

 Timbre  
MINISTÉRIO DO TURISMO  
SECRETARIA ESPECIAL DE CULTURA  
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL  
Escritório Técnico de Ouro Preto IPHAN-MG

**Ofício Nº 907/2022/ETOP-MG/IPHAN-MG-IPHAN**

**Ao Senhor Luiz Gonzaga de Oliveira**

Presidente da Câmara de Vereadores de Ouro Preto  
Câmara Municipal de Ouro Preto  
Praça Tiradentes nº 41, Centro  
35400000 - Ouro Preto/MG

**C/c:**

**À Senhora Débora Maria Ramos do Nascimento França**

Superintendente do IPHAN em Minas Gerais

**Ao Excelentíssimo Senhor Lucas Pardini Gonçalves**

Promotor de Justiça/1ª Promotoria de Justiça da Comarca de Ouro Preto

**Ao Senhor Marco Antônio Silveira e Guilherme Rios Oliveira**

Presidente do COMPATRI

**À Senhora Camila Sardinha Ceconello**

Secretária Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação/SMDUH

**Assunto: resposta ao ofício nº OF-SEC/22-12-618**

**Referência: Processo SEI nº 01514.900402/2017-35 (Aprovação de projeto)**

**Processo SEI nº 01514.003722/2015-83 (Licenciamento Ambiental)**

Senhor Presidente,

Acusamos recebimento do ofício nº OF-SEC/22-12-618, protocolado neste Escritório Técnico do IPHAN em 15/12/2022, que encaminha cópia da Representação nº 337/2022, aprovada na 78ª Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Ouro Preto, a qual solicita "os devidos acompanhamentos para avaliar os impactos casados pelo Residencial Vila Rica". Em atendimento ao citado ofício, reiteramos os termos do Ofício Nº 615/2022/ETOP-MG/IPHAN-MG-IPHAN, emitido em setembro de 2022 e informamos o que se segue.

Em relação à aprovação do projeto

De acordo com a documentação contida no Processo SEI nº 01514.900402/2017-35, referente à aprovação do projeto em questão, trata-se de parcelamento de gleba com área total de 163.291,18 m<sup>2</sup> e perímetro de 1.934,71m, localizada na zona urbana do município de Ouro Preto, próxima ao trevo denominado Jacuba, confrontando com a faixa de domínio da Rodovia BR-356, administrada pelo DNIT, e por quatro glebas particulares.

A aprovação do projeto urbanístico e do licenciamento ambiental ocorreu em 10/11/2017, sendo revalidado nas datas de 17/06/2019, 07/10/2020 e 07/10/2022:

- Em 10/11/2017 foi emitido o Ofício nº 21/2017/COTEC IPHAN-MG/IPHAN-MG-IPHAN (SEI 0090208), comunicando aprovação do projeto urbanístico e do licenciamento ambiental do Loteamento Residencial Vila Rica, com validade até 23/10/2019;

- Em 17/06/2019 foi emitido o Ofício Nº 1382/2019/DIVAP IPHAN-MG/IPHAN-MG-IPHAN (SEI 1261187), prorrogando o prazo de validade da proposta para 17/06/2021, a partir de solicitação do proprietário;

- Em 07/10/2020, foi emitido o Ofício Nº 2328/2020/DIVAP IPHAN-MG/IPHAN-MG-IPHAN (SEI 2209713), prorrogando o prazo de validade da proposta para 03/09/2022, a partir de solicitação do proprietário;

- Em 07/10/2022 foi emitido Ofício Nº 970/2022/DIVAP IPHAN-MG/IPHAN-MG-IPHAN (SEI 3400823), prorrogando o prazo de validade da proposta para 03/09/2022, a partir de solicitação do proprietário.

Conforme os parâmetros da Portaria IPHAN nº 312/2010, a gleba está situada em Área de Preservação 03 (AP- 03), e, de acordo com o Art. 53 ,Inciso I desta portaria, o parcelamento urbano e a realização de novos loteamentos são permitidos, buscando estimular a ocupação urbana qualificada. Torna-se importante mencionar que a área consiste em um dos poucos terrenos estáveis do Distrito Sede disponíveis para ocupação. Cabe ressaltar que, tendo em vista a reciprocidade de visibilidade da área do empreendimento a partir de pontos notáveis da APE-01, no processo de análise e aprovação foram estabelecidos critérios mais rígidos do que aqueles estabelecidos para AP-03 na portaria em questão.

O loteamento é constituído de 184 lotes distribuídos em 06 quadras, com áreas variando entre 500,25 m<sup>2</sup> e 1.416,40 m<sup>2</sup>. Possui ainda duas áreas institucionais, sendo uma de 16.606,37 m<sup>2</sup> e outra de 1.911,51 m<sup>2</sup>, duas áreas verdes, sendo uma de 9.654,26 m<sup>2</sup> e a outra de 1.486,80 m<sup>2</sup> e um cinturão verde de 5.238,52 m<sup>2</sup> dentro da área *non aedificandi*, contígua à faixa de domínio do DNIT. Na planta do projeto urbanístico foram indicados três lotes destinados ao uso comercial misto. Conforme Mapa de Declividade, a declividade predominante no loteamento é inferior a 30%, com alguns trechos com declividade entre 30% e 45% e outros com declividade superior a 45% localizados dentro de área verde, área institucional, área de APP e arruamento. Conforme nota em projeto algumas áreas possuem topografia originada de material depositado oriundo de bota-fora e catas de mineração. Nestes locais foi indicada realização de terraplenagem, resultando em declividade de até 30%.

No Relatório de Impacto ao Patrimônio Edificado - RIAPE (SEI 0531592), que compõe o processo de licenciamento do patrimônio cultural do Loteamento Vila Rica, foi identificado que o empreendimento seria visível a partir da Área de Preservação Especial 01 - APE 01, com destaque para alguns pontos mirantes: Praça Tiradentes, Adro da Igreja de Nossa Senhora das Mercês e Misericórdia, da Igreja de Santa Efigênia, da Igreja de Nossa Senhora do Carmo, da Igreja de São Francisco de Paula e dos pontos de cota de nível mais altas das ruas Conde de Bobadela e Senador Rocha Lagoa (Rua das Flores); e indica como um dos principais impactos da implantação do empreendimento a alteração da paisagem do entorno da APE 01. Considerando tratar-se de área cuja ocupação é prevista e regulamentada pelas normativas municipais e federais, com o intuito de intervir de forma mais harmoniosa, visando a mitigação de impactos, foram definidas formas mais apropriadas para a urbanização da área, mais restritivas que os critérios estabelecidos pela Portaria 312/10, já que seria necessária a supressão de vegetação e movimentações de terra, conforme Minuta de Instrumento de Instituição de Loteamento Residencial Vila Rica - Termo de Ajuste e Compromisso (SEI 0087339), tais como: regras edilícias limitando gabaritos e ocupação dos lotes; recuos laterais, frontal e posterior, devendo estes últimos serem totalmente permeáveis, destinados à jardinagem com plantio de árvores de espécies nativas; fechamentos com muros de no máximo 2,10m de altura, acompanhando a declividade do terreno e feitos preferencialmente com elementos vazados e/ou cercas vivas, e, no caso de fechamento em alvenaria, rebocados e pintados ou revestidos em pedra.

Vale ressaltar que no registro atualizado, (SEI 3789448) foram incorporadas as condicionantes estabelecidas pelo IPHAN descritas acima à aprovação do empreendimento, com base em medidas mitigatórias de impacto, conforme Termo de Ajuste e Compromisso (TAC) firmado entre o empreendedor e a Prefeitura Municipal de Ouro Preto (Minuta SEI 0087339).

Outras informações que se fizerem necessárias estão disponíveis nos processos SEI/IPHAN supracitados.

Em relação à realização das obras de acordo com o projeto aprovado

Na data de 29/08/2022 foi realizada vistoria conjunta com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, verificando-se que estão sendo realizadas obras de terraplanagem, demarcação das quadras e arruamentos, bem como plantio de vegetação rasteira nos taludes das áreas contíguas à rodovia, seguindo as especificações do projeto aprovado.

Ressaltamos que o Escritório Técnico do IPHAN em Ouro Preto continuará a acompanhar a implantação do empreendimento, com vistas a garantir o cumprimento do projeto aprovado.

Encaminhamos em anexo Simulação Loteamento Vila Rica (SEI nº 4050874), apresentada no momento da aprovação do projeto, representado visadas de pontos notáveis a partir do Conjunto tombado de Ouro Preto, antes e depois da implantação do empreendimento.

Sem mais, ficamos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos.

Atenciosamente,

**Maria Raquel Alves Ferreira**

**Matrícula SIAPE 3914240**

Chefe do Escritório Técnico – Ouro Preto /IPHAN



logotipo

Documento assinado eletronicamente por **Maria Raquel Alves Ferreira, Chefe do Escritório Técnico de Ouro Preto - MG**, em 28/12/2022, às 16:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Assinatura

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://sei.iphan.gov.br/autenticidade>, informando o código verificador **4081140** e o código CRC **B758268C**.

---

Casa da Baronesa, nº 33 - Bairro Praça Tiradentes, Ouro Preto. CEP 35400-000  
Telefone: (31) 3551-3099 | Website: [www.iphan.gov.br](http://www.iphan.gov.br)