

## **ANÁLISE CRÍTICA DE RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: 1990-1992 \***

**Antônio Cláudio M L Moreira**

### **QUESTÕES**

Como os empreendedores imobiliários reagem ao relatório de impacto?  
Qual é o conteúdo dos relatórios apresentados?

### **CONCEITOS**

**MEGAPROJETOS:** Edificações com mais de 20.000 m<sup>2</sup> construídos, exceto garagens.

**AMBIENTE URBANO:** Conjunto de relações da população e das atividades humanas com os demais seres vivos com que convive, com o espaço construído e com os recursos naturais visando sua reprodução biológica e material.

Compreende as alterações induzidas nas atividades urbanas com que se relaciona (transformações urbanísticas), a percepção e atribuição de significado ao espaço construído (paisagem urbana), assim como a apropriação e fruição dos recursos urbanos (infra-estrutura e espaço construído) e dos recursos naturais.

**IMPACTO AMBIENTAL:** Qualquer alteração nas relações constitutivas do ambiente urbano que ultrapasse sua capacidade de suporte, absorção ou depuração.

### **ANÁLISE CRÍTICA**

Avaliamos os relatórios de impacto de vizinhança de 19 megaprojetos apresentados à Prefeitura de São Paulo no período 1990-1992.

Todos entenderam a vizinhança constituída pelos imóveis adjacentes ao empreendimento. Todos, nessa vizinhança, consideraram as relações dos empreendimentos com as redes de infra-estrutura urbana, inclusive as vias. Mas, somente 13 consideraram as atividades humanas adjacentes; 8 a paisagem urbana; e 10 um estado da natureza - o silêncio.

Os critérios utilizados para identificar a ocorrência de impacto foram: a disponibilidade de redes de infra-estrutura urbana, a similaridade do empreendimento com a

volumetria e com as atividades humanas adjacentes, assim como a não geração de ruídos.

Estes critérios não são satisfatórios ! A existência de infra-estrutura urbana nas imediações do empreendimento não é suficiente para caracterizar a ausência de impacto. É preciso verificar a capacidade desta infra-estrutura em face da demanda adicionada pelo empreendimento.

A similaridade do empreendimento com as atividades vizinhas, por si só, não caracteriza a ausência de transformações urbanísticas. Um grande empreendimento concorre com as atividades existentes pelo espaço, pelo mercado, pelos fornecedores e pelos recursos humanos, assim como atrai clientela, gera tráfego para as vias de acesso e gera estacionamento de veículos nas vias adjacentes. É preciso verificar qual é o efeito da concorrência, da atração de clientela, da geração de tráfego e da demanda de estacionamento sobre as atividades urbanas adjacentes.

A similaridade do empreendimento com a volumetria da vizinhança, por si só, não caracteriza ausência de impacto sobre a paisagem urbana. Um grande empreendimento se destaca entre os demais edifícios compondo uma nova imagem. É preciso verificar qual é esta imagem comparativamente com a situação anterior.

A ausência de ruídos de um empreendimento, por si só, não caracteriza a ausência de transformações urbanísticas. Um grande empreendimento atrai tráfego que por sua vez aumenta o nível de ruído e a emanção de gases. É preciso verificar como isto afeta as atividades instaladas. É preciso, ainda, considerar as emanações de gases e de calor, assim como os efluentes líquidos (esgotos) e sólidos (lixo), e verificar como isto afeta os recursos naturais e as atividades instaladas.

A omissão e/ou o tratamento inadequado das questões relativas ao ambiente urbano, na maioria dos relatórios de impacto de vizinhança avaliados, aponta para o descaso dos empreendedores em relação ao ambiente urbano. Isto ocorreu, no período 1990-1992, pela ausência de legislação municipal.

---

\* Texto de poster apresentado no VIII Encontro Nacional da ANPUR realizado em Porto Alegre – RS em maio de 1999