

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Claudia Virginia Cabral de Souza

Prefeitura de Jundiaí, fev. 2014



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



demacamp Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda

Impactos urbanos: como avaliar ?

... saiu das pranchetas do badalado e premiado arquiteto Isay Weinfeld. Mas isso não o livrou das críticas. Moradores e comerciantes da Vila Madalena veem apenas um “paredão cinza” que subiu de repente para atrapalhar a paisagem.

Prédio de grife 'assusta' moradores da Vila Madalena (UOL, 25fev14)



Vista do empreendimento comercial Mix 422, na Vila Madalena, a partir da rua Fradique Coutinho



Histórico. Conceituação.

Segundo vários autores, a origem dos estudos de impacto de vizinhança está relacionada às preocupações com a **qualidade de vida urbana**.

Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) articulam o princípio da função social da propriedade à função ambiental.

A limitação da legislação ambiental, que restringe os Estudos de Impacto Ambiental a grandes empreendimentos (infraestrutura e outros), fez necessária a definição de uma nova classe de impactos decorrentes de ocupações urbanas de menor expressão espacial, mas que representam alterações significativas nas condições do meio ambiente urbano.



antes do Estatuto da Cidade...

... já havia experiências em construção:

1979: Porto Alegre: Plano Diretor adota Estudo de Viabilidade Urbanística – EVU. Em 1998 passa a ser exigido de empreendimentos do varejo com área superior a 2.000m².

1990: São Paulo: Lei Orgânica Municipal institui Relatórios de Impacto de Vizinhança para obras ou equipamentos com significativa repercussão ambiental ou na infraestrutura urbana. Decreto de 1992 regulamenta o instrumento.



EIV: definições

Instrumento ...

... técnico que permite a identificação, análise e avaliação de impactos ambientais de novos empreendimentos sobre uma determinada área urbana que lhe é circunvizinha.

... de gestão que orienta, informa e fundamenta a decisão administrativa quanto a empreendimentos que podem causar impactos ao meio urbano.

... de mediação entre os interesses privados e o direito à qualidade de vida urbana.

... de democratização da gestão urbana.



Estatuto da Cidade e EIV

***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.*

O Estatuto da Cidade consagra o EIV na legislação federal. Não conceitua o instrumento. Fixa sua normatização geral. Transfere a regulamentação aos municípios.



Estatuto da Cidade e EIV

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;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.



Estatuto da Cidade e EIV

Art. 37. ...

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Exigência de publicidade, tão somente.

Porém, veja-se o art. 2º, XIII do Estatuto da Cidade:

XIII. Audiência do Poder Público Municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

Não deveria haver audiência pública?



Estatuto da Cidade e EIV

Art. 38. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.

Evoca discussão sobre compatibilidade dos licenciamentos urbanístico e ambiental (Vanêscia Buzelato Prestes)



Impactos urbanos: como avaliar ?

Mesmo com suas normas gerais definidas pelo Estatuto da Cidade, e apesar das práticas desenvolvidas em várias cidades, bem como dos estudos técnicos e acadêmicos a respeito,

a regulamentação do EIV e sua implementação pelos municípios ainda suscita dúvidas, levanta discussões e inspira preocupações.



O que deve ser objeto de EIV

PARÂMETROS

USOS DO SOLO, ATIVIDADES

E nas mudanças de uso?

PORTE DO EMPREENDIMENTO

Área construída, nº de unidades, nº de vagas: qual a linha de corte? Admitir tolerâncias?

E os casos de reforma ou ampliação?

Variação dos parâmetros para um mesmo tipo de empreendimento, em função da localização no território e/ou do zoneamento



Elaboração dos EIV

Roteiro Básico

Caracterização do empreendimento e da vizinhança (nas áreas de influência imediata e mediata)

Identificação e avaliação dos impactos:
na fase de obra e no funcionamento,
considerando os aspectos do EC (*)

Proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias



Elaboração dos EIV

Redação do artigo 37:

“análise, no mínimo, das seguintes questões”

Além das questões enumeradas pelo Estatuto, outras podem ser objeto de análise, como impermeabilização, formação de ilhas de calor, espelhamento (material de acabamento do empreendimento), etc.

Porém, nem todas aquelas questões precisam ser analisadas em todos os tipos de empreendimento.

MATRIZ que relacione os tipos de empreendimento aos aspectos enumerados.

DIRETRIZES PRÉVIAS que determinem o escopo do EIV.



Elaboração dos EIV

O que deve compor a análise de cada uma das questões enumeradas pelo Estatuto?

Disponibilidade de informações.

Até que ponto compete ao EIV o levantamento de informações?
Por exemplo: capacidade de suporte da infraestrutura e do meio físico.



Elaboração dos EIV

CLASSIFICAÇÃO DOS IMPACTOS

- com base nas consequências: positivos ou negativos;
- com base na abrangência: diretos ou indiretos;
- com base na intensidade ou gravidade: alta, média ou baixa.



Análise dos EIV: procedimentos

Licenciamento urbanístico e ambiental integrados. Inclusive Polo gerador de tráfego.

Qual o momento processual de análise do EIV? Na abertura do processo de alvará? Prévio ao alvará? (estudos de viabilidade de mercado são bastante completos, com volumetria, etc.)

Análise do município não pode se restringir ao lote, deve considerar informações de projetos em análise e aprovações que estão se dando no entorno.

Territorialização dos empreendimentos. Georreferenciamento.

Maior diálogo entre quem elabora os EIV e quem aprova.



IMPACTOS CUMULATIVOS

Em São Paulo há uma minuta de PL do executivo alterando a análise do PGT de forma a considerar os impactos cumulativos.

COMO:

Medidas mitigadoras voltadas para o entorno do empreendimento

Medidas compensatórias que dependem de um plano de mobilidade para o bairro ou região

Estoque de potencial de viagens geradas e a capacidade de infraestrutura

Fundo: gestão mais ampla do sistema de mobilidade e maior capacidade de investimento em medidas estruturais (hoje a lei não permite valores superiores a 5% da obra mas há o debate de uma “taxa de agravo”)



CONTROLE SOCIAL

DIVULGAÇÃO

- Divulgar todas as etapas: desde o protocolo do EIV (inclusive quando o EIV for reprovado)
- Divulgar dados gerais no tapume do empreendimento (volumetria). Data limite para discussão de “ajustes de projeto”.
- Informações completas disponibilizadas na internet.
- Quadro geral dos EIV (em análise e aprovados) no site do município.

PARTICIPAÇÃO NAS DECISÕES

- Discutir o EIV não a partir do relatório final, mas sim durante o processo de execução do estudo.
- Participação da vizinhança do empreendimento.
- Debate com conselhos instituídos
- Audiências públicas.



QUESTÕES DE FUNDO

Afinação e aprofundamento de **conceitos, princípios e objetivos** do EIV: princípio do poluidor pagador, justa distribuição de ônus e benefícios decorrentes da urbanização, etc.

Critérios de análise.

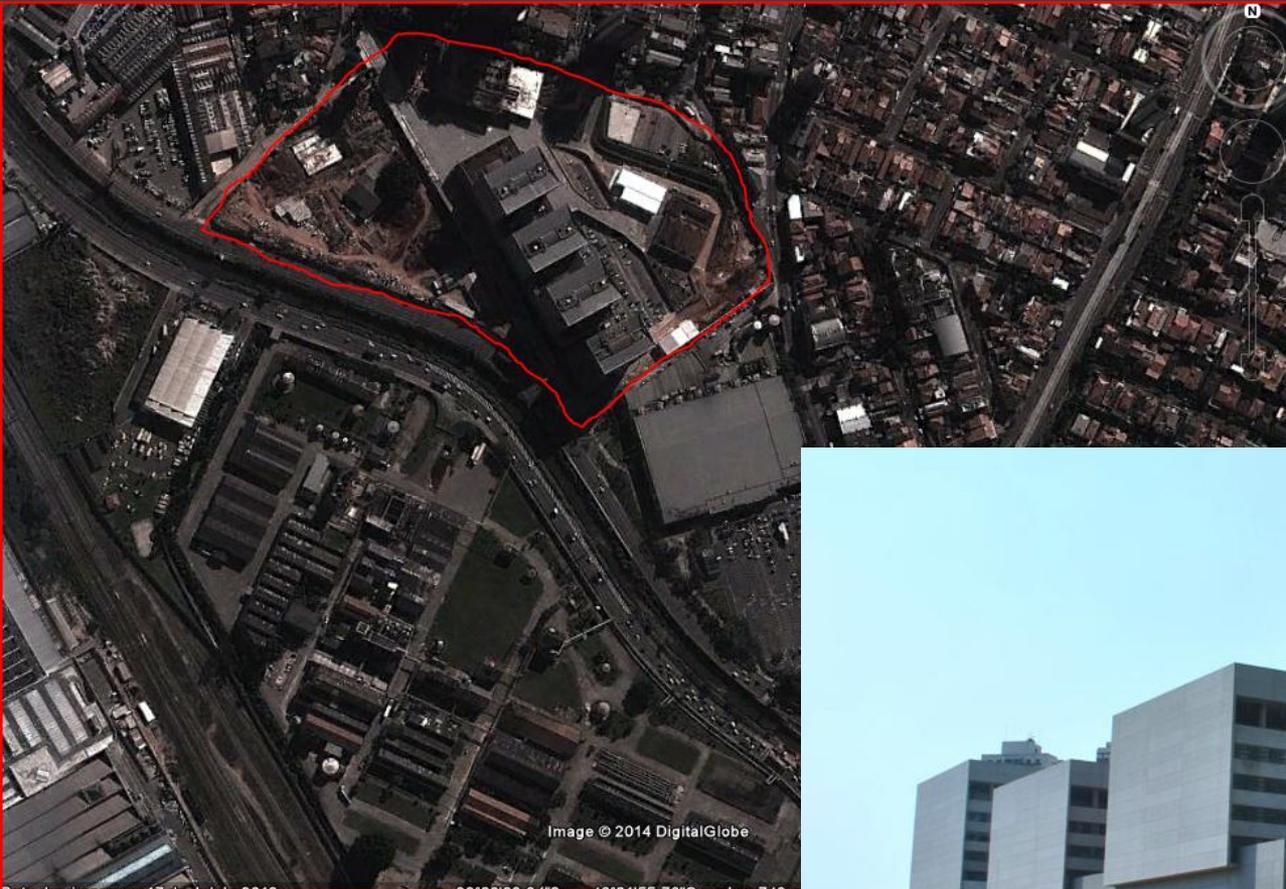
Monitoramento, no pós-ocupação, dos impactos gerados.
Responsabilização do empreendedor.

Possibilidade de trocar execução das medidas recomendadas por **pagamento em pecúnia**.

Com base no EIV **o empreendimento pode ser indeferido OU** a função do EIV é de mitigar e não de proibir ?

EIV Santo André

Universidade Federal do ABC – Campus Sto André



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



demacamp Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda

EIV São Bernardo do Campo

Legislação:

2007 - Lei Específica Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) – LM 5714/2007

Estabelece dois tipos de EIV (1) e (2)
Estabelece a Comissão de Análise - CIAEIV

2011 – Revisão do Plano Diretor LM 6.184/11
Capítulo sobre EIV (base no estatuto da Cidade)

2012 – Revisão da Lei de Parcelamento Uso e ocupação do Solo Lei 6.222
Definição do enquadramento de empreendimentos como EIV e PGT
Revoga o EIV tipo 1.

Números:

entre 2010 até final de 2013

EIV (CIAEIV) – 18

EIV tipo 1 - 27



EIV São Bernardo do Campo

Legislação:

2007 - Lei Específica Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) – LM 5714/2007

Para aprovação de licenças ou autorizações, ou alvarás de construção ou ampliação ou alvará de funcionamento.

EIV tipo 1 (análise simplificada por meio de questionário aplicado ao empreendimento)

Edificações que utilizam os parâmetros maiores como: CA básico 2, e TO de 100% em algumas vias comerciais

EIV tipo 2 (Estudo completo elaborado por profissional com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART))

**Empresas relacionadas no Anexo V da LM 5716/2007;
Como: empresas químicas explosivas; shoppings; hipermercados; comércio atacadista; logística; usinas e similares.**

CIAEIV – Comissão Interdisciplinar de Análise de Estudo de Impacto de Vizinhança (planejamento urbano, transportes, meio ambiente)



EIV São Bernardo do Campo

Legislação:

2011 – Novo Plano Diretor

2012 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Enquadramento de EIV (extinto EIV tipo 1)

São considerados empreendimentos de impacto à vizinhança os usos:

I - Residencial Multifamiliar (R2), quando a área construída computável for maior que 20.000,00m² ou o número de vagas for superior a 500; e

II - Não Residenciais 1 e 2 (NR 1 e 2) identificados nos Quadros 3A, 3B, 3C, 3D e 3F.

São considerados empreendimentos de impacto à vizinhança, independentemente da área construída ou de onde se localizem:

I - aterros de resíduos inertes e não inertes, usinas de compostagem e unidades de tratamento de disposição e tratamento de resíduos;

II - presídios, centro de reintegração social e unidade de internação de adolescentes;

III - terminais de transporte e carga;

IV - terminais de transporte de passageiros; e

V - igrejas, templos religiosos e outras áreas destinadas à prática de quaisquer credos.



EIV São Bernardo do Campo

Legislação: 2012 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

II - Não Residenciais 1 e 2 (NR 1 e 2) identificados nos Quadros 3A, 3B, 3C, 3D e 3F.

QUADRO 3C

CONDIÇÕES DE INSTALAÇÃO DE USO NÃO-RESIDENCIAL EM VIAS ARTERIAIS 2 E 3

Zona de Uso Diversificado 1 e 2 (ZUD 1 e 2)

Sub-Categoria de Uso	Grupo de Atividade	Sub-Grupo de Atividades	Área da Atividade				Vagas			Nível de ruído máximo								
			em vias de até 10m de largura	em vias maiores de 10m	PGT (acima de)	EIV (acima de)	bicicleta	auto	carga e descarga	período diurno	período noturno							
NR 1 e NR2	Comercio C1 e C2	abastecimento de ambito local	até 500m ²	sem restrição	3.000m ²	10.000m ²	2% da área total de garagem e estacionamento para bicicletário ou paraciclo	Área construída até 100m ² , 1 vaga para cada 50m ² Maior que 100m ² uma vaga para cada 35 m ² de área da atividade ou fração (a) e (b)	Mínimo de 1 vaga para PGT	até 65 DB	até 55 DB							
		varejista diversificado																
		atacadista especializado e não especializado																
		varejista de impacto																
	Serviços S1 e S2	peçoais			até 500m ²	sem restrição						4.000m ²	15.000m ²	2% da área total de garagem e estacionamento para bicicletário ou paraciclo	1 vaga para cada 35 m ² (b)	Mínimo de 1 vaga para PGT	até 65 DB	até 55 DB
		profissionais																
		alojamento e hospedagem																
		saúde e sociais																
		administrativos e complementares																
		educação																
		administração pública																
		alimentação																
		financeiros																
		imobiliárias																
		artísticas, criativas e de espetáculos																
		esportivas, recreação e lazer																
		organizações associativas																
		oficinas																
		locais de reunião ou eventos																
		cemitérios e cremação																
controle de zoonoses																		
coleta de resíduos sólidos																		
estacionamento de veículos	200 vagas (c)	-																
defesa e segurança social	12.000m ²	30.000m ²																
informação e comunicação																		
correios e atividades de entrega	12.000m ²	30.000m ²																
transporte e armazenamento																		
indústria	ind 1 e ind 2	12.000m ²	30.000m ²	1 vaga para cada 75 m ² (b)														

a) considera-se fração, para o cálculo do número de vagas, a fração restante da divisão maior que 50%

b) 2% do número total de vagas para portadores de deficiência e mobilidade reduzida com mínimo de uma vaga e 5% do número total de vagas para idosos

c) Exclui-se a exigência de vaga para carga e descarga

EIV São Bernardo do Campo

**Universidade federal do ABC – Campus São Bernardo
2009/2010**

Característica:

Terreno: 120.350m²

Área construída total: 22.600m²

Previsão de 2.000 alunos, 180 docentes, 60 funcionários e
estacionamento para 500 veículos

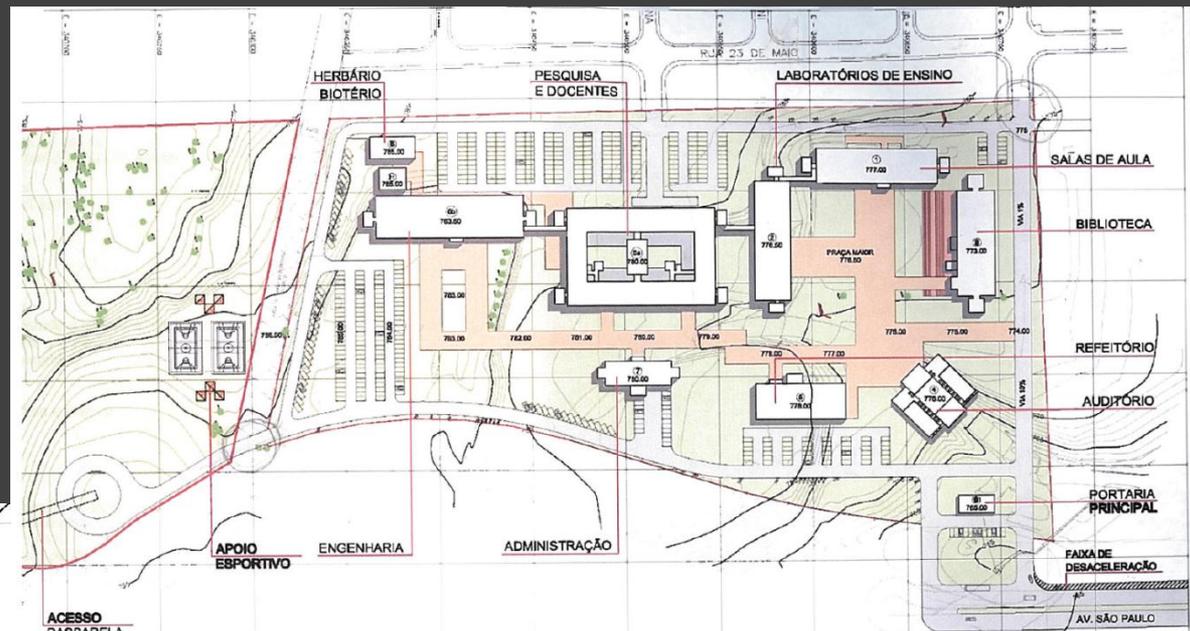


EIV São Bernardo do Campo

Universidade federal do ABC – Campus São Bernardo

Termo de Compromisso (destaques)

- Execução do acesso ao campus, obedecendo as diretrizes de traçado;
- Executar os implementos projetados de forma a permitir o reuso de águas pluviais, bem como executar todo o projeto de drenagem interna e externa ao campus, inclusive o que se relacionar a possíveis interferências diretas ou indiretas sobre o córrego lindeiro;
- Oferecer equipamentos de estímulo ao transporte não motorizado na área do campus – ciclovias, ciclofaixas, bicicletários e paraciclos;
- Implantar barreira vegetal como forma de proteção acústica, não sendo admitido seu cômputo na proposta de compensação ambiental proveniente da retirada de vegetação existente no terreno;



implantação geral

proposta 02 - 20000m² de área construída
esc.: 1/2000



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



demacamp Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda

EIV São Bernardo do Campo

EIV SHOPPING SÃO BERNARDO PLAZA (antiga fábrica da Brastemp desde 1954)

2012/2013

Característica:

Terreno: 104.796,73m²

Área construída total: 143.829,85m²

Empreendimento de torres de escritórios futura mais 54.000 m² a ser construído

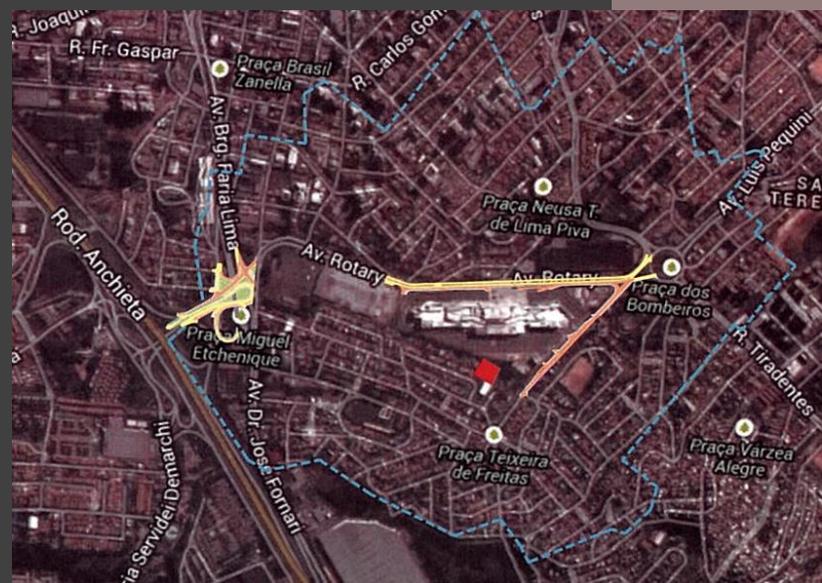
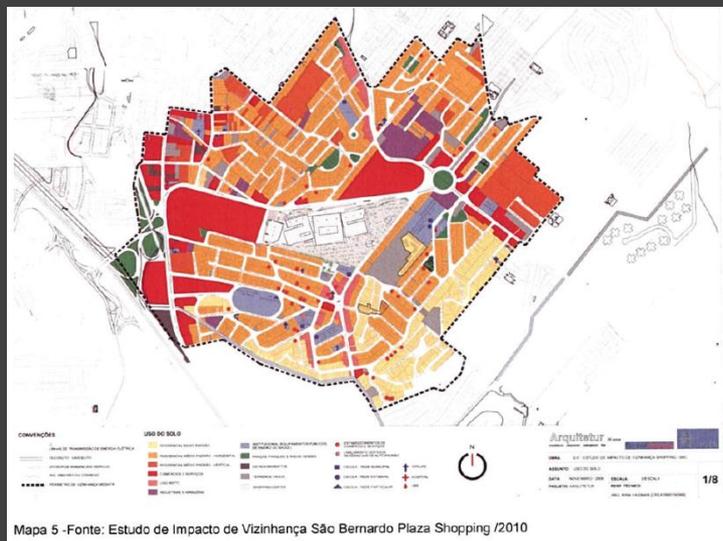


EIV São Bernardo do Campo

EIV SHOPPING SÃO BERNARDO PLAZA (antiga fábrica da Brastemp desde 1954)

Termo de Compromisso (destaques)

- Atender parecer CETESB – medidas de mitigação e controle da área contaminada, atenção e caracterização dos resíduos de movimentação de terra;
- Sistema viário: doação de faixa do terreno para alargamento de avenida; estender canteiro central, reconfiguração geométrica, pavimentação e adequação da drenagem de águas pluviais de diversas ruas do entrono; recomposição de toda a sinalização vertical, semafórica e de solo, execução da passarela de pedestres sobre a avenida.
- doação de terreno para futura creche;



Obrigada

Contato:

claudia.vcs2013@gmail.com



Prefeitura de **Jundiaí**
Cuidar da cidade é cuidar das pessoas



demacamp Planejamento, Projeto e Consultoria s/s Ltda