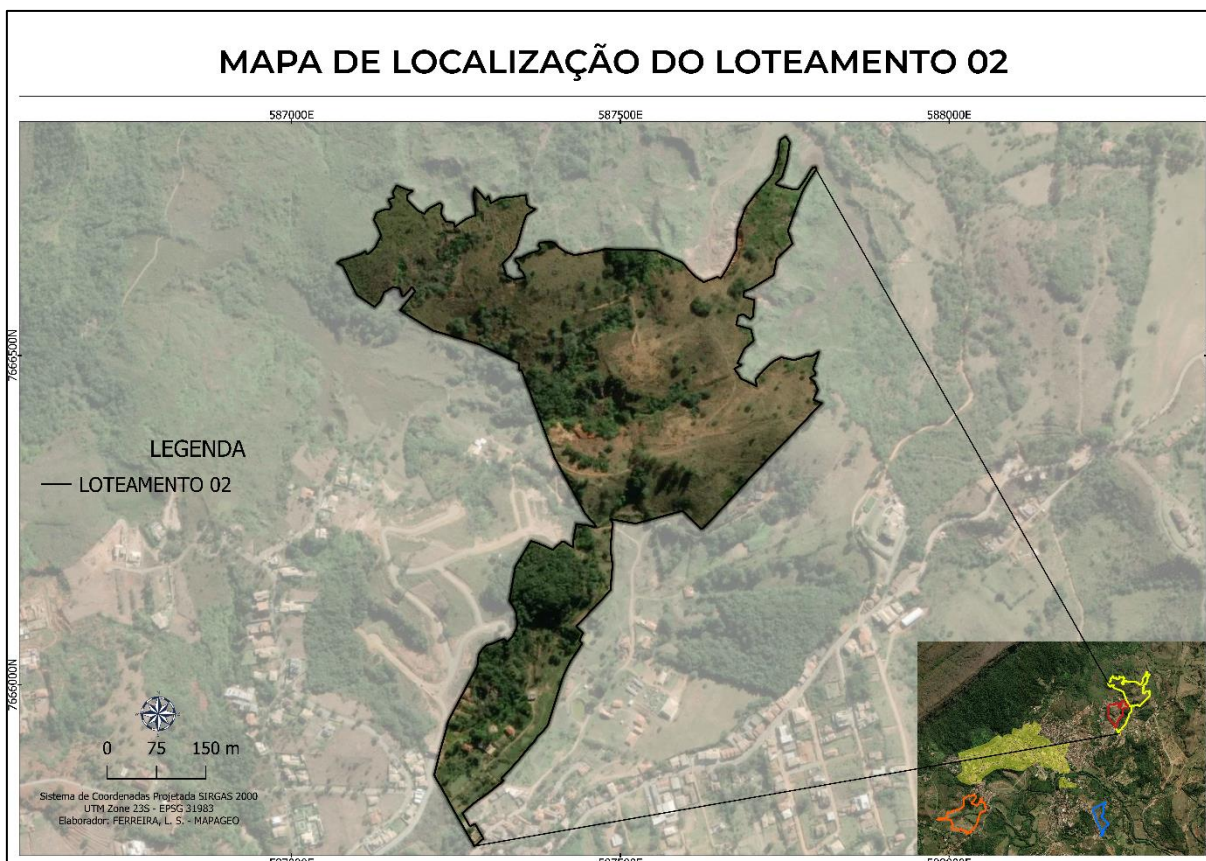
Loteamento Terra dos
Cuiabás





Fonte: imagem fornecida pelo Escritório Técnico de Tiradentes, 2023.

Figura 08 – Localização do loteamento 02



O EIV elaborado pelo empreendedor informa que os lotes são destinados a segunda moradia, fato que faz com que as pessoas edifiquem no local sem intenção de estabelecer domicílio fixo. O mesmo documento estima uma população de 600 habitantes para o empreendimento. Entretanto, considerando os dados demográficos do IBGE de 2022 que aponta uma média de 2,79 moradores por domicílio, esse número poderia ser ainda maior: um acréscimo de 848 habitantes ou um aumento cerca de 10% da população atual do município¹⁰.

O primeiro estudo de impacto cultural elaborado em 2020 pelo empreendedor informa que o empreendimento não causa impacto ao patrimônio material e imaterial do município. Da mesma forma, foi elaborado e apresentado o estudo de visibilidade: para a determinação das áreas visíveis é necessário, em primeiro lugar, definir o alcance da visibilidade. O alcance adotado foi de 500 metros e a conclusão é que não seria possível vislumbrar qualquer monumento histórico dentro do Município de Tiradentes/MG neste raio. Desta forma, a conclusão aponta que o loteamento não apresenta impacto visual no patrimônio edificado. O que é perceptível nos estudos contratados pelos próprios empreendedores é que os mesmos não apontam os reais impactos ao patrimônio cultural e estão muito aquém das complexidades e dos possíveis conflitos que tais empreendimentos podem causar.

As análises técnicas feitas pelo IPHAN informam, por sua vez, áreas deste loteamento que devem gerar impacto na paisagem, destacando que a supressão da vegetação de grande porte existente para a implantação do empreendimento pode causar impactos na ambiência, paisagem e entorno do conjunto¹¹ - ver figura 07.

¹⁰ A população do município de Tiradentes, segundo o censo de 2022, é de 7.744 pessoas.

¹¹ Ofício Nº 51/2023/ETT-MG/IPHAN-MG-IPHAN

Os registros fotográficos, elaborados em novo estudo exigido pelo IPHAN, evidenciaram a influência visual entre a Igreja Matriz e o loteamento proposto.

Figura 09 – Vista a partir do loteamento para Matriz de Santo Antônio e Santuário da Santíssima Trindade.



Fonte: imagem fornecida pelo Escritório Técnico de Tiradentes, 2023.

O novo estudo aponta que o loteamento será implantado em elevação superior ao conjunto histórico avaliado, porém causando impacto mínimo e pontual. As medidas propostas pelo empreendedor para redução de tais interferências visuais são relacionadas ao controle das edificações que futuramente serão implantadas: construção de modelos arquitetônicos harmoniosos com a arquitetura do centro histórico com o objetivo de amenizar os possíveis contrastes relacionados ao estilo, aos materiais e aos elementos construtivos. Há ainda a limitação da altura máxima de dois pavimentos e restrição da paleta de cores em tons verdes.

Já a análise do IPHAN aponta outras recomendações para tentar reduzir tais impactos: implantação de paisagismo conformando barreiras de vegetação, propondo uma futura massa vegetativa que se integre à paisagem; condições restritivas de ocupação dos lotes, tais como proibição de muros, lotes maiores, menor taxa de ocupação, construções térreas, não utilização de materiais reflexivos e utilização de fachadas revestidas com tons naturais. A intenção é promover uma ocupação que se integre melhor ao meio natural, ou à paisagem.

Atendendo as solicitações, foi realizada revisão no projeto paisagístico e no projeto urbanístico do empreendimento com a finalidade de minimizar eventuais impactos. A nova proposta para o loteamento indica alterações em 18 lotes que tem sua área aumentada de 450m² para 900m², além de memorial descritivo informando todas as regras de ocupação propostas. Este loteamento ainda está em análise pelo órgão federal de proteção do patrimônio e, até o momento, não foi aprovado pelo mesmo.

2.3 Loteamento 03

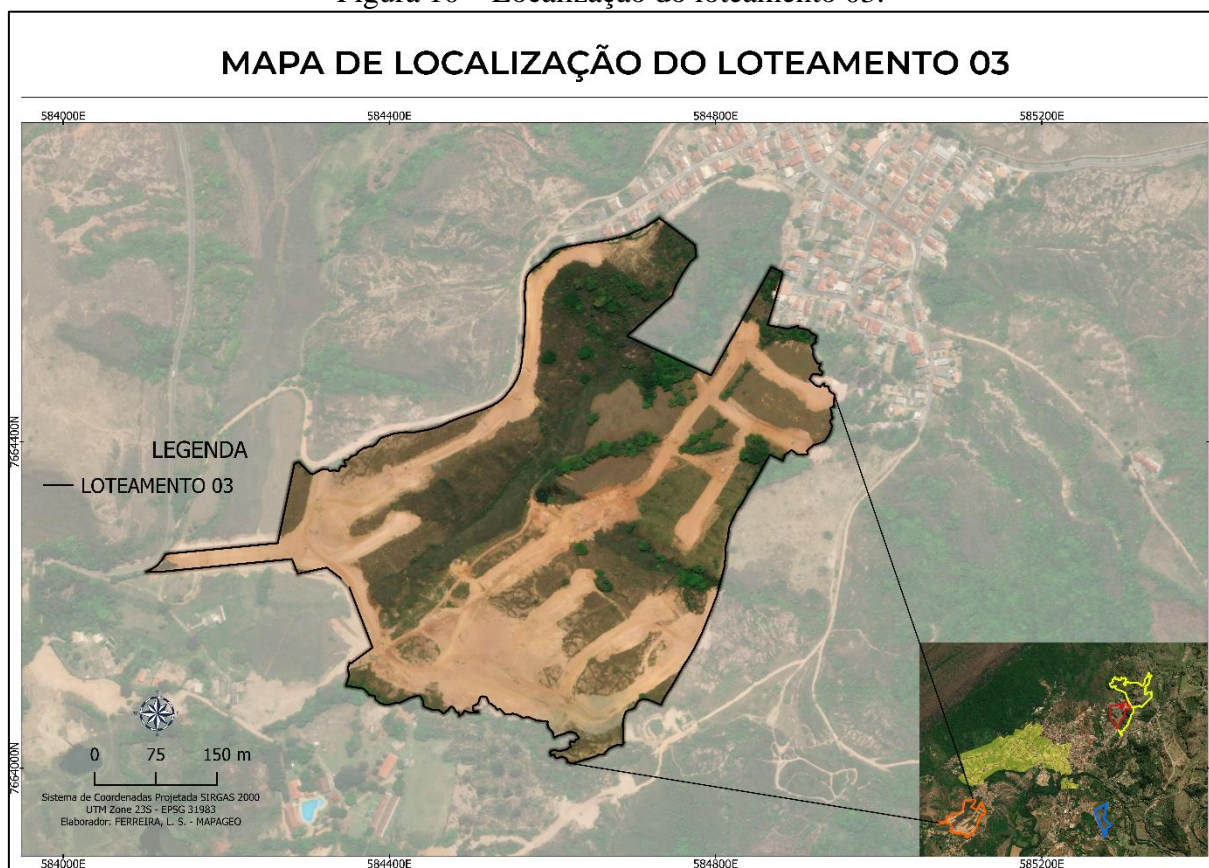
O loteamento 03 encontra-se localizado na parte sudoeste da área central da cidade, em um local denominado Fazenda Inimá, na Estrada Real entre Tiradentes e Santa Cruz de Minas, conforme demonstrado na Figura 10. Trata-se de loteamento de área de 229.542,00 m², com 14 quadras, totalizando 246 lotes com área aproximada de 360m², prevendo, segundo o EIV, uma faixa populacional de 984¹² pessoas. O material apresentado pelo empreendedor aponta que os novos lotes são destinados a segunda moradia, sendo o público alvo constituído de pessoas aposentadas com poder aquisitivo na faixa de 8 (oito) a 10 (dez) salários mínimos:

Possivelmente, a grande maioria das pessoas que vierem a adquirir lote no Residencial Vista da Serra - Tiradentesville como sua segunda opção de moradia, são aquelas frequentadoras regulares da cidade. O município de Tiradentes/MG, aliado à sua história, gastronomia, cultura, artesanato, ecoturismo, tranquilidade, entre outros, esta charmosa cidade mineira atrai tantos visitantes, que podem conferir as diversas atrações e as opções de passeios para os mais variados gostos. Cada museu, igreja, rua ou praça oferece uma história diferente, contada por guias ou moradores que recebem os turistas com muita hospitalidade. O calendário de atrações culturais da cidade é extenso, com eventos durante o ano inteiro: Mostra de Cinema, Carnaval, Semana Santa, Jubileu da Santíssima Trindade, Encontro de Motos e Festival de Cultura e Gastronomia, entre outros. (ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: loteamento residencial Vista da Serra – Tiradentes Ville. Engenharia Verde Consultoria e Projetos LTDA, 2017, p. 41)

Localizado na região oposta aos loteamentos 01 e 02, este loteamento encontra-se na parte posterior de uma área de encosta já ocupada, o Bairro Recanto da Serra (Mococa), que abriga grande parte da população residente do município de Tiradentes, bairro reconhecido também como local que recebeu parte dos moradores oriundos do processo de gentrificação do centro antigo. Devido à proximidade geográfica, poderíamos inferir que este loteamento trataria de uma área de expansão do bairro Mococa, sendo tecnicamente viável, inclusive, um projeto viário que partisse da premissa de continuidade das ruas locais. Porém, o que está colocado no memorial descritivo – e que é destacado nas imagens publicitárias do empreendimento – é a comercialização do produto condomínio fechado: loteamento murado e cercado, com guarita e algum controle de acesso. A entrada do loteamento ocorrerá pela Estrada Real, ou seja, o fluxo previsto de acesso ao local não impactaria, em um primeiro momento, nas ruas já existentes do centro da cidade. O EIV chega a informar que não está previsto qualquer tipo de intensificação no trânsito local.

¹² Dados do EIV do empreendimento: “de acordo com dados do IBGE (PNAD 2011), considerando uma estimativa de 04 (quatro) habitantes por lote”.

Figura 10 – Localização do loteamento 03.



Fonte: Google Earth - imagem de satélite com tratamento elaborado pela autora

Diferentemente dos demais loteamentos analisados, este empreendimento encontra-se distante cerca de 1km da Igreja de Santíssima Trindade e 3km do centro da cidade, não apresentando visibilidade para o núcleo setecentista. O terreno é demarcado no Plano Diretor como zona de expansão urbana, correspondendo às áreas na parte sul da zona urbana da sede municipal, nas regiões da Candonga e da Mulata. Situa-se também em zona de proteção ambiental correspondendo às Áreas de Preservação Permanente (APP) de cursos d'água que deverão ser preservadas e mantidas em seu estado natural.

A aprovação da proposta do loteamento pelo IPHAN indica que a estrutura não interfere na visibilidade e ambiência do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Tiradentes¹³. Porém, há regulamentação da altura máxima permitida para novas edificações (2 pavimentos com, no máximo, 9 metros) e solicitação de análise viária, por parte da Prefeitura Municipal, para averiguação de soluções que busquem minimizar os impactos dos novos fluxos de veículos na cidade, partindo da premissa que o centro histórico tombado não poderá ser afetado.

Atualmente, o empreendimento encontra-se em fase de comercialização e implantação, com a urbanização de vias e demais infraestruturas.

¹³ Ofício nº 10/2019/ETT-MG/IPHAN-MG-IPHAN

Figura 11 – Loteamento em fase de implantação.



Fonte: Acervo Pessoal, 2023.

Figura 12 – Placa de divulgação do loteamento no local das obras.



Fonte: Acervo Pessoal, 2023.

2.4 Loteamento 04

O loteamento 04 é descrito pelo empreendedor como empreendimento de alto padrão, com lotes entre 338m² e 540m², localizado no bairro Alto da Torre, com acréscimo populacional estimado de 304 habitantes. Este loteamento foi apresentado para análise do IPHAN inicialmente em 2016 e, naquele momento, já contava com aprovação pela Prefeitura Municipal desde 2015.

O bairro Alto da Torre se situa na porção sul da cidade de Tiradentes e pode ser caracterizado como área de expansão urbana consolidada na década de 1990, como mostra a pesquisa de Campos (2006). Foi um bairro planejado pela Prefeitura Municipal e ocupado, principalmente, pela população tiradentina de baixa renda. Segundo o autor, inicialmente de uso exclusivamente residencial e com uma infraestrutura deficitária, o bairro permaneceu fora da rota dos turistas até a primeira década do ano 2000. Porém, sua análise já indica uma tendência de valorização do local em função de sua vista exclusiva para o centro histórico. Tal valorização pode ser confirmada, atualmente, tanto pelo número de pousadas e hotéis que se instalaram no bairro quanto pela consolidação do eixo de expansão sul da cidade: é notável o crescimento urbano nas margens da Avenida Governador Israel Pinheiro.

Figura 13 – Localização do loteamento 04



Fonte: Google Earth - imagem de satélite com tratamento elaborado pela autora

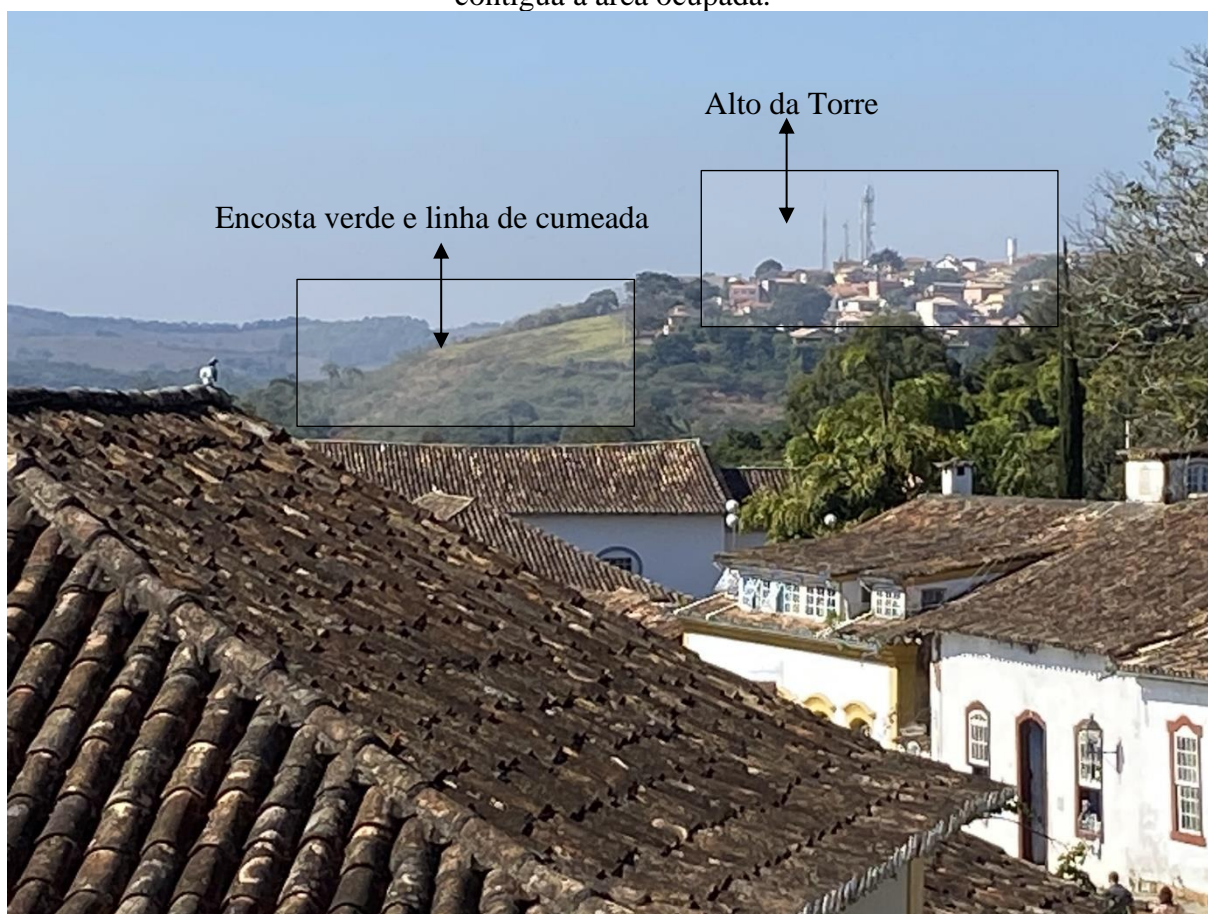
Importante destacar também, que o bairro Alto da Torre, onde se insere a proposta do loteamento 04, está localizado em área de encosta muito próxima a estação ferroviária de Tiradentes, bem tombado pelo IPHAN e que se encontra dentro do conjunto urbano. Diante dessa proximidade, o estudo de impacto cultural apresentado pelo empreendedor analisa as interferências do loteamento em relação a este bem em específico e conclui que a proposta de

ocupação da área não apresenta nenhum impacto, uma vez que já estão implantadas outras edificações mais próximas à estação.

De fato, aparentemente a área não possui visibilidade direta para a estação ferroviária. Porém, assim como o bairro Alto da Torre, existe uma área de encosta verde que é visível a partir de pontos altos do núcleo setecentista tais quais o adro da capela de São Francisco de Paula e da Matriz de Santo Antônio. Aparentemente, a localização do loteamento 04 está na parte posterior desta encosta, mas a área vegetada presente nos lotes mais altos é vista. Podemos afirmar que a ocupação desta área de encosta, ou mesmo a retirada da vegetação e construção na linha de cumeada alteraria a ambiência do conjunto tombado ainda que unicamente em seus aspectos visuais. Não por acaso, esta área está dentro do Polígono de Visadas da Paisagem Natural¹⁴, área demarcada pelo Plano Diretor como sendo de importância para a preservação do entorno do conjunto tombado. Entretanto, ainda assim, a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Tiradentes classifica esse território como Zona de Expansão Urbana, onde são permitidos lotes com área mínima de 300m², ocupação de 50% e construções com dois pavimentos.

Até o momento, este processo de loteamento está em análise pelo IPHAN e não foi autorizado.

Figura 04 – Vista a partir do adro da Matriz de Santo Antônio. Em primeiro plano os telhados das edificações mais antigas do conjunto tombado. Em segundo plano a ocupação do bairro Alto da Torre, com destaque para as antenas instaladas no local, e a área de encosta verde contígua à área ocupada.



Fonte: Acervo Pessoal, 2023.

¹⁴ Este instrumento do Plano Diretor será abordado posteriormente.

3 DISCUSSÕES

Para abordar as questões sobre os loteamentos descritos, definimos elencar três categorias como pontos de análise: as políticas de ordenamento e gestão do território, os impactos visuais e os impactos socioculturais. Também pontuamos algumas das diretrizes contidas da Declaração de Xi'an (ICOMOS, 2005)¹⁵, sobre a conservação do entorno edificado, sítios e áreas do patrimônio cultural, que trata justamente da transformação rápida das cidades e paisagens promovidas pelas mudanças ocasionadas no modo de vida, no desenvolvimento urbano e no turismo. A Declaração aponta três linhas principais de atuação no tocante à conservação e à gestão dos entornos: o desenvolvimento de instrumentos de planejamento e práticas; o acompanhamento e a gestão das mudanças que ameacem o entorno; e a cooperação e o fomento de uma consciência social, trabalhando com comunidades locais, interdisciplinares e internacionais. Dentre os critérios apontados no citado texto, selecionamos alguns que dialogam com nossa presente análise.

POLÍTICAS DE ORDENAMENTO E DE GESTÃO DO TERRITÓRIO

A primeira diretriz apontada pela Declaração de Xi'an trata sobre a importância de “reconhecer a contribuição do entorno para o significado dos monumentos, sítios e áreas de patrimônio cultural” (ICOMOS, 2005, p.2).

Quando aplicada no contexto de Tiradentes, podemos inferir que um dos problemas de gestão é justamente a falta de reconhecimento da contribuição desta área de entorno para o significado do patrimônio cultural protegido. Uma característica do conjunto urbano local é que não há poligonais definidas no processo de tombamento para o conjunto ou para entorno.

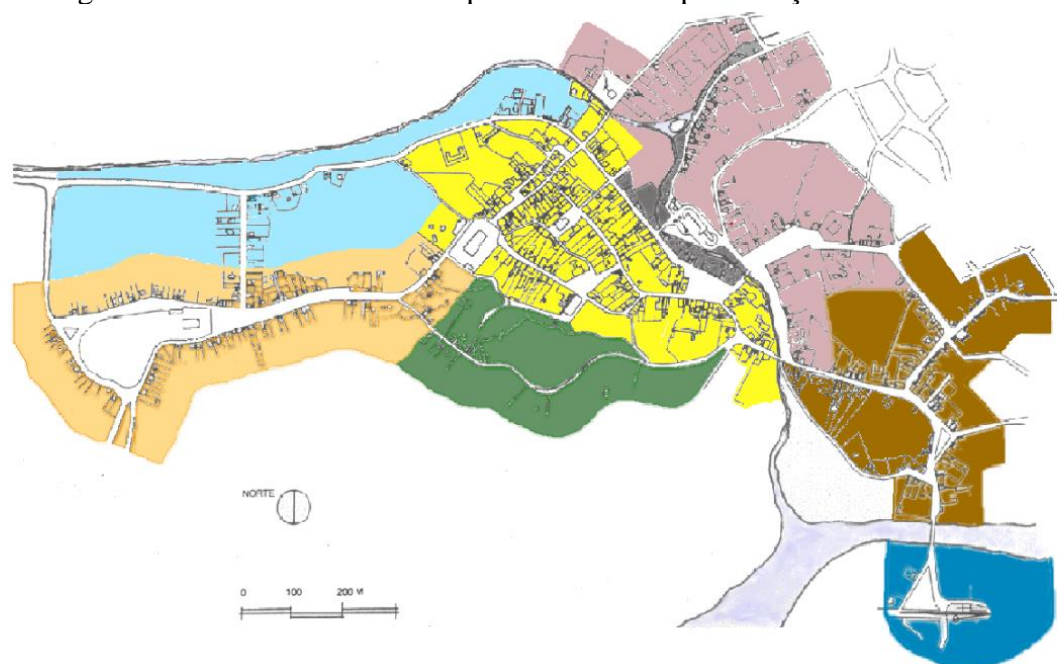
O que é considerado atualmente para as análises feitas pelo IPHAN é uma publicação do órgão de 1997, a *Proposta de Critérios e Normas para Parcelamento e Ocupação do Solo no Sítio Histórico de Tiradentes*, que possui força jurídica de portaria e define oito setores de preservação, além de normatizar os critérios de intervenção dentro dessas áreas. Quanto aos parcelamentos, a Proposta de Critérios e Normas informa que, na sede do município, todos os parcelamentos devem passar pela análise do IPHAN.¹⁶

Atualmente, as normas estabelecidas – e utilizadas há mais de vinte anos – tendem a facilitar o diálogo entre técnicos do Instituto, proprietários e arquitetos. No Plano Diretor, os mesmos setores foram incorporados nas normativas municipais com a nomenclatura de zona histórico-cultural.

¹⁵ A Declaração de Xi'an é produto da XV Assembleia Geral do ICOMOS e resultante das discussões do simpósio científico internacional *Conservação do Entorno Edificado, Sítios e Áreas do Patrimônio Cultural* do ICOMOS, em 2005. Segundo documentos do simpósio, a escolha pela temática se deu porque grande parte das imediações de monumentos e sítios históricos em países em desenvolvimento tem apresentado alterações profundas em suas paisagens, as quais precisam ser discutidas, a fim de compartilhar a natureza do problema e as possíveis soluções para salvaguardar essa herança cultural comum (ANDRADE, 2010). Segundo Kimie Nito (2023), assim como a Carta de Veneza foi importante para a noção de patrimônio, a Declaração de Xi'an é, do mesmo modo, importante para consolidar a dimensão demandada à noção de entorno, com especial relevância por se tratar de um encontro para tratar exclusivamente a temática.

¹⁶ Segundo a publicação do IPHAN (IPHAN, 2007a) além das normas previstas no perímetro definido pelos SETORES de preservação, os projetos de edificações com mais de dois pavimentos, assim como os projetos de desmembramentos e loteamentos, propostos em toda a zona urbana da sede do Município de Tiradentes, deverão ser submetidos à avaliação do IPHAN, até que os estudos necessários à definição dos gabaritos para cada região sejam realizados.

Figura 05 – Setores delimitados pelas normas de preservação de Tiradentes



Fonte: Iphan, 2007a, p.41.

Uma leitura possível nesse contexto seria considerar os oito setores definidos pelo IPHAN como área de tombamento e as áreas fora desses setores como entorno. Nessa linha, caberia questionar a falta de definição das contribuições deste entorno para o caráter peculiar do bem: é justamente na discussão sobre valor e significado que podemos encontrar respostas sobre a gestão. Por exemplo, se o significado do entorno em relação ao conjunto tombado fosse entendido como de natureza estética, pressupondo uma interação entre ambiente construído e ambiente natural, as diretrizes de preservação poderiam tratar tais áreas como áreas verdes ou mesmo áreas não edificáveis.

Pelos estudos de impacto analisados que são apresentados pelos empreendedores, entendemos que não há material que faça uma leitura mais profunda dos impactos culturais de cada empreendimento. Os estudos de impacto cultural, ambiental ou de vizinhança são ferramentas de análise do espaço e da proposta de intervenção que poderiam fornecer dados relevantes, bem como contribuir para estabelecer critérios mais embasados para a gestão do território. Porém, em tais documentos, encontramos conclusões simplistas, como a informação de que novos loteamentos não causam impacto cultural no patrimônio tombado ou a proposta de mitigação de impactos visuais que indicam somente a paleta de cores para pintura das fachadas. A parte técnica fica aquém do esperado: faltam estudos de trânsito com levantamento de campo e comparação com empreendimentos similares, indicando capacidade de carga e a sobrecarga; estudos de geração de resíduos; estudos de visibilidade feitos com simulação de ocupação; dentre outros possíveis.

É também de amplo conhecimento a insuficiência do corpo técnico do IPHAN diante da crescente demanda de análises de intervenções, principalmente quando pensamos em um corpo técnico multidisciplinar que proporcionaria uma abordagem mais ampla. No nível da administração pública municipal, não é diferente. Há ainda a questão da articulação entre esses dois entes: se por um lado a legislação municipal reafirma a importância da análise do órgão federal, na prática ocorreram aprovações de novos loteamentos pelo município sem nenhuma avaliação prévia pelo IPHAN. A análise conjunta das propostas e dos impactos, articulando preservação do patrimônio e desenvolvimento urbano, é fundamental para uma gestão eficiente.

Quando o foco passa a ser a ação institucional da Prefeitura Municipal, encontramos um maior número de instrumentos elaborados para todo o território: é interessante notar a existência de Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo e Lei de Parcelamento¹⁷, todos aprovados pela Câmara Municipal em 2015.

A lei complementar que dispõe sobre a ordenação da expansão territorial urbana no município de Tiradentes informa no seu artigo 4º que o parcelamento do solo somente será admitido e aprovado se não comprometer a proteção ao patrimônio histórico-cultural, inclusive condicionando a aprovação à análise do IPHAN, sempre que for o caso. A consulta ao órgão de proteção federal e ao conselho municipal de cultura é obrigatória caso haja indício da existência de patrimônio histórico, arqueológico e espeleológico na área dos parcelamentos. A legislação municipal também incluiu em seu texto os critérios e normas de preservação aplicados pelo IPHAN. Assim, dentro dos oito setores – caracterizados como zonas histórico-culturais - não são permitidos novos parcelamentos, com exceção para desmembramentos que podem ocorrer seguindo critérios já utilizados pelo órgão de proteção federal.

Uma particularidade desta lei é a criação do "Polígono de Visadas da Paisagem Natural", área demarcada onde todos os parcelamentos do solo, loteamentos ou desmembramentos, deverão ter suas diretrizes submetidas ao IPHAN, sendo possível a definição de parâmetros diferenciados do que a própria lei estabelece. Dentro desse polígono não é permitida a supressão de vegetação, a não ser no local de implantação das edificações.

Algumas leituras sobre a aplicação das políticas de ordenamento territoriais são possíveis a partir dos loteamentos estudados e do mapa anexo à Lei Complementar 05/2015 que dispõe sobre zoneamento, uso e ocupação do solo de Tiradentes. Dois dos loteamentos (01 e 02) estão fora do perímetro urbano aprovado no Plano Diretor¹⁸. Três loteamentos (01, 02 e 04) estão dentro do Polígono de Visadas da Paisagem Natural e poderiam ser submetidos a parâmetros mais restritivos. Apenas o loteamento 03 está localizado na Zona de Expansão Urbana I, onde se aplicam lotes com área mínima de 300m².

Esta breve análise nos leva a alguns pontos importantes. O primeiro deles é que Tiradentes possui bons instrumentos de gestão, em nível municipal, para controle da expansão urbana – em seu preâmbulo, a declaração cita o papel fundamental das medidas de ordenamento do território para uma melhor proteção e conservação do contexto dos monumentos, sítios e áreas de interesse cultural. Porém a realidade ainda está distante do ideal para a preservação do conjunto urbano tombado. O rol de projetos e licenciamentos obrigatórios é amplo e abrange toda documentação usualmente solicitada neste tipo de análise. Entretanto, apenas a existência dos instrumentos não garante sua aplicabilidade. É preciso um corpo técnico capacitado, publicização da normativa, treinamento para empreendedores e interessados, além de ações de fiscalização.

É de amplo conhecimento e também afirmado em documentos como a Declaração de Xi'an que um efetivo controle sobre a expansão urbana em áreas tombadas depende da ação coordenada de federação, estado e municípios, pois a cada um cabe instrumentos específicos. Hoje, a legislação municipal de expansão urbana de Tiradentes aborda a possibilidade de uma ação conjunta entre prefeitura e IPHAN. Além disso, tal instrumento estabelece por si só uma espécie de “área de entorno” (Polígono de Visadas da Paisagem Natural) onde a ação do IPHAN pode, inclusive, estabelecer novos critérios de intervenção. Podemos questionar se tais áreas reconhecidas pela importância do aspecto natural para núcleo tombado, não deveriam ter

¹⁷Lei Complementar nº 01/2015 - "Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Tiradentes", Lei Complementar nº 05/2015 - "Dispõe sobre o zoneamento e regulamenta o uso e ocupação do solo urbano do Município de Tiradentes/MG e dá outras providências" e Lei Complementar nº 02/2015 - "Dispõe sobre a ordenação da expansão territorial urbana no Município de Tiradentes/MG e dá outras providências".

¹⁸ Os mapas anexos ao Plano Diretor Municipal delimitam o perímetro urbano, aprovado pela Lei nº3068 de 30 de novembro de 2016.

ocupações mais restritivas e não serem consideradas áreas de expansão urbana. Porém, é compreensível as dificuldades políticas na aprovação, em nível municipal, de parâmetros muito restritivos. Poderia ser o caso de delimitar a área de entorno pelo próprio IPHAN com seus critérios de intervenção que visam exclusivamente a leitura do bem tombado. De toda forma, uma gestão integrada do bem é melhor qualificada quando ocorrem ações conjuntas entre União e Município.

IMPACTOS VISUAIS

Uma das práticas para a conservação e gestão das áreas de entorno de bens tombados abordadas na declaração de Xa'an trata da adequação de instrumentos de planejamento que considerem as distorções visuais e espaciais que usos inadequados em áreas repletas de significado podem gerar. Assim, o controle das silhuetas, panoramas e distâncias adequadas poderiam minimizar os impactos das mudanças que ocorrem. Entendemos que, pelos processos dos loteamentos estudados, o impacto visual é a temática que prevalece quando se trata apontar ou mitigar danos ao patrimônio causados pelos novos loteamentos de Tiradentes.

O estudo de impacto de vizinhança do loteamento 02 utiliza do parâmetro de distanciamento para informar que as intervenções propostas não causarão danos ao conjunto tombado, uma vez que ao está localizado em raio maior que 500m do núcleo setecentista. Da mesma forma, outros estudos feitos pelos empreendedores atrelam diretamente a distância ao impacto, independente da visibilidade. É interessante notar que, por outro lado, as ações de marketing dos mesmos loteamentos destacam a vista para o centro histórico como fator que agrega qualidade ao empreendimento, da mesma forma que os lotes mais altos, com as melhores "vistas" são os que possuem maior valor de venda.

A abordagem do IPHAN em relação aos impactos causados pelos novos loteamentos também está majoritariamente atrelada ao aspecto visual: as medidas de controle dos lotes consistem em maximizar as áreas de cada unidade e reduzir taxa de ocupação e altimetria, propondo uma composição mais rarefeita no espaço, exclusivamente nos lotes mais visíveis nos topos de morro, em uma tentativa de controle de silhueta e panorama. Na mesma linha de controle estético e visual há a proposição de arborização e utilização de materiais de revestimento compatíveis com a paisagem circundante: paletas em tons de verde para pintura das futuras edificações e utilização de revestimentos naturais em cores mais próximas às existentes na natureza.

Assim, nos parece que as proposições para minimizar os impactos são uma tentativa de manter a estética da paisagem natural ainda que ocupada: buscam-se maneiras de lotear descaracterizando minimamente o almejado meio natural, em uma tentativa de mimetizar as construções na paisagem existente. Entretanto, alguns dos parâmetros colocados - como plantio e manutenção de árvores ou cores de pintura de fachadas - são, no mínimo, de difícil controle e gestão, exigindo uma fiscalização robusta, que acompanhasse de perto pequenas mudanças no corpo físico de uma cidade. Um questionamento que podemos fazer é, uma vez que todas as diretrizes levam a entender que os lotes com maior visibilidade devem privilegiar a estética de paisagem natural, não seria então interessante restringir a ocupação de cotas altimétricas mais elevadas, conservando assim a silhueta natural e a paisagem hoje existente do entorno do núcleo tombado? Tal restrição, atualmente, não está prevista legalmente, mas quanto trata-se de proteção do patrimônio cultural certamente é mais prudente impedir a ocorrência do dano do que mitigar o mesmo.

Também é interessante destacar a proposição, por loteadores, de ocupação dos novos lotes com modelos arquitetônicos que "harmonizem" com a arquitetura setecentista, buscando minimizar possíveis contrastes de estilos, materiais e elementos construtivo. Prevalece nessa proposta a prática, já bem conhecida em intervenções nos setores tombados, de estimular e

valorizar elementos arquitetônicos rapidamente percebidos como portadores de valor patrimonial, ainda que tal valorização implicasse na reinvenção de elementos não mais existentes, sem preocupação com a noção de autenticidade. Na adequação entre nova e velha arquitetura a proposta recai na criação de pastiches que elegem o estilo colonial e executam cópias que por muitas vezes confundem – mas também agradam – aqueles que vivem a cidade. A lógica financeira e promocional dos novos loteamentos pode assim continuar privilegiando uma concepção do patrimônio urbano de caráter fachadista.

IMPACTOS SOCIOCULTURAIS

Sobre o acompanhamento e gestão das mudanças, a Declaração de Xi'an destaca que a transformação rápida e progressiva das paisagens urbanas, das formas de vida, dos fatores econômicos, ou do ambiente natural podem afetar de forma substancial ou irreversível a verdadeira contribuição das áreas de entorno para o significado de um sítio de valor patrimonial. Dessa forma, para a gestão dessas áreas, devem ser utilizados indicadores que cubram tanto a questão visual quanto outras categorias como poluição sonora, atmosférica, aspectos econômicos, sociais e culturais. Diante dessa perspectiva, podemos levantar algumas questões.

A primeira delas é sobre o acréscimo populacional que está colocado: considerando apenas os loteamentos aqui avaliados, há a perspectiva de criação de 758 novos lotes na sede do município. Dados do IBGE de 2022 apontam uma média de 2,79 moradores por domicílio, resultando em um acréscimo populacional de 2 mil habitantes em uma cidade com 7 mil – um acréscimo populacional de 27%. Tais dados, ainda que superficiais, confirmam que não se trata de impactos apenas visuais e duas questões, dentre outras, devem ser avaliadas cuidadosamente: a drenagem urbana dessas novas áreas - considerando que parte do núcleo tombado fica a beira rio, em cotas altimétricas baixas, e que já sofre com inundações - e o acréscimo do número de automóveis que vão sobrecarregar ruas estreitas, típicas do traçado colonial, que já não atendem a demanda hoje existente. Soma-se a este quadro disputado calendário de eventos que ocorrem na cidade e que chegam a trazer um público de 45 mil pessoas¹⁹.

Sobre os aspectos sociais, há de se pensar que, para preservar a ambiência e a visibilidade do sítio tombado, os parâmetros colocados pelo IPHAN como lotes maiores e taxa de ocupação reduzida tendem a contribuir para a elitização dos empreendimentos. Tais lotes com as melhores vistas são comercialmente mais valorizados e atraem um público de maior poder aquisitivo. Essa questão ganha contorno especial quando pensamos em Tiradentes, cidade reconhecidamente caracterizada pela elitização e espetacularização de seu patrimônio. Há ainda que se considerar o direcionamento desses empreendimentos imobiliários a um público alvo específico, a população turística que utilizará o local como segunda moradia. O estudo de impacto de vizinhança do loteamento 03 – que propõe a criação de 246 novos lotes – informa que o empreendimento possui como objetivo a venda de imóveis para segunda moradia dos proprietários, ou seja, com utilização principalmente aos finais de semana, feriados e férias.

Poderiam então esses novos empreendimentos reforçar a elitização local e o não pertencimento ao atrair um público de turistas, ou habitantes sazonais? Como pontua Ulpiano (2006), é a dinâmica do cotidiano que confere sentido ao espaço urbano como um bem cultural e o habitante, que tem essa relação cotidiana com o lugar, seria aquele ao qual esse patrimônio deveria se destinar e significar em primeiro lugar. Entretanto, os loteamentos aqui estudados tendem a fortalecer a concepção de cultura – e patrimônio cultural – como um seguimento de vida a parte do cotidiano, muitas vezes elitizada, distanciada do habitar e do trabalho.

¹⁹ Dados da mostra de cinema de 2015: público previsto 45 mil pessoas e 15 mil veículos durante todo o evento.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Consideramos que a análise da expansão urbana e dos novos loteamentos em Tiradentes/MG é importante tanto pelo ponto de vista da organização territorial quanto da preservação do conjunto arquitetônico e urbanístico tombado. Nossa análise, ainda que limitada pelo número de casos, expressa que a transformação urbana local ocorre de forma acelerada e que, se não for gerida pelo poder público, pode ocorrer de forma a favorecer apenas ao mercado, sem considerar impactos negativos, quer sejam eles visuais, socioculturais ou ambientais.

À medida que a cidade de Tiradentes fica à mercê unicamente da lógica do consumo – e nessa lógica podemos encaixar os novos loteamentos – os efeitos não tão benéficos sobre o patrimônio cultural, já existentes no contexto local, tendem a se agravar: a perda da relação identitária entre a população de origem tiradentina e o centro histórico, os conflitos entre novos e antigos moradores, a inserção de novas manifestações voltadas para um público de alto poder aquisitivo, as mudanças no uso dos espaços, dentre outros. Entender sobre os valores e significados do patrimônio em Tiradentes e sua relação com o desenvolvimento urbanos se mostra uma discussão urgente e necessária.

A falta de instrumentos de gestão por parte do IPHAN tende a gerar análises subjetivas, uma vez que não há estudos mais elaborados e nem diretrizes de preservação para as áreas que estão sendo ocupadas. Nos parece necessário entender até onde vai a gestão territorial por parte deste órgão, uma vez que, para além dos impactos visuais, esses novos loteamentos podem causar outros tipos de danos nas áreas tombadas. Por outro lado, ao poder público municipal, cabe a aplicação eficiente dos instrumentos de gestão existentes e, principalmente, a gestão de outros impactos ambientais, como a geração de lixo e esgoto, o acréscimo no fluxo e frota de veículos, a drenagem das águas urbanas do município, as áreas permeáveis, verdes e institucionais de cada novo loteamento. Uma ação coordenada entre união e município também se faz necessária para melhor gestão do território.

Um estudo mais aprofundado, considerando todo perímetro urbano da sede do município, seria importante nesse momento uma vez que a revisão do Plano Diretor deverá ocorrer em 2025.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Inês El-Jaick. O debate sobre as áreas envoltórias de bens patrimoniais. Cadernos do PROARQ, Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-graduação em Arquitetura - ano 1 (1997) n. 15, p. 07-18, dez 2010. Disponível em: <<http://cadernos.proarq.fau.ufrj.br/public/docs/cadernosproarq15.pdf>>. Acesso em: 1 abr. 2024.

BONUTI, Luciana Araujo, Meu jardim virou praça: olhares locais sobre Tiradentes/MG, 2017. 168 fls. Dissertação (Mestrado em Preservação do Patrimônio Cultural) - IPHAN, Rio de Janeiro, 2017.

CAMPOS, Helcio Ribeiro. **Transformações urbanas recentes em Tiradentes-MG: Anos 80 e 90 do século XX.** 2006. 183 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Geografia Humana, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

CRUZ, Luiz Antonio da. **Recorte de Memórias.** Tiradentes: Instituto Histórico e Geográfico de Tiradentes, 2015.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Circuito do ouro: Campos das Vertentes: plano de organização espacial e preservação do centro histórico de Tiradentes: código de obras. Belo Horizonte: FJP, 1980.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Plano Diretor Participativo do Município de Tiradentes/MG: Perfil Municipal Volume I. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2014a.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Plano Diretor Participativo do Município de Tiradentes/MG: Volume II Oficinas Participativas. Tiradentes: Fundação João Pinheiro, 2014b.

IPHAN. Cidades históricas inventário e pesquisa: Tiradentes. Brasília: Edições do Senado Federal, 2007a.

IPHAN. Inventário Nacional de Bens Imóveis em Sítios Urbanos Tombados: Manual de preenchimento. Brasília: Edições do Senado Federal, 2007b.

IPHAN. Documentos sobre o loteamento Alto dos Cuiabás. Brasília: Sistema Eletrônico de Informações, 2023. Assunto: autorização de intervenção em bem imóvel. Referência: Processo SEI nº 01514.004000/2016-27.

IPHAN. Documentos sobre o loteamento Gran Cuiabás. Brasília: Sistema Eletrônico de Informações, 2023. Assunto: autorização de intervenção em bem imóvel. Referência: Processo SEI nº 01514.000555/2022-48.

IPHAN. Documentos sobre o loteamento Tiradentesville. Brasília: Sistema Eletrônico de Informações, 2023. Assunto: autorização de intervenção em bem imóvel. Referência: Processo SEI nº 01514.001890/2017-04.

IPHAN. Documentos sobre o loteamento Eco Village. Brasília: Sistema Eletrônico de Informações, 2023. Assunto: autorização de intervenção em bem imóvel. Referência: Processo SEI nº 01514.001814/2020-96.

INTERNATIONAL COUNCIL ON MONUMENTS AND SITES (ICOMOS). 2005. Declaração de Xi'an. Xi'an, ICOMOS, 4 p. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmninnibpcapjcgliclefindmkaj/https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/xian-declaration.pdf>. Acesso em: 6 dez. 2023.

KIMIE NITO, M. Por uma abordagem de ambiências em entorno de bens de interesse cultural. Revista Thésis, Rio de Janeiro, v. 3, n. 6, 2023. DOI: 10.51924/revthesis.2023.v3.432. Disponível em: <https://thesis.emnuvens.com.br/revista-thesis/article/view/432>. Acesso em: 1 abr. 2024.

NEVES, Rodrigo. Turismo: A apropriação e transformação do espaço geográfico do centro histórico de Tiradentes. (Monografia de conclusão do curso de geografia)-IPTAN Instituto de Ensino Superior “Presidente Tancredo de Almeida Neves”, São João del-Rei, MG, 2013.

MENESES, Ulpiano Toledo B. de. A Cidade como Bem Cultural In: BASTOS, R.L [et al] (org). Patrimônio: Atualizando o Debate. São Paulo: 9ªSR, IPHAN, 2006.

SANT'ANNA, Márcia Genésia de. Da cidade-monumento à cidade-documento: a trajetória da norma de preservação de áreas urbanas no Brasil (1937-1990). 1995. 268 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 1995.

SANT'ANNA, Márcia Genésia de. A cidade-atração: patrimônio e valorização de áreas centrais no Brasil dos anos 90. In: SANTOS, Afonso Carlos Marques; KESSEL, Carlos; GUIMARAENS, Ceça. (Org.). Livro do Seminário Internacional Museus e Cidades. Rio de Janeiro: Museu Histórico Nacional, 2003, v. 1. (pp. 153-172)

SANTOS FILHO, Olinto Rodrigues dos. Tiradentes: Monumentos Preservados. Tiradentes: Instituto Histórico e Geográfico de Tiradentes, 2015.

ZOLINI, Gustavo Pimenta de Pádua. A inflexão do conceito gentrificação em conjuntos urbanos patrimoniais em cidades de pequeno porte: os casos mineiros de São Thomé das 136 Letras e Tiradentes. 2007. 181 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2007.

AGRADECIMENTOS

A minha família, meus irmãos, ao Rafael e à Evânia, por todo apoio e incentivo para a realização desta especialização. À pequena Liz, quem me faz querer ser sempre minha melhor versão. A minha orientadora Cristina, que me deu todo o suporte necessário para o desenvolvimento desse trabalho. Aos colegas do Escritório Técnico do Iphan de Tiradentes, que solícitamente me forneceram os dados necessários para esta pesquisa. Aos amigos que compartilham o interesse pelos tantos patrimônios, principalmente aos colegas do Giltur e às queridas Exibidas. Ao IFMG, que me permitiu ampliar minha visão de mundo e enriquecer minha experiência.

DADOS DOS AUTORES

Nome: Luciana Araujo Bonuti

E-mail: lubonuti@gmail.com

Link do currículo Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6994076243607322>

Minicurrículo profissional e/ou acadêmico: Arquiteta e Urbanista (UFMG). Mestrado em Preservação do Patrimônio Cultural pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (2017). Especialização em Gestão e Conservação do Patrimônio Cultural pelo Instituto Federal de Minas Gerais (em andamento). Arquiteta na Superintendência de Desenvolvimento da Capital em Belo Horizonte. Professora Assistente na Especialização em Conservação e Gestão do Patrimônio Cultural (PUC Minas, 2021- 2022). Chefe do Escritório Técnico do IPHAN em Tiradentes/MG (Tiradentes, 2016 a 2018).