

## RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (\*)

**Antônio Cláudio M. L. Moreira**

### RESUMO

O texto trata do relatório de impacto de vizinhança a que se refere a lei orgânica do município de São Paulo. Apresenta o conteúdo, a finalidade, o objeto, e um roteiro deste relatório.

### ABSTRACT

The text broach the neighborhood impact report concerning to organic law of the City of São Paulo. Presents the meaning, the purpose, the object, and a guide of this report.

### I - INTRODUÇÃO

O recente dispositivo da Lei Orgânica do Município de São Paulo que dispõe sobre o relatório de impacto de vizinhança para empreendimentos com significativa repercussão sobre ambiente e infra-estrutura urbana tem suscitado algumas dúvidas: o que é este relatório? para que serve? o que é empreendimento de impacto? qual a extensão da vizinhança? qual o conteúdo deste relatório?

A Lei Orgânica do Município de São Paulo cria e torna exigível o relatório de impacto de vizinhança, a saber:

Artigo 159 - Os projetos de implantação de obras ou equipamentos, de iniciativa pública ou privada, que tenham, nos termos da lei, significativa repercussão ambiental ou na infra-estrutura urbana, deverão vir acompanhados de relatório de impacto de vizinhança.

Parágrafo 1o - Cópia do relatório de impacto de vizinhança será fornecida gratuitamente quando solicitada aos moradores da área afetada e suas associações.

Parágrafo 2o - Fica assegurado ao órgão público competente a realização de audiência pública, antes da decisão final sobre o

projeto, sempre que requerida, na forma da lei, pelos moradores e associações mencionadas no parágrafo anterior.

A matéria já é, de longa data, regulamentada por lei municipal. O Plano Diretor de 1971 relaciona densidade demográfica e infra-estrutura urbana, a saber:

Artigo 3º, inciso I, item a - as densidades demográficas admissíveis em cada zona ou unidade territorial serão compatíveis com as disponibilidades de serviços públicos e de equipamentos sociais, existentes ou previstos, para a zona ou unidade territorial considerada.

O Plano Diretor de 1988 trata dos empreendimentos de grande efeito na área urbana, a saber:

Artigo 11, inciso I, item j - exigir a elaboração de Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente - RIMA para todos os empreendimentos de grande efeito na área urbana, avaliando sua adequação aos dispositivos desta lei.

A Lei municipal 10.506, de 04 de maio de 1988, transfere para empreendimentos particulares as despesas das obras e serviços relacionados com a operação do sistema viário decorrentes da implantação destes empreendimentos, a saber:

Artigo 1º - Quando a implantação de um empreendimento particular determinar a necessidade de execução de obras ou serviços relacionados a operação do sistema viário o interessado arcará integralmente com as despesas decorrentes.

O relatório de impacto de vizinhança atende ao crescente desenvolvimento da consciência popular em matéria de meio ambiente, ora estimulado pela próxima Conferência Internacional sobre Meio Ambiente, a ECO-92.

Sua finalidade está implícita no dispositivo legal, a saber: (1) prevenir os efeitos negativos do empreendimento (obra, edificação e atividades) sobre o ambiente e sobre a infra-estrutura urbana; (2) viabilizar a participação popular nas decisões relativas a obras e equipamentos que tenham signi-

ficativa repercussão sobre o ambiente e a infra-estrutura urbana.

Estes fins se concretizam de um lado por alterações no projeto do empreendimento e/ou na infra-estrutura urbana da vizinhança que reduzam os efeitos não desejados; e de outro lado pela realização de audiências públicas para discussão tanto das repercussões do empreendimento sobre a vizinhança, como das medidas atenuadoras destes efeitos.

O relatório de impacto de vizinhança trata de um ambiente profundamente transformado pelo homem - o ambiente urbano, caracterizado pela aglomeração humana, pelo espaço construído, pelas áreas públicas, e pelos equipamentos de uso coletivo.

Este relatório dispensa a abordagem de questões peculiares à área de intervenção e ao edifício. Seu objeto é as repercussões do empreendimento (obra, edificação e atividades) sobre a paisagem urbana da vizinhança; sobre as atividades humanas instaladas na vizinhança (o uso e a ocupação do solo); sobre a movimentação de pessoas e mercadorias na vizinhança; sobre a infra-estrutura urbana da vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, drenagem, comunicações, vias, etc); e sobre os recursos naturais da vizinhança (água, ar, solo, vegetação, silêncio, etc).

São empreendimentos de impacto, ou seja, de significativa repercussão sobre ambiente e infra-estrutura urbana, pelo menos em termos de relacionamento com as vias do entorno, os edifícios com 200 ou mais vagas para estacionamento de veículos, nos termos do artigo 10 da lei municipal 10.344 de 13 de julho de 1987, a saber:

Artigo 10 - A aprovação de projetos de edificações em que estejam previstas vagas para estacionamento em número igual ou superior a 200 (duzentos), deverá ser precedida de fixação de diretrizes pela Secretaria Municipal de Transportes - SMT, relativas à:

I - características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e pedestres, com respectivas áreas de acomodação e acumulação;

II - características e dimensionamento das áreas de embarque e desembarque de veículos e passageiros, pátio de carga e descarga de veículos.

A vizinhança a considerar compreende todo o território que sofre significativo impacto do empreendimento. Envolve a vizinhança imediata - o imóveis confrontantes e opostos em relação à via pública. Envolve também a área de influência do empreendimento, que é peculiar a cada empreendimento, e que poderá ser diferente para cada elemento do ambiente e da infra-estrutura urbana.

O conteúdo básico do relatório de impacto de vizinhança compreende: a caracterização do empreendimento em termos de destinação, dimensões, volumetria, e viagens geradas; a delimitação da vizinhança, e sua caracterização em termos de paisagem, atividades humanas instaladas, movimentação de pessoas e mercadorias, infra-estrutura urbana e recursos naturais; a avaliação das repercussões deste empreendimento sobre sua vizinhança em termos de inserção de obra na paisagem, de transformações nas atividades humanas instaladas, de compatibilidade com os sistemas de transportes e tráfego, de compatibilidade com o sistema de drenagem, de viabilidade de abastecimento de água, de energia elétrica e de coleta de esgoto.

II - ROTEIRO DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA:

#### Características do empreendimento

- atividade prevista;
- dimensões do empreendimento (terreno, área computável, área construída, população estimada, número de vagas para estacionamento de veículos, e outras informações relevantes);
- volumetria e localização dos acessos e saídas de veículos e pedestres;
- quantidade de viagens gerada e sua distribuição pelo sistema viário de acesso;
- nível de ruído gerado (quantidade, qualidade, distribuição temporal);
- efluente de drenagem de águas pluviais gerado (quantidade, distribuição temporal, local de lançamento);

- área de influência (vizinhança) e critérios para sua delimitação;

#### Características da vizinhança

- indicação das características do espaço urbano na vizinhança do empreendimento (população, densidades, taxa de motorização, uso e ocupação do solo, estratificação social), e indicação das tendências de evolução deste espaço urbano;
- indicação dos equipamentos públicos de infra-estrutura urbana disponíveis na vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, etc), bem como das tendências de evolução desta infra-estrutura;
- indicação do sistema viário e de transportes da vizinhança (identificação das vias, hierarquização das vias, sentido do tráfego, modos de transportes existentes, itinerários das linhas, principais destinos atendidos, terminais, pontos de parada), bem como das tendências de evolução destes sistemas;
- indicação do sistema de drenagem de águas pluviais da vizinhança (guias, sarjetas e galerias na vizinhança imediata; vales secos, córregos e rios na área de influência), da capacidade deste sistema, bem como das tendências de evolução do sistema de drenagem;
- interpretação da paisagem local (gabaritos, morfologia do terreno, movimentos de terra, tipologia urbana, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações) e das tendências de evolução desta paisagem;
- demarcação de melhoramentos públicos aprovados por lei previstos na vizinhança do empreendimento;
- indicação dos bens tombados até uma distância de 300 metros da área de intervenção;
- indicação dos usos permitidos pela legislação municipal nas vizinhanças do empreendimento;

#### Avaliação do impacto do empreendimento sobre a vizinhança

- demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes, da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento, com a quantidade de viagens geradas pelo empreendimento com a capacidade;
- demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem, existente na

vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento, com o aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais gerado pela impermeabilização da área de intervenção;

- demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos; de abastecimento de energia elétrica;
- indicação das transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento na vizinhança imediata e na área de influência do empreendimento (adensamento, uso e ocupação do solo, estratificação social, atração de pessoas, oferta de trabalho, valorização imobiliária, etc);
- inserção da obra na paisagem da vizinhança imediata e da área de influência do empreendimento (gabaritos, topografia, tipologias, eixos visuais, panorâmicas, compartimentações, espaços livres).

#### BIBLIOGRAFIA

São Paulo (Assembléia Municipal Constituinte). **Lei Orgânica do Município de São Paulo**. São Paulo, Câmara Municipal, 1991.

São Paulo (Câmara Municipal). **Lei 7.888 de 30 de dezembro de 1971** (Plano Diretor do Município de São Paulo). São Paulo, Câmara Municipal, 1971.

São Paulo (Câmara Municipal). **Lei 10.676 de 7 de novembro de 1988** (Plano Diretor do Município de São Paulo). São Paulo, Câmara Municipal, 1988.

São Paulo (Câmara Municipal). **Lei 10.506 de 4 de maio de 1988**. São Paulo, Câmara Municipal, 1988.

São Paulo (Câmara Municipal). **Lei 10.344 de 13 de julho de 1987**. São Paulo, Câmara Municipal, 1987.

---

\* Moreira, Antônio Cláudio M. L. **SINOPSES**, nº 18, p. 23-25, dezembro de 1992. São Paulo, FAUUSP.