
ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

**Seminário Cresce Brasil - Região
Metropolitana da Grande Florianópolis**

ALGUNS CONCEITO...

- O SOLO URBANO É PALCO DE DIFERENTES INTERESSES POR CLASSES, ETNIAS, RELIGIÕES, ECONOMIAS, IDADES, ETC.
 - DIFERENÇAS GERAM = **CONFLITOS**
-

A LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (ZONEAMENTO):

- ESTABELECE OS CRITÉRIOS PARA UTILIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO
- TEM POR OBJETIVO ESTABELECEER OS CRITÉRIOS DEMOCRÁTICOS DE APROPRIAÇÃO DOS ESPAÇOS (PÚBLICOS E PRIVADOS), ESTABELECENDO PACTOS ENTRE:
- PROPRIETÁRIOS / PODER PÚBLICO= SOBRE O DOMÍNIO DO LOTE URBANO.
- PORÉM NÃO É SUFICIENTE PARA AMENIZAR **CONFLITOS DE VIZINHANÇA.**





- TERMOS UTILIZADOS NESSAS LEGISLAÇÕES SÃO TENDENCIOSOS PROVOCANDO ABERTURAS PARA SITUAÇÃO INUSITADAS (USO PERMISSÍVEL!? – PARA QUEM?)
 - PROBLEMAS COM O PLANEJAMENTO URBANO (SITUAÇÕES NÃO PREVISÍVEIS)
 - DESPREPARO DE TÉCNICOS OU A TOTAL AUSÊNCIA DESTES NAS PREFEITURAS
 - DESINTERESSE/INTERESSE EM ATUALIZAR (ou não) A LEGISLAÇÃO
-

ALGUNS CONCEITO...

- CONTRADIÇÃO DA LEGISLAÇÃO URBANA, RESPONSÁVEL PELO DESENHO DA CIDADE COM O SEU PRÓPRIO DINAMISMO

- CRESCIMENTO POPULACIONAL

- CRESCIMENTO ECONOMICO

- CRESCIMENTO SOCIAL

- DEGRADAÇÃO AMBIENTAL (NATURAL E CONSTRUIDO)

- DESEMPREGO

- FALTA DE MORADIA

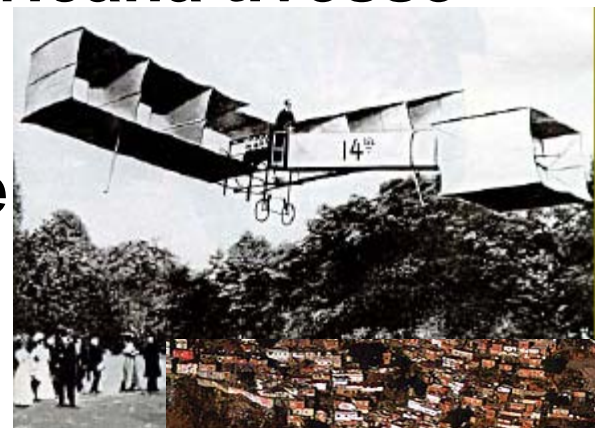
- VIOLENCIA URBANA



QUALIDADE DE VIDA

Evolução... Grandes mudanças na sociedade nos últimos 100 anos:

- **no início do século XX foram necessários 46 anos para que $\frac{1}{4}$ da população americana tivesse acesso à eletricidade;**
- **35 anos para o acesso ao telefone**
- **26 anos para a televisão;**
- **13 para o telefone celular;**
- **07 anos para a internet.....**
- **11 anos para o ESTATUTO DA CIDADE**



AUTONOMIA DOS MUNICÍPIOS SOBRE OS PROBLEMAS URBANOS

- REFORMA URBANA – DEC 70
- CONSTITUIÇÃO FEDERAL – ART 182 E 183 (POLÍTICAS URBANAS)
- ESTATUTO DA CIDADE – LEI FEDERAL 10.257/2001



- 11 ANOS DE LUTA (ENTIDADES DE CLASSES/ SOCIEDADE ORGANIZADA/ POLÍTICOS/ TECNICOS/ INSTITUIÇÕES DE ENSINO / ETC)
- REGULAMENTAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS: *“que podem dar aos Poderes Públicos Municipais uma nova possibilidade de resgatar para o benefício da sociedade a valorização provocada por seus próprios investimentos em infra-estrutura urbana, e de frear a retenção especulativa de imóveis vazios em áreas urbanas”* (WITHAKER E MARICATO)

EIV- DEFINIÇÃO

ESTATUTO DA CIDADE – LEI FEDERAL 10.257/2001

- *Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.*
- Documento que pode ser exigido, com base em lei municipal, para a consentir a instalação de empreendimentos ou atividades que possam interferir na qualidade vida da população de determinada área urbana (VIZINHANÇA) .
- **INSTRUMENTO DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA**

EIV- OBJETIVO

- Segundo ROLNIK, o EIV “tem por objetivo democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, dando voz a bairros e comunidades que estejam expostas aos impactos dos grandes empreendimentos, consagrando o DIREITO DE VIZINHANÇA como parte integrante da política urbana, condicionando ao direito de propriedade”
- Contribuição significativa para obrigatoriedade da participação popular nas operações urbanas.

EIV- COMO IMPLEMENTAR

- Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:
-

I – adensamento populacional;



II – equipamentos urbanos e comunitários;



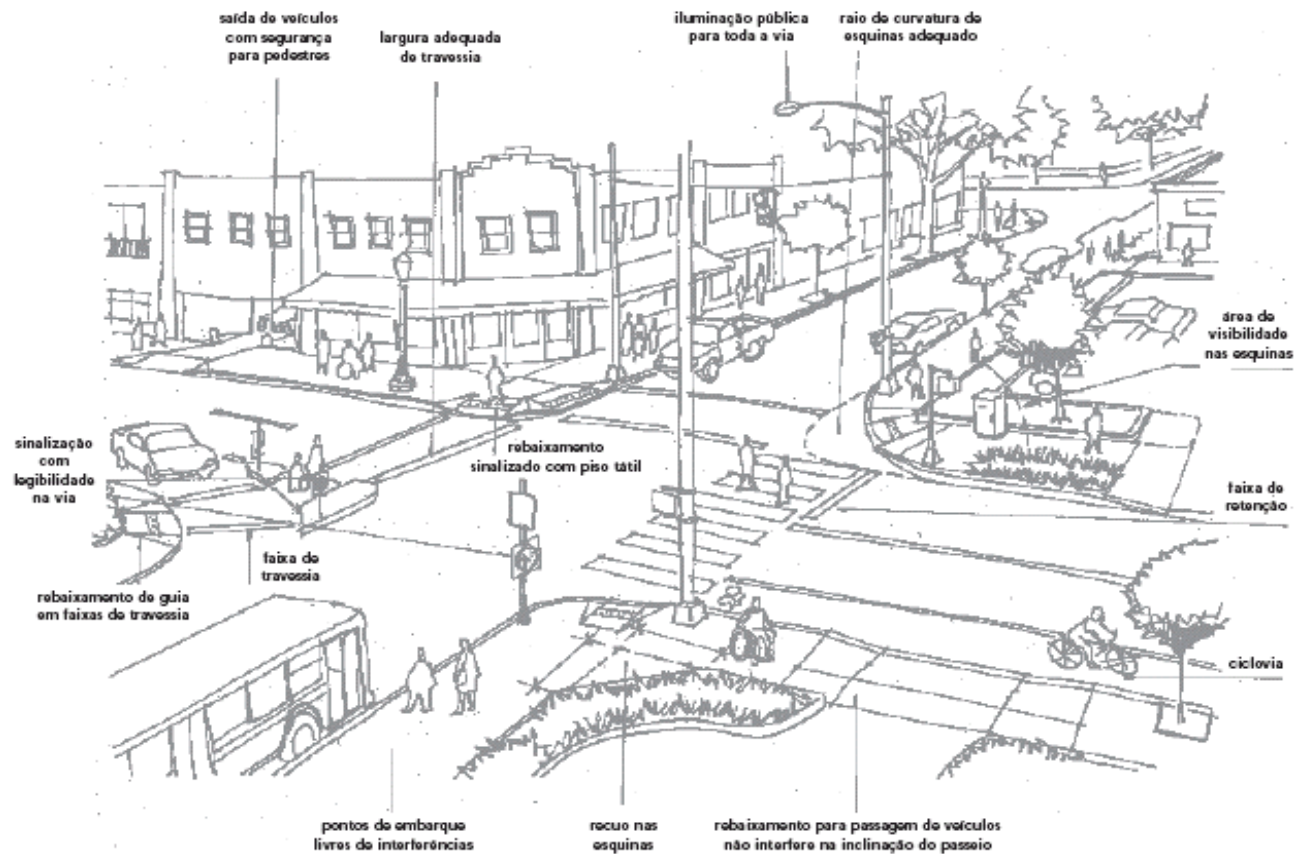
III – uso e ocupação do solo;



IV – valorização imobiliária;



V – geração de tráfego e demanda por transporte público;



Modelo de via pública acessível, segura e de fácil utilização

VI – ventilação e iluminação;



VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.



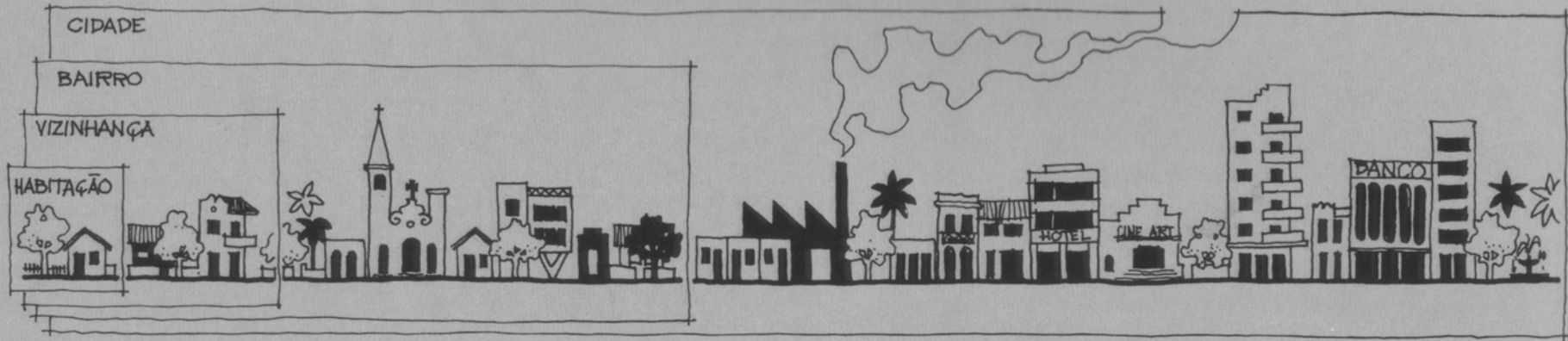
EIV- COMO IMPLEMENTAR

■ PD BRASÍLIA (Plano Piloto) :

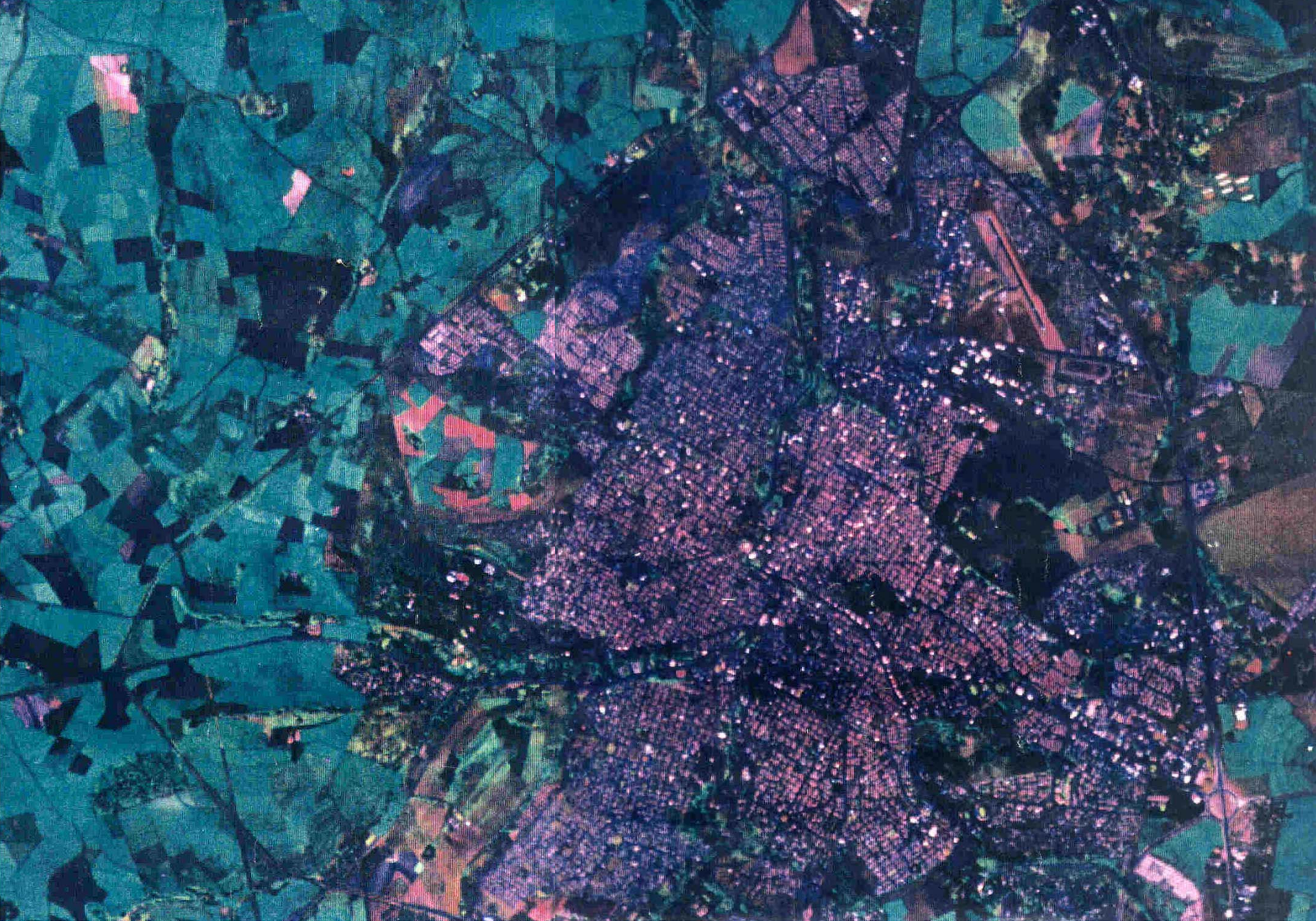
Art.204. A lei específica disporá sobre as bases da aplicação do EIV, estabelecendo:

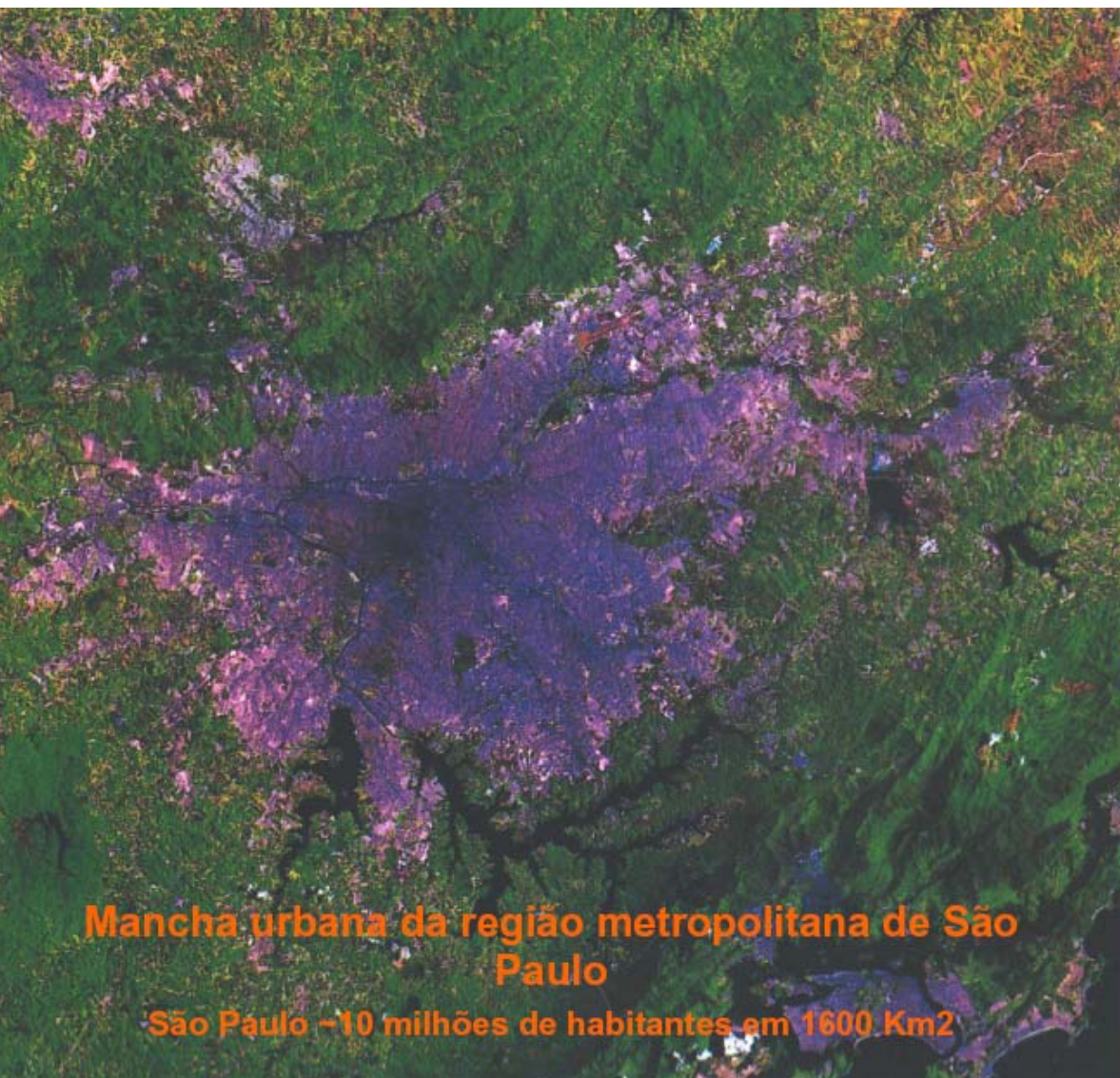
- I - as condições de exigibilidade, observando critérios de porte, natureza e localização dos empreendimentos;
 - II - o conteúdo, a forma de execução e a responsabilidade pela elaboração do EIV, bem como os procedimentos administrativos e órgãos competentes para análise e aprovação do instrumento;
 - III - os casos e a forma de realização de audiência pública obrigatória ou de consulta à população que reside, trabalha ou detém propriedade na área de influência do projeto;
 - IV - outras disposições necessárias para dar efetividade à aplicação do instrumento.
-

VIZINHANÇA



SANTO, Carlos Nelson- " A cidade como um jogo de cartas"





Mancha urbana da região metropolitana de São Paulo

São Paulo ~10 milhões de habitantes em 1600 Km²

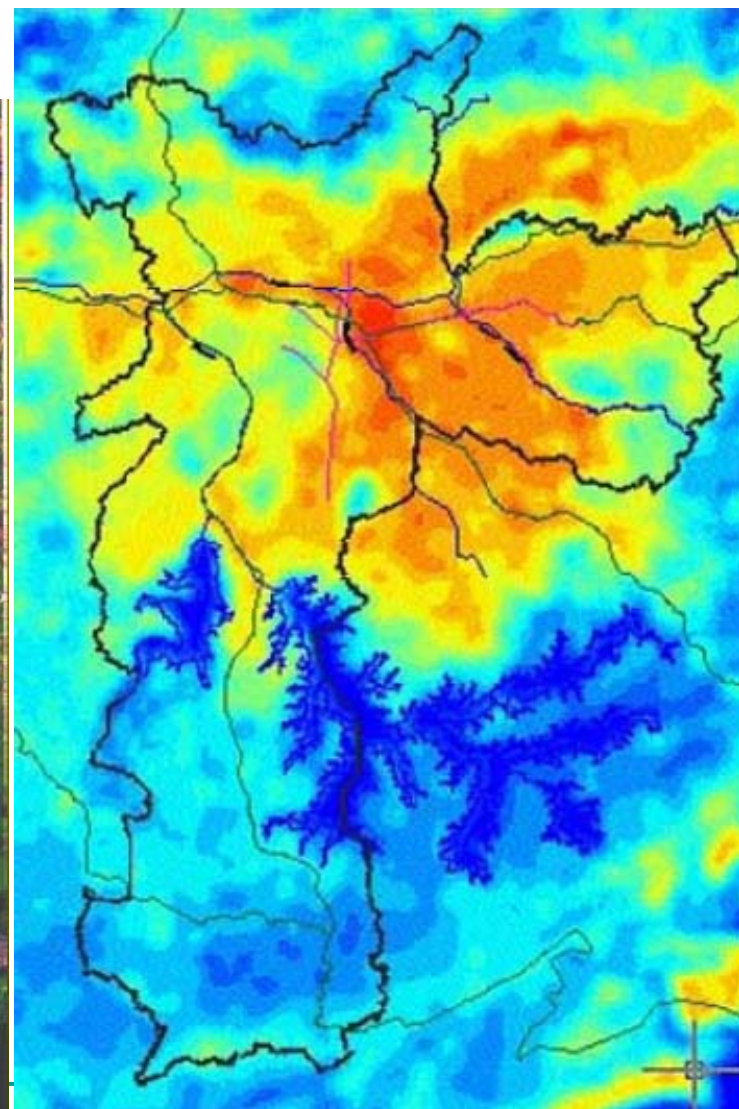




Image © 2008 DigitalGlobe
Image NASA
© 2008 MapLink/Tele Atlas

Good

As Regiões Metropolitanas do Brasil

- As primeiras RMs do Brasil – 1973
- Lei Complementar Federal 14, de 8 de junho, foram estabelecidas oito: as Regiões Metropolitanas de Belém, Belo Horizonte, Curitiba, Fortaleza, Porto Alegre, Recife, Salvador e São Paulo.
- Lei Complementar 20, de 01/07/74 - Rio de Janeiro,
- totalizam 26, sendo as mais recentes as da Foz do Itajaí, Carbonífera e de Tubarão, estabelecidas em janeiro de 2002 no Estado de Santa Catarina.
- Região de Florianópolis – 900 mil hab. (Termo de Referência para PD Fpólis) – 1988 /22 Municípios
- Concentração de 413 municípios com cerca 68 milhões de habitantes, numa área aproximada de 167 mil km².

CONURBAÇÃO URBANA

- UM PROCESSO DE ABSORÇÃO UMA CIDADE SOBRE OUTROS NUCLEOS URBANOS, PERTENCENTES A MESMA CIDADE OU NÃO.
 - NESSE PROCESSO A CIDADE PASSA A SER ÚNICA, TANTO DO PONTO DE VISTA FÍSICO COMO SOCIO-ECONOMICO, PORÉM COM OS SISTEMA POLÍTICO-ADMINISTRATIVO ISOLADO.
-

EIV- BENEFÍCIOS

- OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS
 - PPPs VOLTADOS ÀS QUESTÕES METROPOLITANAS
 - EQUIPAMENTOS de USO COLETIVO
 - CONTROLE DA PAISAGEM URBANA
 - DIMINUIÇÃO DE GASTOS PELO PODER PÚBLICO
 - CAPACITAÇÃO DA COMUNIDADE EM DECISÕES SOBRE QUESTÕES URBANAS.
-

DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA

- NOVO CONCEITO DE PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – *“tudo pode desde que...”*
 - NOVO CONCEITO DE GESTÃO URBANA – *“a cidade que queremos”!*
-

EIV- CONDICIONANTES

- CRITÉRIOS ESPECÍFICOS E CLAROS PARA ESTABELEECER A ESCOLHA DAS ATIVIDADES
 - IMPEDIR QUE SE TORNE INSTRUMENTO DE VAIDADES URBANAS
 - ESTABELEECER CRITÉRIOS ESPECIAIS PARA ATIVIDADES NECESSÁRIAS DEPENDENDO DA ESCALA URBANA.
-

EIV- CONDICIONANTES

PD BRASÍLIA

Art.205. Devem ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança:

I - projetos de implantação, modificação ou ampliação dos seguintes empreendimentos e atividades:

- a) cemitérios e crematórios;
 - b) faculdades, universidades e campus universitário;
 - c) ginásios, estádios, centros e complexos desportivos;
 - d) autódromos, kartódromos e similares;
 - e) centros comerciais, *shopping center*, supermercados e hipermercados;
 - f) locais de culto com auditório;
 - g) edificações destinadas a garagens ou bolsões de estacionamento em superfície com área superior a três mil metros quadrados;
 - h) demais empreendimentos definidos na lei específica de regulamentação do EIV.
- II - casos de aumento de potencial construtivo e alteração de uso, definidos na lei específica.

INCOMODIDADE

PD BATATAIS/SP

Art. 6º - Considera-se incomodidade a reação adversa de forma aguda ou crônica sobre o meio ambiente, tendo em vista suas estruturas físicas e sistemas sociais.

§1º - A incomodidade é definida nesta Lei, mediante apreciação dos seguintes fatores:

- porte da edificação;
- potencial de geração do tráfego de pedestre e veículos automotores ou não;
- fontes de poluição de qualquer natureza;
- potencial de lesão aos direitos de vizinhança.

§2º - A incomodidade é classificada como:

- nível 1 – virtualmente sem risco ambiental;
- nível 2 – de risco ambiental leve;
- nível 3 – de risco ambiental moderado;
- nível 4 – de risco ambiental alto;
- nível 5 – de grande impacto ambiental – conforme Resolução 001/84 do CONAMA..

APLICAÇÕES

- EXPERIÊNCIAS:
- PORTO ALEGRE (CARREFOUR) – DESENVOLVIMENTO ECONOMICO E MODIFICAÇÕES NA ESTRUTURA URBANA
- SÃO PAULO- SHOPPING WEST PLAZA / OPERAÇÃO FARIA LIMA / OPERAÇÃO ÁGUA ESPRAIADA – ALTERAÇÃO DA LUOS, VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E MODIFICAÇÕES NA ESTRUTURA URBANA
- RIBEIRÃO PRETO- RODOVIÁRIA (NÃO AUTORIZADO PELA COMUNIDADE)/ CERAMICA SÃO LUIZ (VALORIZAÇÃO DO PATRIMONIO CULTURAL / SHOPPING SANTA URSULA (TROCAS DE BENEFÍCIOS- VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Apresentação

Tercia Almeida de Oliveira Arquiteta e Urbanista

Mestre em Engenharia Urbana

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS E GRÁFICAS

Ministério das Cidades

Instituto Pólis

Ministério do Meio Ambiente

Depto. Tecnologia – FAU/ USP

Ferdiando R. Moura

Ermínia Maricatto

Isabel C. Eiras de Oliveira

Raquel Rolnik

João Sette Whitaker

Plano Diretores:

- Batatais
 - Pedregulho
 - Brasília
 - Rio de Janeiro
 - São Paulo
 - Araraquara
-