

Lívia Fortini Veloso

AS POSSIBILIDADES DE UM INSTRUMENTO: O ESTUDO DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA E SUA UTILIZAÇÃO EM BELO
HORIZONTE

Belo Horizonte

Escola de Arquitetura - UFMG

2012

Lívia Fortini Veloso

AS POSSIBILIDADES DE UM INSTRUMENTO: O ESTUDO DE
IMPACTO DE VIZINHANÇA E SUA UTILIZAÇÃO EM BELO
HORIZONTE

Dissertação apresentada ao Curso de Pós-graduação em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre.

Área de concentração: Gestão do Patrimônio no Ambiente Construído

Orientador: Leonardo Barci Castriota

Belo Horizonte

Escola de Arquitetura da UFMG

2012

FICHA CATALOGRÁFICA

V432p

Veloso, Lívia Fortini.

As possibilidades de um instrumento [manuscrito] : o Estudo de Impacto de Vizinhança e sua utilização em Belo Horizonte / Lívia Fortini Veloso. - 2012.

226f. : il.

Orientador: Leonardo Barci Castriota.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Planejamento urbano – Belo Horizonte (MG). 2. Desenvolvimento sustentável. 3. Política ambiental. 4. Direito urbanístico. 5. Impacto ambiental. I. Castriota, Leonardo Barci. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 711.42

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho aos meus pais e ao meu irmão, presença tão certa em todos os momentos da minha vida, sempre me apoiando e me incentivando a novas buscas, sem nunca abdicar dos valores por eles ensinados.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, gostaria de agradecer ao meu orientador, Leonardo Barci Castriota, que vem já há alguns anos me ajudando a trilhar meu caminho profissional pelo campo do patrimônio cultural, compartilhando todo o seu conhecimento e a sua experiência na área. Por todas as oportunidades concedidas e por acreditar no meu potencial, serei sempre grata.

À Victória de Leon, secretária do Mestrado em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável e também amiga, por suas orientações e aconselhamentos, paciência e carinho.

Ao Gerente de Análise de Licenciamentos Especiais da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, Ricardo Cordeiro e Costa, por, gentilmente, me receber em seu trabalho, se mostrar sempre disponível para esclarecer minhas dúvidas referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança e por ceder o Roteiro de Estudo de Impacto de Vizinhança e as Orientações para Preenchimento de Estudo de Impacto de Vizinhança, extremamente úteis à dissertação.

Agradeço aos representantes do IAB-MG, Cláudia Pires, Rose Guedes e Hamilton Ferreira, por disponibilizar os pareceres do órgão concernentes aos hotéis *Bristol Stadium* e *Go Inn*.

Aos meus colegas de mestrado, sobretudo ao Danilo Jardim, Eduardo Cruvinel, Flávia Possato e Gabriela Catolino, com quem compartilhei angústias e dúvidas.

Aos meus amigos queridos, em especial à Arlete Soares, amiga e protetora, à Ana Zago, Gladys Almaraz, Isa Brant, Jennifer Sena, Kamila Silva e Karen Kesegi pelas palavras de apoio, por ouvirem meus desabafos e me proporcionarem doces momentos de descontração.

À minha família maravilhosa, meu bem mais precioso, que me inspira a cada dia.

RESUMO

Esta dissertação discute a análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, instrumento de gestão urbana previsto pelo Estatuto da Cidade, que possibilita a análise dos impactos causados por empreendimentos e atividades a serem inseridos no meio urbano, com a finalidade de apontar a viabilidade da implantação, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias para sanar os efeitos negativos e as medidas potencializadoras que venham a reforçar os efeitos positivos. O Estudo de Impacto de Vizinhança visa não só proteger a ordem urbanística de agentes potencialmente causadores de degradação, como também promover a gestão democrática do espaço, assegurando, assim, um meio urbano equilibrado e o desenvolvimento sustentável das cidades, em prol da qualidade de vida da população e da salvaguarda do patrimônio construído. A pesquisa se propôs, em primeiro momento, a traçar o panorama histórico das políticas urbanas que propiciaram o surgimento do Estudo de Impacto de Vizinhança, para, em seguida, expor sua regulamentação, as experiências de aplicação em algumas cidades brasileiras e as diferenças em relação aos instrumentos de preservação ambiental – Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA). O trabalho buscou, ainda, ilustrar o mecanismo de Estudo de Impacto de Vizinhança através de sua aplicação em Belo Horizonte e do controverso processo de licenciamento urbanístico de dois hotéis a serem implantados na Área de Diretrizes Especiais da Pampulha. O estudo de caso aqui apresentado permitiu verificar que mesmo legislações com caráter restritivo, como as relativas às Áreas de Diretrizes Especiais, podem ser modificadas para se tornar mais permissivas e as boas intenções de um Estudo de Impacto de Vizinhança anuladas perante a força dos interesses econômicos.

Palavras-chave: Estudo de Impacto de Vizinhança; Desenvolvimento sustentável; Gestão democrática dos espaços; Licenciamento urbanístico.

ABSTRACT

This paper discusses the analysis of the Neighborhood Impact Study, an urban management tool provided by the City Statute, which enables the evaluation of the impacts caused by the enterprises and activities to be inserted into the urban environment, in order to point out the implementation feasibility, as well as the mitigation and compensatory measures to remedy the negative effects and the potentiating measures that may increase the positive effects. The Neighborhood Impact Study aims not only to protect the urban order of potentially degradation agents, but also to promote the democratic management of space, thus ensuring a balanced urban environment and a sustainable development of cities, for the population's quality of life and the safeguard of the built heritage. The research proposed, at first, to delineate the historical panorama of urban policies that favored the development of the Neighborhood Impact Study, to then expose its regulations, the experiences of implementation in some Brazilian cities and the differences regarding the instruments for environmental protection – Environmental Impact Assessment and Environmental Impact Report (EIA-EIR). The study aimed also to illustrate the mechanism of Neighborhood Impact Study through its application in Belo Horizonte and the controversial urban licensing process for two hotels to be implanted in the Pampulha' Special Guidelines Area. The case study presented here showed that even restrictive laws, such as those related to the Special Guidelines Areas, can be modified to become more permissive and the Neighborhood Impact Study good intentions canceled before the strength of the economic interests.

Keywords: Neighborhood Impact Study; Sustainable development; Democratic management of spaces; Urban licensing.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 1 -	Mapa geral de localização de Áreas Especiais de Interesse Cultural.....	71
FIGURA 2 -	Conjunto de projetos passíveis de EVU.....	74
FIGURA 3 -	Fluxograma de licenciamento.....	76
FIGURA 4 -	Pampulha late Clube.....	119
FIGURA 5 -	Igrejinha da Pampulha.....	120
FIGURA 6 –	Igrejinha da Pampulha e seu entorno imediato.....	121
FIGURA 7 -	Novos hotéis em BH.....	129
FIGURA 8 -	Simulação da implantação dos hotéis no Complexo da Pampulha.....	153
FIGURA 9 -	Canteiro de obras na Avenida Alfredo Camarate.....	161
FIGURA 10 -	Opiniões a respeito das obras dos hotéis na Pampulha.....	162
FIGURA 11 -	Questionamentos dos moradores.....	162
QUADRO 1 -	Classificação de Impactos.....	46
QUADRO 2 -	Impactos diretos e indiretos.....	47
QUADRO 3 -	Histórico dos principais marcos regulatórios relativos à análise de impactos ambientais e urbanísticos em São Paulo.....	68
QUADRO 4 -	Zoneamento – Lei nº 7.166/96.....	94
QUADRO 5 -	Base para a formulação da Lei Municipal nº 7.277/97.....	101
QUADRO 6 -	Caracterização do Empreendimento <i>Bristol Stadium Hotel</i>	133
QUADRO 7 -	Caracterização do Empreendimento <i>Hotel Go Inn</i>	134
QUADRO 8 -	Quadro modelo utilizado em EIV para a distribuição de atividades.....	139
QUADRO 9 -	Avaliação dos impactos no sistema viário e de transporte.....	144

QUADRO 10 - Avaliação dos impactos gerados pela implantação do empreendimento.....	144
QUADRO 11 - Diretrizes para licenciamento urbanístico do <i>Bristol Stadium Hotel</i>	145
QUADRO 12 - Diretrizes para licenciamento urbanístico do <i>Hotel Go Inn</i>	148

LISTA DE TABELAS

TABELA 1 -	EIV previsto no Plano Diretor e/ou em lei específica por estado.....	58
------------	--	----

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ADE -	Área de Diretrizes Especiais
AET-	Áreas Especiais de Tráfego
ALF -	Alvará de Localização e Funcionamento
APAM -	Associação dos Moradores da Pampulha
APROV -	Departamento de Aprovação de Edificações da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano
ART -	Anotação de Responsabilidade Técnica
BNDES -	Banco Nacional de Desenvolvimento
BHTRANS -	Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte
CA -	Coeficiente de Aproveitamento
CAIEPS -	Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo
CAU -	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
CDPCM -	Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município
CE -	Caracterização de Empreendimento
CEEIV -	Caracterização de Empreendimento para Estudo de Impacto de Vizinhança
CMDUA -	Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental
CNDU -	Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano
COE -	Código de Obras e Edificações
COMAM -	Conselho Municipal do Meio Ambiente
COMPUR -	Conselho Municipal de Política Urbana
CONAMA -	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CONFEA -	Conselho Federal de Engenharia e Agronomia

COPAM -	Conselho de Política Ambiental
CP -	Conforme informação básica
CPI -	Comissão Parlamentar de Inquérito
CREA -	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
DOM -	Diário Oficial do Município
EIA-RIMA -	Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental
EIV -	Estudo de Impacto de Vizinhança
EPIV -	Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança
EVU -	Estudos de Viabilidade Urbanística
FADE -	Fórum da Área de Diretrizes Especiais
FIFA -	Federação Internacional de Futebol Associado
FMC -	Fundação Municipal de Cultura
GCPU -	Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana
GELC -	Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado
IAB -	Instituto de Arquitetos do Brasil
IBAMA -	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis
IBAPE -	Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia
IEPHA -	Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico
IGAM -	Instituto Mineiro de Gestão das Águas
IPHAN -	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
LI -	Licença de Instalação
LO -	Licença de Operação
LOMBH -	Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte
LP -	Licença Prévia
LPOUSBH -	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

MNRU -	Movimento Nacional pela Reforma Urbana
MPMG -	Ministério Público de Minas Gerais
OLEI -	Orientação para o Licenciamento de Empreendimento de Impacto
PCA -	Plano de Controle Ambiental
PDBH -	Plano Diretor de Belo Horizonte
PDDI -	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PDDUA -	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental
PDP -	Plano Diretor Participativo
PNMA -	Política Nacional de Meio Ambiente
PPPs -	Parcerias Público-Privadas
PROPAM -	Programa de Recuperação e Desenvolvimento Ambiental da Bacia da Pampulha
RCA -	Relatório de Controle Ambiental
REIV -	Relatório de Impacto de Vizinhança
RIA/DS -	Relatório de Impacto Ambiental e Documento Síntese
SEHAB -	Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Humano
SISNAMA -	Sistema Nacional de Meio Ambiente
SINDUSCON -	Sindicato da Indústria da Construção Civil
SLU -	Superintendência de Limpeza Urbana
SMARU -	Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana
SMDU -	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
SMMA -	Secretaria Municipal de Meio Ambiente
SMT -	Secretaria Municipal de Transportes
SMURBE -	Secretaria Municipal de Políticas Urbanas
SPM -	Secretaria do Planejamento Municipal
SUDECAP -	Superintendência de Desenvolvimento da Capital

SVMA -	Secretaria do Verde e do Meio Ambiente
TC -	Termo de Compromisso
TJMG -	Tribunal de Justiça de Minas Gerais
TR -	Termo de Referência
ZA -	Zona Adensada
ZAP -	Zona de Adensamento Preferencial
ZAR -	Zona de Adensamento Restrito
ZC -	Zona Central
ZE -	Zona de Grandes Equipamentos
ZEIS -	Zona de Especial Interesse Social
ZP -	Zona de Proteção
ZPAM -	Zona de Preservação Ambiental

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	16
2	O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	19
2.1	O Estudo de Impacto de Vizinhança: Histórico.....	19
2.1.1	<i>O Movimento Nacional pela Reforma Urbana pela qualidade de vida nas cidades.....</i>	<i>20</i>
2.1.2	<i>O Estatuto da Cidade.....</i>	<i>23</i>
2.1.3	<i>O Plano Diretor.....</i>	<i>25</i>
2.1.4	<i>O Estudo de Impacto de Vizinhança.....</i>	<i>26</i>
2.2	Implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança.....	28
2.2.1	Regulamentação e objetivos.....	30
2.2.1.1	Gestão democrática da cidade.....	34
2.2.2	Aplicação e aspectos.....	37
2.2.2.1	Elaboração do EIV.....	42
2.2.2.1.1	Caracterização do projeto e da área de influência.....	42
2.2.2.1.2	Determinação e avaliação dos impactos.....	44
2.2.2.1.3	Proposta de medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias e potencializadoras.....	48
2.2.2.1.4	Tramitação do EIV.....	51
2.2.2.1.5	Audiências públicas.....	53
2.2.2.2	Experiências de aplicação do EIV pelo Brasil.....	55
2.2.2.2.1	Município de São Paulo.....	61
2.2.2.2.2	Município de Porto Alegre.....	68
2.2.3	Empreendimentos e atividades sujeitas ao EIV.....	78
2.3	Um paralelo com o Estudo de Impacto Ambiental.....	81

3	O EIV EM BELO HORIZONTE.....	87
3.1	Evolução da legislação urbano-ambiental.....	87
3.1.1	<i>Breve histórico.....</i>	<i>88</i>
3.1.1.1	<i>Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte.....</i>	<i>90</i>
3.1.1.2	<i>O Plano Diretor de Belo Horizonte.....</i>	<i>92</i>
3.1.1.3	<i>Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.....</i>	<i>93</i>
3.1.1.4	<i>A Lei nº 7.277/97 e a Lei nº 9.084/05.....</i>	<i>99</i>
3.2	Implementação do EIV em Belo Horizonte.....	103
3.2.1	<i>O Decreto nº 14.594/11.....</i>	<i>104</i>
3.2.1.2	<i>Empreendimentos e atividades sujeitas ao EIV em BH.....</i>	<i>108</i>
3.2.1.3	<i>Caracterização do empreendimento e Elaboração do EIV.....</i>	<i>109</i>
3.2.1.4	<i>A análise do EIV.....</i>	<i>111</i>
3.2.1.5	<i>Últimas considerações em relação ao processo de licenciamento urbanístico.....</i>	<i>114</i>
4	ESTUDO DE CASO: O EIV APLICADO AO LICENCIAMENTO DOS HOTÉIS <i>BRISTOL STADIUM</i> E <i>GO INN</i>, NA PAMPULHA.....	117
4.1	A Pampulha como patrimônio cultural.....	118
4.2	As ADEs no Plano Diretor.....	122
4.2.1	<i>A Lei nº 9.037/05.....</i>	<i>123</i>
4.3	A Lei da Copa.....	125
4.4	Aplicação de Estudo de Impacto de Vizinhança.....	129
4.4.1	<i>Parâmetros urbanísticos especiais.....</i>	<i>130</i>
4.4.2	<i>O processo de licenciamento.....</i>	<i>131</i>
4.4.2.1	<i>Caracterização do terreno.....</i>	<i>135</i>
4.4.2.2	<i>Concepção arquitetônica e do empreendimento.....</i>	<i>137</i>
4.4.2.3	<i>Caracterização da vizinhança potencialmente impactada.....</i>	<i>139</i>
4.4.2.4	<i>Impactos do empreendimento no terreno e na vizinhança.....</i>	<i>142</i>

4.4.2.5	<i>Relatório de Avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança.....</i>	145
4.4.2.6	<i>Pampulha: um patrimônio ameaçado pela verticalização?.....</i>	150
4.4.2.7	<i>O parecer do Instituto de Arquitetos do Brasil.....</i>	153
4.4.2.8	<i>A votação.....</i>	159
4.4.2.9	<i>As suspeitas de fraude.....</i>	163
4.4.2.10	<i>Um futuro incerto.....</i>	165
 5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	168
	 REFERÊNCIAS.....	 174
	 ANEXO A – DECRETO Nº 14.594/11.....	 182
	ANEXO B – ROTEIRO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	193
	ANEXO C – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA: ORIENTAÇÕES PARA PREENCHIMENTO.....	219

1 INTRODUÇÃO

O curso de Mestrado em Ambiente Construído e Patrimônio Sustentável da Escola de Arquitetura da UFMG explora a vinculação entre os universos econômico, social, cultural e físico dos meios construído e natural, possibilitando uma abordagem interdisciplinar e um entendimento mais completo sobre o patrimônio e a busca pela sustentabilidade. O curso expande e desenvolve o olhar de profissionais sobre estas dimensões diversas, porém, interligadas, propiciando pesquisas e a criação de instrumentos metodológicos e educacionais que contribuam para com as políticas públicas e gestão do patrimônio.

A motivação para escolha do tema – As possibilidades de um instrumento: o Estudo de Impacto de Vizinhança e sua utilização em Belo Horizonte – advém da importância em relacionar e propor uma visão interdisciplinar para três áreas: meio ambiente, urbanismo e patrimônio. Os estudos de impacto ambiental – com a devida análise dos aspectos relativos ao patrimônio cultural – são de fundamental importância para se verificar a viabilidade de determinado empreendimento, bem como para se estabelecer medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras, de forma a compatibilizar o exercício das atividades econômicas com a preservação do patrimônio ambiental e cultural, alcançando-se o desejável desenvolvimento sustentável.

O termo “sustentabilidade” ganha força a cada dia. Em primeiro momento, ligado ao meio natural. Contudo, hoje, este conceito já é mais facilmente associado também ao meio urbano, uma vez que se entende a impossibilidade de dissociação entre cidade e meio ambiente.

O estudo das cidades tem se tornado cada vez mais um desafio para os gestores, já que o ritmo de crescimento acelerado dos centros e aglomerados urbanos não só tem gerado espaços desorganizados e doentes, como também causam a degradação do meio natural.

Uma leitura apropriada da cidade e de seus problemas requer uma abordagem do meio físico, biótico e socioeconômico, levando em consideração o equilíbrio de todo

o conjunto. Posto isto, coloca-se em discussão nesse trabalho a regulamentação de uma das ferramentas de gestão urbana disponíveis em nosso arsenal legislativo: o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

O tema do Estudo de Impacto de Vizinhança é ainda pouco abordado, tendo literatura predominantemente jurídica. Todavia, tem sido adotado como objeto de monografias e artigos, ficando clara sua importância crescente e contemporânea.

A dissertação pretende analisar o Estudo de Impacto de Vizinhança, enfatizando sua regulamentação, sua aplicação em Belo Horizonte como forma de alcançar a sustentabilidade do meio ambiente urbano, e as diferenças e semelhanças em relação aos instrumentos de preservação ambiental – Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), além de abordar o processo de licenciamento urbanístico de dois empreendimentos a serem implantados na Área de Diretrizes Especiais (ADE) da Pampulha.

A pesquisa intenciona criar uma discussão teórico-empírica da regulamentação do EIV, instituído pelo Estatuto da Cidade. O capítulo 2, sendo o capítulo introdutório do trabalho, visou traçar um panorama histórico que nos trouxe até o instrumento “Estudo de Impacto de Vizinhança” como nos é apresentado hoje. Buscou criar um entendimento sobre sua implementação, seus principais aspectos e sua ligação com a gestão democrática das cidades. Nesse capítulo, também se procurou ilustrar a aplicação do instrumento em algumas cidades brasileiras e estabelecer um paralelo com o Estudo de Impacto Ambiental.

O capítulo 3, por sua vez, adentra-se na cidade de Belo Horizonte. Aqui, o estudo da evolução da legislação urbano-ambiental se desenvolve até culminar na instituição do Estudo de Impacto de Vizinhança na cidade, passando pela Lei Orgânica, pelo Plano Diretor e pela Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo. Fecha-se o capítulo com o detalhamento da tramitação do processo de elaboração do EIV em Belo Horizonte.

Até aqui a redação se deu por meio de informações pesquisadas em livros e artigos sobre o assunto, bem como por meio de legislação pertinente. Em decorrência de o EIV ser um instrumento relativamente novo, os artigos científicos se mostraram de extrema importância.

O capítulo 4 encerra a dissertação, focando no estudo de caso dos hotéis *Bristol Stadium* e *Go Inn*, que se encontram em processo de licenciamento urbanístico em Belo Horizonte até o presente momento e que pretendem se instalar na região da Pampulha. A autora inicia o capítulo apresentando a Pampulha como patrimônio cultural para, em seguida, tratar das leis relativas ao assunto. O estudo de caso envolve a análise da aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentado pelos dois empreendimentos, relatando toda a polêmica tramitação.

O fechamento da pesquisa se dá com a discussão sobre as dificuldades encontradas pelo instrumento no momento de ser colocado em prática e sobre sua importância na preservação do patrimônio cultural, sempre utilizando o caso dos hotéis *Bristol Stadium* e *Go Inn*, inseridos no cenário da Pampulha.

Nessa etapa final de trabalho, baseei-me nos pareceres do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento de Minas Gerais (IAB-MG), referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança, ao Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança e à avaliação ao recurso ao Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança relativos aos hotéis *Bristol Stadium* e *Go Inn*, além de utilizar as informações divulgadas pela imprensa e a legislação relacionada. Embora o Estudo de Impacto de Vizinhança seja um documento que, como disposto na lei, deve estar disponível para consulta de toda a população, os órgãos responsáveis dificultaram o acesso aos EIVs, impossibilitando o uso das informações neles contidas para ilustrar esse trabalho.

O controverso caso dos hotéis me pareceu bastante apropriado como tema de estudo de caso desta dissertação, especialmente pela oportunidade de se comparar o processo de elaboração do EIV exigido pelos órgãos competentes com os documentos que, de fato, foram produzidos para os referidos empreendimentos, atentando também para a questão da participação popular; segundo a autora, fundamental.

2 O ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

O conceito de urbanismo sustentável envolve ideias relacionadas ao desenvolvimento urbano, ao direito à habitação, à cidadania, ao uso e ocupação do solo, ao convívio social, à qualidade de vida, à segurança, ao desenvolvimento socioeconômico, entre tantos outros aspectos que reunidos formam e transformam a dinâmica das cidades.

Diante da inevitável expansão das cidades, muitas vezes de forma não planejada, assiste-se à degradação do meio urbano e da qualidade de vida dos habitantes, evidenciando, pois, a necessidade urgente de acionar os mecanismos urbanos presentes em nossas leis em prol da integridade do espaço.

Embora o atual contexto mundial tenha trazido evoluções na forma de pensar o meio ambiente, o patrimônio construído segue sem atingir a devida importância, tanto pelas pessoas, que ainda não possuem uma consciência ou sensibilização acerca do assunto, quanto pelos administradores públicos. Os instrumentos de política urbana – no caso da referida dissertação, o Estudo de Impacto de Vizinhança – ainda vêm sendo implantados nas nossas cidades de forma tímida. A pouca visibilidade do EIV e sua regulamentação em pequeno número de cidades explica a escassa produção bibliográfica sobre o tema.

Como se verá ao longo desse trabalho, o Estudo de Impacto de Vizinhança surge com a intenção de instrumentalizar o diálogo em torno das disputas de interesse, criando um espaço para que sejam debatidas soluções que visem à sustentabilidade do espaço urbano.

2.1 Estudo de Impacto de Vizinhança: Histórico

Na década de 1970, o Brasil assiste ao acelerado crescimento urbano, momento em que grande parcela da população rural se transfere para as cidades em busca de melhores oportunidades de trabalho e qualidade de vida. A evolução rápida dos centros urbanos de forma não planejada trouxe o agravamento do quadro de

exclusão social e formação de extensas áreas metropolitanas e de periferia, ocupadas pela população incapaz de pagar pelo solo das áreas centrais ou pela população recém-chegada de outras regiões do país por melhores condições de vida. Oliveira (2001) destaca que mesma situação é observada nas cidades de médio e pequeno portes, diferenciando-se apenas na proporção em que as dificuldades se apresentam.

Diante daquele quadro, a voz de entidades civis e dos movimentos sociais foi fundamental para, já em 1988, colocar a Reforma Urbana em papel de destaque durante a elaboração da Constituição Federal, garantindo a inclusão dos artigos 182 e 183, que constituem o capítulo da Política Urbana. Deste modo, os direitos sociais por um ambiente urbano saudável ficou, assim, assegurado na Constituição, pela primeira vez na história.

O Estatuto da Cidade – lei que regulamentou o capítulo da política urbana da Constituição Federal –, por sua vez, atravessou um longo e árduo período antes de ser aprovado em 2001, passando por vários embates e conflitos de interesses. Segundo Isabel Oliveira (2001), “o Estatuto da Cidade reúne importantes instrumentos urbanísticos, tributários e jurídicos que podem garantir efetividade ao Plano Diretor [...]”, além de “reforçar a atuação do poder público local” (OLIVEIRA, 2001, p. 3 e 4).

No presente capítulo, se pretende traçar um breve histórico de evolução da política urbana até os direitos de vizinhança, traduzidos pelo Estudo de Impacto de Vizinhança, instrumento descrito dos artigos 36 a 38 do Estatuto da Cidade.

2.1.1 O Movimento Nacional pela Reforma Urbana em prol da qualidade de vida nas cidades

O Estudo de Impacto de Vizinhança, termo trazido das metodologias dos estudos de impacto ambiental, remete à primeira versão do Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano, elaborado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU) na década de 1970, período de regime militar. O texto original do projeto de lei, jamais aprovado, só veio a ter suas informações disponíveis através da publicação do Jornal da Tarde, de São Paulo, datado de 27 de janeiro de 1982 (LIRA apud

ROCCO, 2009, p. 27). Com a aproximação do fim da ditadura, surgiam naquela época diversos movimentos de bairro em prol da Reforma Urbana, sendo então o referido projeto de lei bastante aguardado. Cardoso citado por Tomanik (2008, p. 39) indica o Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU) como o potencial “embrião do direito de vizinhança”. Através de propostas reformistas das normas de uso e ocupação do solo, cresce a mobilização, e o Projeto de Lei nº 775/83 é consolidado e enviado ao Congresso Nacional pelo Governo Federal. O contexto de elaboração do documento girava em torno da segregação social e espacial e da especulação imobiliária, as quais os movimentos sociais urbanos procuravam combater, requisitando mudanças estruturais.

Entre os anos de 1960 e 1970, quando se consolida o MNRU, observam-se os impactos trazidos pelo processo de urbanização e exploração do solo urbano como acessível a uma pequena parcela da sociedade dentro do mercado formal. A década de 1970, particularmente, caracteriza-se pela crise no campo da habitação, ocasionada por um processo de urbanização acelerado e pelos fluxos migratórios por melhores empregos e boas condições de vida. A grande demanda por moradia fortaleceu a especulação imobiliária e o surgimento de parcelamentos ilegais, onde se notam precária infraestrutura e ausência de serviços de uso coletivo.

A má qualidade de vida e o engajamento das organizações sociais expuseram os problemas das cidades e colocaram-nos como importante foco de discussões. Assim, começaram a serem formuladas as primeiras iniciativas para as políticas públicas de desenvolvimento urbano. Em 1974, foi enfim elaborada a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, com enfoque na criação de mecanismos de contenção da especulação imobiliária em apoio aos governos municipais, contando também com a participação da população e dos movimentos sociais. A primeira versão do projeto de lei de desenvolvimento urbano foi lançada em 1977, tendo sido finalizado e enviado ao Congresso em 1983.

Batizado de Projeto de Lei nº775/83, sua origem se encontra, então, no CNDU, cujo conteúdo compreende diretrizes, instrumentos e normas de desenvolvimento urbano, além de propor a parceria entre as três esferas do governo visando à formulação e à implantação da política urbana. O projeto tramitou no Congresso Nacional até o surgimento da Constituição Federal de 1988, à qual foi apensado, juntamente com outros projetos de lei (ROCCO, 2009, p. 27).

Na década de 1980, não só houve o resgate de diversas organizações sociais, como os sindicatos, mas também a criação de movimentos ecológicos. A união dos grupos representou o amadurecimento da consciência pelo direito à qualidade de vida urbana. Muitos dos movimentos ecológicos se originaram da mobilização das comunidades na proteção de áreas de entorno, na luta contra empreendimentos negativamente impactantes e pela criação de parques e espaços de convívio. O que se percebe, assim, é que a preocupação ecológica começa a ganhar espaço quase que juntamente com as questões urbanas. Quando da realização da Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente Humano, sediada em Estocolmo, em 1972, vários países ocidentais passaram a formular normas de proteção ao meio ambiente; o Brasil, inclusive, aprovando a Lei nº 6.983/81, instituindo a Política Nacional de Meio Ambiente (ROCCO, 2009, p. 29).

Por meio da Lei nº 6.983/81, criou-se o CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente), o qual estabelece responsabilidade civil objetiva por impactos causados ao meio ambiente e os instrumentos da Política Nacional de Meio Ambiente (PNMA), dentre os quais estão o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto sobre Meio Ambiente (RIMA), ambos instituídos pela Resolução CONAMA nº 01/86.

Na década de 1980, como mencionado, os movimentos pela reforma urbana ganharam notoriedade, conseguindo, assim, a aprovação do capítulo da política urbana na Constituição Federal, no qual se encontra a essência do Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano da década de 1970. Os artigos 182 e 183 da Constituição Federal baseiam-se na instituição de mecanismos de intervenção governamental, buscando a gestão urbana democrática, a seguridade dos direitos urbanos, da função social da propriedade e do direito à cidade. Embora sejam apenas dois artigos, são inúmeras as possibilidades de intervenção sobre o território urbano pelo Poder Público, caracterizadas por normas e princípios relacionados às demandas sociais.

Era necessário se definir a função social da propriedade com o objetivo de garantir qualidade de vida aos cidadãos, o que foi feito através da introdução, na forma legal, dos artigos e da aprovação do Estatuto da Cidade e do Código Civil de 2002. Pode-se reconhecer, assim, que o PL 775/83 foi a essência para o Estatuto da Cidade, conhecido como Lei nº 10.257.

2.1.2 O Estatuto da Cidade

O texto referente ao Estatuto da Cidade começou a ser debatido em 1990, depois da promulgação da Carta Magna, tendo sido finalmente aprovado em 2001 (ROCCO, 2009, p. 34), depois de um intenso processo de negociação dentro e fora do Congresso Nacional. Trata-se da reunião de diretrizes relacionadas ao poder público na regulamentação do uso do solo urbano em prol do interesse coletivo. Entretanto, como esclarece Milaré citado por Willemam (2007), o texto legal não se resume ao meio ambiente urbano, mas aborda também de forma concisa as exigências ambientais delineadas na Constituição Federal, bem como na Política Nacional do Meio Ambiente. Segundo Cyntia Willemam:

O Estatuto da Cidade ao regulamentar o capítulo da Constituição que trata da Política Urbana, cria um sistema correlato à proteção do meio ambiente, acabando por formar um direito urbano-ambiental, ramo do Direito, que de forma interdisciplinar busca contemplar a dimensão urbanística com os princípios de proteção ao meio ambiente (WILLEMAM, 2007, p. 214).

O Estatuto da Cidade veio dar suporte jurídico aos governos municipais frente aos desafios urbanos, sociais e ambientais das cidades. Sabendo-se ser fundamental o papel do poder local na gestão e no planejamento da cidade, assim como na formulação de normas, o Estatuto consolidou e ampliou a ação política municipal aberta pela Constituição Federal.

Ao promover a regulamentação dos arts. 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade [...] consolidou a ordem constitucional quanto ao controle jurídico dos processos de uso, ocupação, parcelamento, construção, preservação e desenvolvimento do solo urbano, visando a reorientar a ação do poder público em todas as esferas governamentais, do mercado imobiliário, dos proprietários de imóveis e da sociedade em geral, de acordo com os novos princípios e critérios jurídicos, urbanísticos, econômicos, sociais e ambientais. Trata-se da Lei-marco que consolidou uma ampla proposta de reforma jurídica formulada e defendida por vários setores e atores ao longo de décadas, em um processo histórico de acirradas disputas sociopolíticas e jurídicas (FERNANDES e ALFONSIN, 2010, p.14).

O artigo 182 da Constituição Federal dispõe sobre o dever de a política de desenvolvimento urbano ordenar as funções sociais da cidade e garantir o bem-

estar da população, sendo executada pelo poder público municipal e tendo como principal instrumento o plano diretor. Já o artigo 183, trata da possibilidade da regularização de áreas ocupadas de forma irregular, através do usucapião urbano.

O Estatuto da Cidade regulamenta essas exigências constitucionais, orientando a ação do poder público, do mercado imobiliário e da sociedade. Edésio Fernandes (2002) fala de quatro dimensões fundamentais da lei. São elas: consolidação da noção da função social e ambiental da propriedade e da cidade como marco conceitual para o Direito Urbanístico; regulamentação e criação de instrumentos urbanísticos para a construção de um território urbano socialmente justo e inclusivo; indicação de processos político-jurídicos para a gestão democrática das cidades; oferecer instrumentos jurídicos para a regularização fundiária dos assentamentos informais em áreas urbanas.

Para isso, o Estatuto criou e renovou vários instrumentos jurídicos, urbanísticos e fiscais para controlar “a ação do mercado de terras e propriedades urbanas, de acordo com os princípios de inclusão social e sustentabilidade ambiental.” (FERNANDES e ALFONSIN, 2010, p. 19). Tais instrumentos devem ser utilizados pelas administrações municipais de forma combinada, sobretudo no âmbito dos planos diretores, buscando o desenvolvimento da cidade de forma planejada. É com o Estatuto da Cidade que o poder local alcança maior autonomia para interferir no processo de uso e desenvolvimento do solo urbano, bem como o controle dos mercados imobiliários, principalmente os especulativos, responsáveis pela segregação espacial.

Tomanik (2008) lembra que os instrumentos criados pelo Estatuto da Cidade, também sendo incorporados aos novos planos diretores, exigem leis específicas para sua implementação, as quais devem ser regulamentadas pela administração municipal. Assim, “cada município é responsável por definir, considerando suas potencialidades e limitações, os critérios e os procedimentos a serem adotados, consolidando seu poder de decisão no que se refere às políticas de desenvolvimento urbano.” (TOMANIK, 2008, p. 43).

2.1.3 O Plano Diretor

A Constituição Federal aponta o plano diretor como instrumento básico da política de expansão e desenvolvimento urbano. De acordo com a Constituição, as condições de cumprimento da função social da propriedade caberiam aos planos diretores, previstos para cidades com mais de vinte mil habitantes ou pertencentes a regiões metropolitanas e aglomerações urbanas. Desta maneira, as prefeituras buscaram incorporar aos seus planos e às suas leis orgânicas novos mecanismos que atuassem sobre o acesso ao território pelos setores populares. Os planos diretores consolidam os princípios buscados pelo MNRU, uma vez que preveem a participação da sociedade para a sua elaboração.

Com a aprovação do Estatuto da Cidade, “reaparece em cena a figura do Plano Diretor, que é agora (re)apresentada como o principal elemento articulador e legitimador das ações públicas a nível urbano.” (SOUZA, L. in II CONGRESSO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO, 2002, p. 247). Conforme comenta Oliveira (2001), diferentemente da concepção anterior de mero documento administrativo com pretensão de resolução de todos os problemas locais, o Plano Diretor aparece como potencial agente transformador do espaço social-urbano, um instrumento capaz de dar sustentação aos mecanismos de planejamento, de controle e de gestão do território.

Como estabelece o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor deve ser aprovado por lei municipal e integrado ao plano plurianual, às diretrizes orçamentárias e ao orçamento anual (OLIVEIRA, 2001, p. 18). O Plano é em sua essência mutável, deve ser continuamente revisto, se adequando à realidade e às mudanças locais. Está previsto pelo Estatuto que a lei que institui o Plano Diretor deve ser revista, pelo menos, a cada dez anos, evidenciando o aspecto dinâmico das cidades.

Importante lembrar que o Plano Diretor “transcende uma gestão administrativa pelos objetivos gerais e integrados que persegue” (OLIVEIRA, 2001, p. 19); por isso, ao criar diretrizes de longo prazo, deve haver coerência e continuidade com as ações, conforme coloca Oliveira (2001), sobretudo àquelas referentes à setorização de atividades no território, expansão da área urbana e à proteção do meio ambiente.

“A aprovação do Estatuto representou um grande avanço no campo da legislação urbanística por consolidar parte dos anseios do Movimento Nacional pela Reforma Urbana.” (TOMANIK, 2008, p. 42). Com a lei foram instituídos novos instrumentos de gestão do solo, como, por exemplo, o Estudo de Impacto de Vizinhança, disseminado em algumas cidades. Os planos diretores preveem a aplicação destes instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade, buscando o cumprimento social da propriedade e a preservação do ambiente urbano.

2.1.4 O Estudo de Impacto de Vizinhança

O termo “Estudo de Impacto de Vizinhança” é mencionado pela primeira vez em textos legais, após a promulgação da Constituição de 1988, ao serem colocadas as exigências para a formulação das leis orgânicas municipais e elaboração de novos planos diretores.

Assim, pode-se dizer que o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), originado no contexto do Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano, foi um mecanismo criado para sanar as necessidades sociais contemporâneas. Por outro lado, o Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano, que foi o próprio fomentador dos novos instrumentos urbanos, não chegou a ser aprovado, em decorrência do enfraquecimento dos movimentos sociais, das autoridades e dos planejadores durante a década de 1990.

O Estatuto da Cidade, composto por uma série de diretrizes legais voltadas ao uso e ocupação do solo urbano, embora haja a necessidade de atualização, recebeu na forma do Estudo de Impacto de Vizinhança “um tratamento inovador – espelhado na avaliação de impacto ambiental e que amplia o conceito privado de direito de vizinhança”, conforme explica Rogério Rocco (2009, p. 35). Como escreve Sánchez (2008), o termo “impacto de vizinhança” designa os efeitos locais em áreas urbanas, trazidos pelas alterações no espaço, sejam elas sobre o sistema viário, a infraestrutura ou o microclima. O EIV é um instrumento capaz de fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito da comunidade por um ambiente urbano saudável. Em outras palavras:

[...] o objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança é democratizar o sistema de tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, dando voz a bairros e comunidades que estejam expostos aos impactos dos grandes empreendimentos. [...] (CYMBALISTA, 2001).

A realização do estudo é obrigatória para a concessão de licença urbanística para a instalação de determinado empreendimento ou atividade em uma área específica, tendo, portanto, grande potencial como mecanismo “de controle social para a segurança da sustentabilidade local.” (ROCCO, 2009, p. 35). Por meio do EIV como marco legal, os municípios podem dialogar com os empreendedores, uma vez que os planos diretores e as leis de zoneamento não se mostraram suficientes para “fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno”, de acordo com Rolnik citada por Sánchez (2008, p. 88).

Segundo Cymbalista (2001), mesmo antes da aprovação do instrumento, o preceito de vizinhança já era aplicado sobre atividades impactantes, baseando-se em outros tipos de mecanismos, como o dos Polos Geradores de Tráfego, os Estudos de Impacto Ambiental ou pela pressão direta da comunidade do entorno de empreendimentos a serem instalados. Embora já existissem tais mecanismos para o controle de operações e empreendimentos, a compreensão da limitação desses e de outros instrumentos de planejamento e gestão ambiental urbano, o Impacto de Vizinhança foi criado para atuar sobre um grupo específico de impactos ambientais em áreas urbanas sujeitas à implantação de atividades impactantes, tais como shoppings, supermercados e grandes edifícios.

A legislação ambiental, ao limitar a obrigatoriedade de elaboração de Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto sobre Meio Ambiente (EIA-RIMA) a empreendimentos de grande porte (aeroportos, rodovias, mineração, entre outros), fez criar a necessidade da definição desta nova classe de impactos, esclarecem Lollo e Röhm (2005). Por meio do EIV, os empreendimentos urbanos ficam sujeitos à caracterização e análise mais apropriadas.

Rocco (2009) lembra a importância de não confundir o Estudo de Impacto de Vizinhança com o Relatório de Impacto de Vizinhança (REIV). O advogado aponta que alguns autores têm usado um ou outro para tratar a exigência contida no Estatuto da Cidade e alguns municípios adotam em sua legislação o termo “relatório”

ao se referirem ao “estudo”. A diferença não está apenas na palavra, mas no conteúdo.

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um documento técnico, elaborado através dos diagnósticos de uma área afetada por alguma atividade, contendo os seus impactos positivos e negativos, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias.

O Relatório de Impacto de Vizinhança, por sua vez, é um documento que contém um resumo das análises do estudo. O relatório deve ser escrito em linguagem simples, acessível e compreensível não só aos técnicos, mas também aos leigos. Compreende informações acerca de aspectos da implantação e transformações significativas ao meio urbano. Este documento deve estar disponível à consulta da população e servir para o pedido de agendamento de audiência pública. Por meio das audiências, a comunidade pode conhecer o projeto arquitetônico antes da sua construção e opinar sobre ele.

2.2 Implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento contemporâneo em total consonância com as necessidades atuais e ligado ao direito urbano-ambiental, cujo principal objetivo é o cumprimento da função social da propriedade.

O Estatuto da Cidade estabelece que sejam utilizados os instrumentos de gestão urbana de forma a garantir a todos os cidadãos o direito à cidade e a opinar sobre as políticas de desenvolvimento urbano. Assim, o Estatuto define que cabe à esfera municipal determinar as normas e diretrizes para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, compreendendo relacionar os empreendimentos e atividades em área urbana, públicos ou privados, que deverão “obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento [...]” (OLIVEIRA, 2001, p. 36).

De acordo com os termos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, diante da intenção de iniciar uma atividade ou construção de um empreendimento de médio ou grande porte, o empreendedor deverá elaborar um Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme determinado por legislação municipal.

Todas as exigências impostas pelo Estudo de Impacto de Vizinhança levam o empreendedor ao cumprimento da função social da propriedade ao utilizar sua parcela do solo urbano, uma vez que verifica não só a adequação do empreendimento, como também sua adequação ao entorno, considerando os imóveis e a comunidade.

O EIV consiste na identificação e análise dos impactos em potencial para determinada proposta de ocupação urbana. O estudo é composto pela caracterização do empreendimento, bem como de sua área de influência, dos efeitos positivos e negativos, e das medidas mitigadoras e compensatórias para a implantação da atividade. Oliveira coloca que o EIV deve contemplar, pelo menos:

[...] o aumento da população na vizinhança; a capacidade e existência dos equipamentos urbanos e comunitários; o uso e a ocupação do solo no entorno do empreendimento previsto; o tráfego que vai ser gerado e a demanda por transporte público; as condições de ventilação e de iluminação; bem como as consequências, para a paisagem, da inserção deste novo empreendimento no tecido urbano e, também suas implicações no patrimônio cultural e natural (OLIVEIRA, 2001, p.36 e 37).

Segundo Tomanik (2008), com a aplicação do EIV, o empreendimento é sujeito a uma série de condicionantes para a concessão de intervenções no meio, que podem tanto solucionar conflitos existentes quanto adequar o espaço para o recebimento da estrutura da nova atividade. Ao se avaliar a pertinência da implantação da atividade, estabelece-se assim uma relação entre a cidade e o empreendimento. Outro ponto importante é a participação da comunidade diretamente afetada, cuja opinião deve ser considerada durante o processo de elaboração dos estudos.

Oliveira (2001) recorda que o Estudo de Impacto de Vizinhança não substitui a elaboração e a aprovação das licenças ambientais, ou seja, o Estudo Prévio de Impacto Ambiental, como será visto a seguir por meio do artigo 38 do Estatuto da Cidade. Ao invés de considerarmos o EIV como um instrumento que vem ocupar o lugar do EIA-RIMA, podemos pensar nele como um instrumento que, em outra escala, permite a tomada de medidas preventivas “[...] a fim de evitar o desequilíbrio urbano e garantir condições mínimas de ocupação dos espaços habitáveis, principalmente nos grandes centros” (SOARES apud WILLEMAM, 2007, p. 217).

2.2.1 Regulamentação e objetivos

O ambiente urbano compreende as relações sociais, culturais e os fluxos de troca entre as atividades humanas e as edificações do entorno. Cada atividade, porém, representa um impacto ao meio, transformando-o de acordo com seu potencial degradante e interferindo, assim, na dinâmica urbana.

A esfera municipal tem o poder de intervir na instalação de empreendimentos na área urbana através do Estudo de Impacto de Vizinhança, ao qual o Estatuto da Cidade dedica os três artigos a seguir:

Art. 36. Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração do estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

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.

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.

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 (BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Seção XII – Do estudo de impacto de vizinhança).

Conforme expresso pelo artigo 36, fica claro o papel do Poder Público Municipal no estabelecimento dos casos em que será necessária a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança para a concessão de licença ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento de determinado empreendimento. Cabe às prefeituras estudar se determinado empreendimento se mostra adequado para implantação em

local específico e ao seu entorno, sobretudo no que tange o sistema viário, a produção de ruídos e a capacidade de infraestrutura. Através de lei municipal, cada município estabelecerá os critérios aos quais os empreendimentos deverão obedecer, objetivando um planejamento que potencialize os efeitos positivos e minimize os efeitos negativos ao meio, ao seu entorno e à vida da população, como mostra o artigo 37. O EIV pode ser exigido em qualquer caso, mesmo que o impacto de vizinhança pareça não ser significativo.

Ainda segundo o artigo 37, o estudo deve compreender a análise do incremento populacional na vizinhança, dos impactos sobre o comércio e serviços, da sobrecarga nos equipamentos coletivos e na infraestrutura urbana, dos efeitos sobre uso e ocupação do solo, bem como da especulação imobiliária, além da sobrecarga no tráfego e demanda por transporte público, das alterações no microclima e dos impactos sobre a paisagem natural ou construída, como o patrimônio cultural. Desta forma, busca-se o equilíbrio do crescimento urbano com a adequada ocupação do espaço, além de assegurar à “[...] população a tutela do meio ambiente nas cidades.” (WILLEMAM, 2007, p. 219). Devemos lembrar que não se pode dissociar a relação entre o urbanismo e o meio ambiente, “[...] posto que somente assim existirá uma real possibilidade de proteção ao meio ambiente no espaço urbano [...]” (WILLEMAM, 2007, p. 219 e 220).

Os requisitos apresentados pelo artigo 37 não são, entretanto, os únicos que poderão ser examinados. O legislador municipal poderá incluir outros tópicos que se mostrem adequados ao estudo.

Pode-se dizer que a lista exposta no art. 37 poderia ser mais extensiva, detalhando outros parâmetros de enorme valia para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Mas, não se pode deixar de lembrar que o caput do art. 37 é claro ao afirmar que o rol lá exposto não é limitativo, mas sim exemplificativo. O texto legal diz que “no mínimo” serão aqueles os elementos abordados no EIV. (SOARES apud SANT’ANNA, 2007, p. 178).

Devemos lembrar ainda que as questões citadas pela legislação federal no referente artigo não são colocadas dentro de um contexto. É a legislação municipal que deverá estabelecer como estes e outros requisitos deverão ser abordados.

Ao requerer a realização do estudo para liberação de licença para construção, o artigo 36 diz respeito aos empreendimentos novos, ou seja, àqueles que pretendem se instalar em determinada área da cidade. Ao mencionar o processo de ampliação, alude-se às obras em instalações já existentes, com intenção de estender a área ocupada e a capacidade de funcionamento. O artigo define também que os empreendimentos já em atividade no momento de edição da lei e que ainda dependam de alvará, devam obter a licença para o funcionamento, como nos casos de empreendimentos em situação irregular ou que produzam “algum tipo de impacto alternado – como a poluição sonora.” (ROCCO, 2009, p. 36). Rocco (2009) cita ainda os imóveis já existentes que tenham alterado seu uso para alguma atividade comercial que dependa de alvará de funcionamento da prefeitura. Em outras palavras, o Poder Público limita a liberdade dos proprietários para que seja possível adequar a atividade ao meio, sem comprometer a qualidade de vida da comunidade e a infraestrutura local, sendo muitas vezes necessário estendê-la. O direito de propriedade passa a ser cumprido de forma não absoluta, preservando sua função social, porém garantindo que o uso privado de uma propriedade não prejudique a coletividade.

O professor José dos Santos Carvalho Filho citado por Rocco (2009, p. 37) coloca o Estudo de Impacto de Vizinhança como uma limitação administrativa, que:

[...] visa analisar os efeitos positivos e negativos de determinados empreendimentos sobre a qualidade de vida da população local, bem como a analisar aspectos de política urbana, como o uso e ocupação do solo, o adensamento populacional, a demanda de equipamentos urbanos, o fluxo de tráfego, o serviço de transporte e outros do gênero. Cuida-se aqui de limitação que impõe obrigação de suportar a determinados proprietários, para o fim de ser preservada a ordem urbanística da cidade (FILHO apud ROCCO, 2009, p. 37).

Desta forma, o EIV se apresenta como um instrumento de natureza jurídica e limitação administrativa, que tem como finalidade coibir a transformação do espaço urbano de forma não planejada e garantir condições mínimas de ocupação das áreas habitáveis, nos termos do art. 37 do Estatuto da Cidade. É uma característica que expõe a evolução legislativa no que concernem os direitos de vizinhança. O ordenamento jurídico atual restringe o direito de propriedade por meio de normas de direito público e privado. A legislação urbanística, através das leis de uso e

ocupação do solo, procura equilibrar os direitos dos proprietários com a qualidade de vida urbana, embora esse esforço não raro se mostre insuficiente, razão pela qual ganha importância o papel do direito de vizinhança (GUIMARÃES JUNIOR apud ROCCO, 2009, p. 21). O direito de vizinhança preserva o proprietário dos efeitos causados pelos usos em imóveis vizinhos.

Rocco (2009, p. 39) apresenta o Estudo de Impacto de Vizinhança como um instrumento de “natureza jurídica híbrida”, pois, ao mesmo tempo em que representa um dever jurídico aos empreendedores interessados em obter licenças de construção, ampliação ou funcionamento, representa também o dever jurídico ao poder público municipal de exigí-lo para a concessão de tais licenças. O Estudo de Impacto de Vizinhança é ainda um direito dos cidadãos a um ambiente urbano saudável e ao urbanismo democrático, de acordo com o artigo 182 da Constituição Federal e artigo 2º do Estatuto da Cidade, incisos I, II, IV, VI e XIII.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes (BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. Seção I – Disposições Gerais. Título VII – Da Ordem Econômica Financeira. Capítulo II – Da Política Urbana).

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

[...]

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

[...]

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres naturais;
- [...]

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

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 (BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Capítulo I – Diretrizes gerais).

Conforme o inciso II do artigo 2º do Estatuto da Cidade, a população poderá participar dos programas de desenvolvimento urbano, colaborando na formulação, execução e acompanhamento de projetos. Aqui o Estudo de Impacto de Vizinhança aparece como instrumento de gestão democrática para a ordenação do desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia de qualidade de vida aos habitantes, como se estabelece através do artigo 182 da Constituição Federal.

Desta forma, se confirma a natureza jurídica híbrida do Estudo de Impacto de Vizinhança, pois é ao mesmo tempo uma limitação administrativa e um “direito subjetivo ao exercício da cidadania para a gestão da sustentabilidade das cidades [...]” (ROCCO, 2009, p. 40).

2.2.1.1 Gestão democrática da cidade

Com o Estatuto da Cidade, a população ganhou papel relevante na gestão da paisagem urbana, tendo sido convidada a participar ativamente das decisões tomadas no trato do espaço e apontar eventuais problemas na legislação. O Capítulo IV do Estatuto é inteiramente dedicado à participação popular, enumerando em seu artigo 43 todos os instrumentos que poderão ser utilizados para a gestão

democrática, como debates, audiências, consultas públicas, conferências, projetos de lei de iniciativa popular, além de programas e projetos de desenvolvimento urbano.

O capítulo endereçado à gestão democrática evidencia que o total entendimento dos processos em curso na cidade e seus conflitos só é possível com a participação da população. O poder municipal deve agir de modo a atender ao interesse público. Aqui cabe notar que o direito dos cidadãos de intervir nas decisões sobre a organização e planejamento do espaço é resultado dos antigos movimentos pela reforma urbana.

O Estudo de Impacto de Vizinhança se mostra importante na consolidação da gestão democrática, uma vez que submete à consulta pública a aprovação ou não da instalação de empreendimentos na cidade. No caso de aprovação, a população participa ainda da definição das medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser adotadas para abrandar os efeitos originados por determinada intervenção. Assim, o EIV representa uma forma de se fazer ouvir a opinião das comunidades direta ou indiretamente afetadas por uma atividade, tornando o Direito de Vizinhança parte da política urbana.

É através da participação da população que se expõem os problemas da cidade, facilitando a ação pública para a proteção do patrimônio, da paisagem urbana e da qualidade de vida dos habitantes, bem como para a fiscalização da atuação dos instrumentos de gestão do espaço, como, por exemplo, o EIV. Além disso, incentiva o envolvimento da comunidade no caminho para a consolidação de uma cidadania participativa. Entretanto, a gestão democrática das cidades é uma prática recente no Brasil (TOMANIK, 2008, p. 58) e é, muito frequentemente, tratada com negligência pelo poder público, que comumente adota decisões restritas aos profissionais da área do urbanismo, sejam eles técnicos, arquitetos urbanistas, engenheiros, loteadores etc.

A lei estabelece as normas a serem seguidas, aponta diretrizes e oferece os mecanismos para sua aplicação; contudo, nem sempre tudo isso garante seu efetivo emprego. Tomanik (2008) recorda que, em vários processos de elaboração de planos diretores e leis municipais de zoneamento, a participação da comunidade foi inexpressiva e, uma vez terem sido enviados os trabalhos para o legislativo, foram feitas muitas modificações posteriores, desconfigurando os preceitos originalmente

formulados e privilegiando interesses privados e pontuais. Em decorrência disso, a participação da população deve ser concreta, e não apenas preencher as normas da legislação.

[...] um aspecto que parece decisivo, no sentido de viabilizar tanto a elaboração quanto a implementação de instrumentos e planos, em uma sociedade tão heterogênea quanto à brasileira, onde há leis que “pegam” e outras que não “pegam”, é a pressão popular e a capacidade de a sociedade civil monitorar e fiscalizar o cumprimento das leis (SOUZA, M. apud TOMANIK, 2008, p. 59).

Oliveira (2001) aponta que a responsabilidade pela gestão democrática não deve ser somente do poder público, pois pressupõe direitos e deveres que envolvem a coparticipação de vários agentes e atores responsáveis pelo desenvolvimento urbano. A participação popular impede o favorecimento dos interesses políticos e atua como instrumento fiscalizador das ações do poder público. Por meio do EIV, a população pode ter mais proximidade com as questões da cidade. Não faz sentido a implantação do estudo sem a garantia do envolvimento da comunidade.

O fato é que a participação popular como parte importante da gestão das cidades já vem sendo amplamente apoiada nos encontros internacionais, aparecendo nos documentos da Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente e o Desenvolvimento – ECO 92, realizada no Rio de Janeiro –, sobretudo na Agenda 21, bem como nos documentos da II Conferência das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos – HABITAT II, em Istambul em 1996 (ROCCO, 2009, p. 217).

Rocco (2009) coloca as palavras do autor Carlés Riera na defesa de Barcelona como uma referência do urbanismo mundial, tendo alcançado esse posto, segundo ele, por apresentar uma população fortemente interessada nos assuntos referentes à cidade, reivindicando todas as suas necessidades para a construção de um espaço de qualidade e criando a ideia de cidade integrada, redistributiva e policêntrica.

[...] na Espanha, movimento de vizinhança (*movimiento vecinal*) corresponde a um conjunto de organizações entre pessoas que vivem em um mesmo bairro. O objetivo é levar reivindicações, propostas e sugestões

a autoridades locais. Também pode ser denominado movimento de base (*movimiento de base*) (RIERA apud ROCCO, 2009, p. 217).

O artigo 37, parágrafo único, do Estatuto da Cidade, visto na subseção anterior, estabelece que todos os documentos integrantes do EIV deverão ser disponibilizados para consulta por qualquer interessado. Ao se referir aos documentos integrantes do EIV, está se fazendo menção ao REIV, elaborado em linguagem popular e acessível à compreensão de todos. De acordo com Rocco (2009), a publicidade é uma importante característica do EIV, posto que funcione como forma de defesa dos interesses dos cidadãos. O Estudo de Impacto de Vizinhança é uma ferramenta por meio da qual a sociedade pode atuar sobre o desenvolvimento local, “tendo o conceito de vizinhança como unidade de referência e planejamento, a participação social como condição e o direito subjetivo às cidades sustentáveis como princípio norteador.” (ROCCO, 2009, p. 225).

2.2.2 Aplicação e aspectos

Antes da elaboração do Estatuto da Cidade, a avaliação dos impactos no meio urbano ocasionados pela instalação de empreendimentos não contemplados na legislação federal representava um problema, pois não havia normas que disciplinassem a questão. Observa-se já na Lei Orgânica do Município de São Paulo, em 1990, a existência de um instrumento de gestão utilizado para descrever os impactos de vizinhança – termo utilizado desde aquela época – em áreas urbanas (MOREIRA, A. apud LOLLO e RÖHM, 2005, p. 170). Ao longo da década de 1990, outros municípios brasileiros, sobretudo as capitais, também desenvolveram legislação similar para minimizar os impactos de vizinhança.

Foi então em 2001, com o Estatuto da Cidade, que se estabeleceram os princípios gerais e os fatores a serem avaliados neste tipo de situação, com o Estudo de Impacto de Vizinhança. A Lei nº 10.257 teve como objetivo regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Conforme mencionado em momento anterior, o Estatuto da Cidade reservou os artigos 36, 37 e 38 para a regulamentação do instrumento tema desta dissertação.

De acordo com Lollo e Röhm (2005), o EIV vem, desta maneira, preencher uma lacuna na legislação federal no que concerne a avaliação dos impactos ambientais decorrentes da implantação de empreendimentos não contemplados pelas resoluções do CONAMA, que orientam a elaboração do EIA-RIMA.

A Lei preserva o princípio constitucional ao prever a competência da união em legislar quanto às normas gerais de direito urbanístico e política urbana, e remete à legislação municipal a definição da forma de aplicação dos princípios e instrumentos nela previstos (LOLLO e RÖHM, 2005, p.171).

A legislação para a aplicação do EIV se torna flexível, à medida que fica o município responsável por sua definição, permitindo que a lei se aplique às suas necessidades. De acordo com Rocco (2009), o Estatuto da Cidade disciplina o EIV de maneira a considerar os aspectos mais importantes sem focar em detalhes que pudessem restringir a flexibilidade e a dinâmica legislativa de outros entes federativos. “[...] o Estatuto da Cidade se concretiza na assertiva de dispor de regras gerais não-regionalizadas.” (ROCCO, 2009, p. 51). Entretanto, frequentemente notam-se deficiências na elaboração das normas dos estudos de impacto pelos municípios, como será abordado posteriormente ao longo deste trabalho.

Em seu artigo 2º, o Estatuto define diretrizes gerais para ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade. O referido artigo pode ser visualizado na subseção 2.2.1 desta dissertação. Define, ainda, pelo inciso XIII, a participação da comunidade nas decisões sobre a implantação de empreendimentos que ameacem de alguma forma o meio urbano. Se a lei municipal não contiver em seu texto as audiências, estas devem estar dispostas nas normas regulamentares; caso contrário, o município não estará de acordo com as regras gerais da lei federal.

A Política Urbana é prevista para todo o território nacional, porém com preceitos não definidos, de forma que possam ser regulamentados da maneira mais apropriada a cada município, adequando-os à realidade do local. Segundo Rocco (2009), esta é uma estratégia de se pensar globalmente e agir localmente, sendo possível assegurar conteúdo mínimo para políticas públicas dos entes estaduais e locais.

A União, ao estabelecer diretrizes gerais, não interfere na autonomia dos municípios em tomar decisões de interesses locais. Fiorillo citado por Rocco (2009, p. 54)

confirma tal fato analisando os artigos 30, inciso VIII, e 182 da Constituição Federal, em que se entende que:

[...] o Poder Público recebeu do Texto Constitucional o dever de promover o adequado ordenamento territorial, bem como o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar dos seus habitantes, de acordo com o planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, observadas as diretrizes de lei federal. Observamos com isso que o solo urbano e as funções sociais da cidade estão atrelados, já que é naquele que esta se projeta, externando-se em formas de ocupação do seu uso para mais diversificados fins.

Visando o cumprimento das diretrizes colocadas acima, o Estatuto da Cidade determina em seu artigo 4º, inciso VI, o Estudo de Impacto de Vizinhança como mecanismo da Política Urbana Nacional.

Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos: [...]

VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

§ 1º Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei.

§ 2º Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, a concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

§ 3º Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil (BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Seção I – Dos instrumentos em geral).

O art. 36 do Estatuto da Cidade, descrito na subseção 2.2.1 (Regulamentação e objetivos) desta dissertação, vem complementar as disposições sobre o EIV, definindo o que será necessário à sua elaboração. Cabe observar aqui que o EIV deve estar inserido na legislação municipal para funcionar como instrumento de liberação de licenças para determinada atividade ou empreendimento.

Rocco (2009) explica que todos os processos de licenciamento urbano exigem estudos, cujos detalhamentos dependem do nível de desenvolvimento da cidade em que se situa. O EIV só é exigido em casos que possam causar danos significativos

no espaço urbano e suas especificações devem estar de acordo com a realidade local.

Sendo assim, nem todo licenciamento urbanístico deve necessariamente apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança. Faz-se necessário, então, estabelecer que tipos de atividades possam ser considerados como potenciais geradores de impactos negativos no meio urbano. Rogério Rocco (2009, p. 56 e 57) enumera:

[...] novas edificações residenciais multifamiliares, obras de infraestrutura urbana, modificações de uso de imóveis já existentes, parcelamentos e loteamentos, assim como qualquer atividade realizada em áreas de usos especiais (ecológico, turístico, social e outras) – nos termos do Plano Diretor municipal, devam estar entre aquelas para as quais seja exigida a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança.

O advogado adiciona ainda que a escolha das atividades deve envolver a participação “dos setores organizados do capital e da sociedade para a inclusão e exclusão de itens presentes na elaboração da lei [...]” (ROCCO, 2009, p. 57). Completa que a mesma participação deve ser feita na definição das medidas mitigadoras e compensatórias, visando a real adequação aos interesses daqueles que serão atingidos pelos efeitos de um empreendimento.

Renato Cymbalista alerta que o Estudo de Impacto de Vizinhança deve ir além da dimensão viária, contemplando os campos ambiental, paisagístico, econômico e social. Cymbalista coloca que é comum as exigências quanto às medidas mitigadoras e compensatórias consistirem apenas no sistema viário ou na semaforização, fato que beneficia e viabiliza os próprios empreendimentos (CYMBALISTA, 2001).

Cabe aqui recordar a importância da participação da comunidade, que além de opinar sobre quais empreendimentos precisarão apresentar o estudo, também faz valer sua opinião quanto à pertinência das medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser seguidas. Somente a comunidade tem o conhecimento para opinar sobre a realidade do local em que vive, transita e mantém suas trocas sociais.

Conforme o Guia de Implementação do Estatuto da Cidade, editado pela Câmara dos Deputados:

A contrapartida a ser oferecida pelo empreendimento, em troca da possibilidade de sua realização, pode ser de várias ordens, relacionando-se à sobrecarga que ele provocará: no caso de adensamento populacional, poderão ser exigidos áreas verdes, escolas, creches ou algum outro equipamento comunitário, no caso de impactos sobre o mercado de trabalho, poderão ser exigidos postos de trabalho dentro do empreendimento, ou iniciativas de recolocação profissional para os afetados; no caso de empreendimento que sobrecarregue a infraestrutura viária poderão ser exigidos investimentos em semaforização e investimentos em transportes coletivos, entre outros (CÂMARA DOS DEPUTADOS apud ROCCO, 2009, p. 58 e 59).

Na audiência pública, são listadas todas as contrapartidas apresentadas pelo empreendimento. Os participantes têm a incumbência de decidir quais delas deverão ser consideradas frente aos impactos causados.

O Estudo de Impacto de Vizinhança pode ainda requerer alterações no projeto do empreendimento, tais como redução da área construída, reserva de áreas verdes ou de uso coletivo, isolamento acústico, normatização de área de publicidade, aumento do número de vagas de estacionamento etc (ROCCO, 2009, p. 59).

As dificuldades impostas pelo EIV decorrem do cuidado que se deve tomar quando se pretende implantar um empreendimento, em virtude da delicadeza e da complexidade do espaço urbano. Portanto, tais dificuldades não devem ser encaradas como desestímulo aos investimentos na cidade e não podem inviabilizar a realização de empreendimentos importantes, como cemitérios, aterros sanitários e rodoviárias, usos frequentemente rejeitados por todas as regiões do município, mas essenciais para o seu funcionamento. “O grande desafio é conseguir chegar a uma equação satisfatória entre os ônus e os benefícios de cada empreendimento, visando a sua vizinhança imediata, mas também o conjunto da cidade.” (CYMBALISTA, 2001).

Os prazos e procedimentos do Estudo de Impacto de Vizinhança devem ser estabelecidos pela prefeitura e cumpridos pelo empreendedor. Cymbalista (2001) comenta que a partir do momento da compra do terreno, o empreender passa a contabilizar despesas decorrentes da não aplicação dos recursos no mercado financeiro. Além disso, os prazos excessivamente longos no processo do EIV podem representar o desestímulo de investimentos na cidade.

2.2.2.1 Elaboração do EIV

Como já discutido ao longo deste trabalho, o Estudo de Impacto de Vizinhança tem como objetivo a avaliação de impactos causados no território com ênfase nos aspectos urbanísticos. Os diagnósticos devem considerar o universo de situações em função da sua complexidade, adotando conjuntos de variáveis, metodologias e critérios próprios, sendo assim necessário que o EIV seja elaborado por uma equipe multidisciplinar, que possa versar sobre as mais diversas questões. Da mesma forma, a análise do EIV será feita por uma série de secretarias técnicas. É responsabilidade dos municípios definir em legislação específica quais secretarias e conselhos terão a tarefa de examinar o EIV e quais os responsáveis técnicos por sua elaboração.

A cada cidade cabe também a regulamentação do EIV, esclarecendo quais itens deverão ser contemplados no estudo, entre os quais deverão constar a caracterização do projeto e da sua área de influência, determinação e avaliação dos impactos, medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias e potencializadoras.

2.2.2.1.1 Caracterização do projeto e da área de influência

A caracterização do projeto não se refere somente ao empreendimento em si, mas também à sua área de entorno. A descrição deve abranger o empreendimento em atividade e “[...] toda a fase de construção e implantação do mesmo, uma vez que, desde a construção até o funcionamento, o empreendimento em análise poderá gerar impactos.” (SANT’ANNA 2007, p. 190).

A descrição da fase de construção e implantação deve conter a localização detalhada do projeto, seu partido, sua forma de inserção no terreno, sistema construtivo, composição arquitetônica, cronograma de construção, procedimentos de funcionamento, acessos, uso de energia e água, tráfego gerado, forma de controle de emissões, sejam elas gasosas, sólidas, líquidas ou de ruídos, além da exposição das estimativas de geração de empregos diretos e indiretos, programa de controle ambiental e plano de controle de acidentes e emergências, orçamento do

empreendimento, plano de deposição de resíduos e plano de recuperação da área após a conclusão das atividades. Já na fase em que o empreendimento se encontra instalado, o estudo deve apresentar a justificativa para o local de implantação e os benefícios que trará para a sociedade, economia, cultura e para a cidade como um todo. A importância desta fase decorre da necessidade de se conhecer bem todos os efeitos que o projeto trará para o meio, o que será essencial para a adoção de medidas mitigadoras, potencializadoras e compensatórias posteriormente.

Em suma, a caracterização do Estudo de Impacto de Vizinhança deve contemplar no mínimo os tópicos apontados pelo artigo 37 do Estatuto da Cidade. Além dos requisitos genéricos, convém que cada empreendimento aborde em seu estudo todos os pontos correspondentes à sua atividade.

Outra questão essencial em um EIV é a delimitação da área de influência de um dado empreendimento, que será feita pelo órgão municipal, pelo empreendedor ou pela equipe técnica responsável pelo estudo (SANT'ANNA, 2007, p. 191). A área de influência corresponde à área geográfica a ser direta ou indiretamente afetada pelos impactos ambientais. A delimitação é feita através da definição da área de influência de cada requisito mínimo exigido pela legislação para o EIV. Os motivos para a escolha dos limites da área de influência devem ser colocados de forma clara no trabalho.

A delimitação empírica da "vizinhança" atingida ou afetada por determinado impacto apresenta várias dificuldades. Em primeiro lugar, a extensão da vizinhança varia conforme a natureza do impacto. Um mesmo empreendimento tem impacto sobre o tráfego em uma área determinada e tem impacto sobre a infraestrutura em área diferente desta. Há, portanto, para a mesma fonte, várias áreas de influência, ou seja, várias vizinhanças, conforme a natureza da relação constitutiva do ambiente. Em segundo lugar, o impacto enfraquece com a distância da fonte do impacto. O problema é definir a distância em que o impacto é significativo, ou seja, a distância em que o impacto não consegue ser absorvido pelo ambiente. Em terceiro lugar, a capacidade de absorção de impactos varia conforme os grupos ou classes sociais atingidas. Certas classes podem ser muito exigentes com o significado da transformação da paisagem, e outras podem não se importar com isso. Certos grupos sociais podem ser muito exigentes quanto ao nível de ruído, que para outros seria suportável. Na solução desses problemas é impossível evitar uma grande dose de arbítrio (MACHADO apud SANT'ANNA, 2007, p. 192).

A área de influência direta é aquela que sofre diretamente os impactos trazidos pela implantação de um empreendimento ou pelas suas atividades, ou seja, seu entorno imediato e as pessoas que ali habitam e trabalham. Em outras palavras, os impactos diretos são aqueles vinculados a efeitos diretos do empreendimento, principalmente durante a fase de implementação das obras. Como exemplos desses impactos podem ser citados os danos causados a terceiros por erosão, desapropriações, segregação urbana etc.

A área de influência indireta, por sua vez, é aquela atingida pelos efeitos associados ao empreendimento de modo indireto, ou seja, induzidos indiretamente a partir de sua implementação, com abrangência mais ampla, tanto no espaço (logradouros mais distantes que sentem os impactos em níveis menores) quanto no tempo (médio ou longo prazo). “Estes impactos correspondem às alterações nos aspectos econômico, social e cultural das comunidades e de suas interrelações com o meio ambiente.” (ALVES, 2006, p. 3).

A caracterização da área de influência direta deve ser mais detalhada que aquela da área de influência indireta. Helena Ribeiro citada por Mariana Sant’Anna (2007) explica que a caracterização da área compreende coleta de dados por meio de levantamentos de campo e através de literatura existente sobre a região estudada, apresentando também plantas concernentes a cada quesito abordado.

2.2.2.1.2 Determinação e avaliação dos impactos

De acordo com o artigo 1º da Resolução CONAMA nº 01/86, impacto ambiental é:

[...] qualquer alteração das propriedades físicas, químicas e biológicas do meio ambiente, causada por qualquer forma de matéria ou energia resultante das atividades humanas que, direta ou indiretamente, afetem: I - a saúde, a segurança e o bem-estar da população; II - as atividades sociais e econômicas; III - a biota; IV - as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; V - a qualidade dos recursos ambientais (CONSELHO NACIONAL DE MEIO AMBIENTE. Resolução nº 01, de 23 de janeiro de 1986).

O conceito será mais amplamente discutido posteriormente. No momento, me limito a tomar emprestadas as palavras de Antônio Cláudio Moreira (1997) para definir impacto ambiental como “qualquer alteração produzida pelos homens e suas atividades, nas relações constitutivas do ambiente, que excedam a capacidade de absorção desse ambiente.” (MOREIRA, A., 1997, p. 3).

Os impactos positivos compreendem aqueles que produzem efeitos benéficos ao meio e à população da área de entorno ao empreendimento. Estes devem ser potencializados e usados como argumentos vantajosos para a instalação da atividade. Já os impactos negativos, ao contrário, são os que representam malefícios ao meio e à sua população, devendo, então, os empreendedores apresentarem formas de mitigá-los e compensá-los, a fim de que não resultem na reprovação do empreendimento.

Para o correto diagnóstico dos impactos positivos e negativos, é preciso levar em conta todos os aspectos ambientais, urbanos e sociais que atuam na área e seu entorno. Desta forma, a política urbana pode assegurar a qualidade de vida da população, bem como o desenvolvimento saudável da cidade. Em virtude disso, faz-se necessário abordar detalhadamente, no mínimo, os aspectos listados no artigo 37 do Estatuto da Cidade, como visto na subseção 2.2.1 deste trabalho.

A avaliação dos impactos é dada pela comparação entre as caracterizações do empreendimento e da área de influência, apontando os efeitos durante as fases de planejamento, construção, funcionamento e encerramento da atividade. O diagnóstico realizado nesta etapa do EIV servirá de base para que o Poder Público, o empreendedor e a população decidam sobre a viabilidade do projeto.

Os critérios utilizados para definir os impactos devem ser satisfatórios e considerar tanto o empreendimento em funcionamento quanto os demais equipamentos existentes na vizinhança. Isto porque só se pode avaliar os reais impactos de uma futura atividade se levarmos em conta também os demais empreendimentos implantados no local.

De acordo com Mariana Sant’Anna (2007), as leis municipais podem incluir alguma disposição que obrigue o empreendedor a considerar os impactos trazidos pelo empreendimento individualmente e após sua instalação. Como exemplo a autora utiliza a Lei Municipal de Guarulhos – Lei nº 5.880/03 –, a qual estabelece requisitos

de avaliação dos impactos sobre a qualidade de vida dos habitantes em momento atual e futuro, bem como a qualidade urbanístico-ambiental e suas alterações. Deste modo, o empreendedor deve estar atento não só aos impactos individualmente, mas também considerá-los no contexto das atividades e da infraestrutura depois de estabelecidas.

Mariana Sant'Anna empresta de Helena Ribeiro uma tabela, em que os impactos encontram-se classificados em relação ao tipo, tempo de duração, área de abrangência, potencial de mitigação e risco de acidentes. A tabela em questão é usada em Estudos de Impacto Ambiental, porém a autora acredita que possa ser também aplicada em Estudos de Impacto de Vizinhança com as devidas adequações.

QUADRO 1
Classificação de Impactos

CLASSIFICAÇÃO	TIPO
Em relação aos impactos	Benéficos ou prejudiciais (positivos ou negativos) Planejados ou acidentais Diretos ou indiretos Cumulativos ou simples
Em relação ao tempo de duração	Reversíveis ou irreversíveis Curto ou longo prazo Temporários ou contínuos
Em relação à área de abrangência	Local, Regional, Nacional, Internacional (regional ou global)
Em relação ao potencial de mitigação	Mitigáveis ou não-mitigáveis
Em relação a acidentes	Gravidade Probabilidade

Fonte: RIBEIRO apud SANT'ANNA, 2007, p. 198.

Para demonstrar os tipos de efeitos que determinada ação pode causar, segue um quadro elaborado pela autora desta dissertação, usando como exemplo a urbanização sem planejamento adequado. Cada aspecto é ilustrado com algumas indicações de impactos negativos diretos e indiretos.

QUADRO 2
Impactos diretos e indiretos

Ação	Aspectos	Impactos diretos	Impactos indiretos
Urbanização desordenada	Disposição inadequada de resíduos urbanos e industriais	Acúmulo de detritos nas ruas, lotes e sistemas de drenagem; Proliferação de vetores de doenças.	Deterioração dos aquíferos superficiais e subterrâneos;
	Construções ilegais e em áreas de risco	Condições insalubres de habitação; Vulnerabilidade a desastres naturais.	Degradação sociocultural.
	Impermeabilização da superfície	Aumento significativo do escoamento superficial; Frequentes inundações; Falta de áreas verdes.	Recarga dos aquíferos subterrâneos; Aumento da temperatura ambiente.

Conforme podemos observar no QUADRO 2, os impactos negativos relacionados ao processo de urbanização não planejada correspondem à desorganização do espaço e à distribuição inadequada e ineficiente da infraestrutura, que fragilizam o meio urbano-ambiental e os habitantes mais pobres. Além dos impactos negativos listados no quadro acima, podem-se citar o congestionamento do sistema viário, problemas de limpeza urbana e de abastecimento de água e a degradação do patrimônio cultural, como, por exemplo, a destruição de monumentos históricos e de espaços públicos.

Voltando à avaliação dos impactos de empreendimentos, como já mencionado anteriormente, estes devem ser considerados durante todas as fases de implantação e construção, passando pelo seu projeto até seu funcionamento.

Mariana Sant'Anna (2007, p. 199) expressa por meio do exemplo de Ribeiro a importância de se considerar os efeitos gerados em todas as fases de vida do empreendimento:

[...] Vejamos o exemplo de uma linha de metrô: quando é divulgado seu traçado, começam a aparecer fortes impactos socioeconômicos, como valorização de imóveis, com consequente expulsão de grupos de menor renda; as desapropriações causam ansiedade e estresse, saída de grupos de moradores da área, mudança no perfil dos bairros; a demolição dos imóveis para dar lugar ao empreendimento causa ruído, poeira em suspensão, provável aparecimento de ratos e baratas saídas dos escombros. Gera, ainda, a vinda de trabalhadores de menor renda para a

área com atração de comércio ambulante; a montagem do canteiro de obras estabiliza a moradia de trabalhadores temporários gerando esgoto, ruído, incômodo de vizinhança pela presença de um comércio voltado para esses trabalhadores etc. Já as atividades de construção de uma linha de metrô têm forte impacto no solo, na hidrogeologia, ocasiona ruídos e vibrações, gera intenso volume de ida e vinda, problemas no trânsito, provoca material em suspensão no ar etc. Por outro lado, com a linha pronta e em funcionamento, muitos daqueles impactos negativos temporários deixam de existir e cedem lugar a impactos positivos: melhoria do tempo de deslocamento das pessoas, reabilitação de vizinhanças degradadas, valorização imobiliária, diminuição do número de ônibus em circulação, com melhoria dos níveis de alguns poluentes. E também alguns negativos: aumento do fluxo de automóveis, substituição de usos residenciais por comerciais, expulsão de grupos sociais de renda mais baixa. Esse breve e incompleto rol de efeitos ilustra a diversidade de impactos e de suas magnitude e duração.

Assim, se o legislador municipal entende os impactos temporários como sendo importantes, deve incluir em legislação específica a obrigatoriedade de análise pelo empreendedor. (SANT'ANNA, 2007, p. 200).

2.2.2.1.3 Proposta de medidas preventivas, mitigadoras, compensatórias e potencializadoras

Segundo o *Dicionário Educativo de Termos Ambientais*, “medidas preventivas” é um termo utilizado na área ambiental para se referir às medidas que evitam ou diminuem a poluição visando uma produção mais limpa (MAZZINI, 2006, p. 330). A autora coloca que as medidas preventivas devem ter prioridade em relação às medidas corretivas e que também se mostram mais econômicas em sua implantação.

Já as “medidas mitigadoras”, de acordo com o mesmo dicionário, referem-se às medidas que visam a prevenção de impactos negativos ou a redução de sua magnitude. Estas medidas podem representar ações de mitigação, equipamentos ou sistema de tratamento de efluentes. A eficácia das medidas mitigadoras depende da eficiência dos meios empregados (MAZZINI, 2006, p. 329).

Ana Luiza Mazzini (2006) classifica as medidas mitigadoras de acordo com os seguintes aspectos:

natureza: preventivas ou corretivas (inclusive os equipamentos de controle de poluição);

fase do empreendimento em que deverão ser adotadas: planejamento, implantação, operação e desativação e, também, em casos de acidentes;

meio a que se destinam: físico, biológico ou socioeconômico;

prazo de permanência de sua aplicação: curto, médio ou longo prazo;

responsabilidade por sua implementação: empreendedor, poder público, outros (MAZZINI, 2006, p. 329 e 330).

Mazzini (2006) recorda que alguns impactos adversos não podem ser evitados ou mitigados, casos em que se torna necessário, então, a imposição de medidas compensatórias.

As medidas compensatórias, por sua vez, são aquelas adotadas para compensar impactos negativos, “especialmente custos sociais que não podem ser evitados, uso de recursos ambientais não renováveis e impactos ambientais irreversíveis.” (MAZZINI, 2006, p. 329). No caso de ocorrer impactos ambientais irreversíveis, as medidas compensatórias podem ser adotadas em relação a outro fator ambiental diferente daquele sobre o qual atua o impacto.

Nesses casos pode ocorrer, por exemplo, que um impacto ambiental sobre o meio físico seja compensado por uma medida adotada para beneficiar o meio socioeconômico, em função da consequência do impacto sobre este último meio. As medidas compensatórias podem ser aplicadas em valores monetários, de acordo com o valor dos danos causados pelo empreendimento (MAZZINI, 2006, p. 329).

Mariana Sant’Anna (2007) exemplifica com o caso de uma construção de um shopping onde antes se encontrava uma área verde.

Caso o projeto do shopping tenha como prerrogativa o corte das árvores do terreno para sua construção, o Poder Público e a comunidade deverão requerer, em contrapartida, a construção de uma praça nas proximidades para que a supressão das árvores seja compensada por outra área verde, não prejudicando o lazer e a qualidade de vida da população (SANT’ANNA, 2007, p. 201).

Entende-se por medidas potencializadoras aquelas aplicadas à concepção, construção e controle da atividade, em prol da otimização e utilização eficiente dos

recursos. Ao construir um metrô, por exemplo, uma medida de potencialização seria uma campanha de incentivo ao uso deste meio de transporte pela população, a fim de diminuir o tráfego existente (RIBEIRO apud SANT'ANNA, 2007, p. 201).

As medidas deverão ser decididas pelos responsáveis técnicos pelo EIV, pelo Poder Público e pela população nas audiências públicas. A legislação municipal deve conter a obrigatoriedade da consideração destas medidas pelo empreendedor. Além disso, o orçamento do projeto deve prevê os custos para a instalação destas medidas.

Sant'anna (2007) acredita que todos os municípios devam seguir em suas legislações municipais a determinação presente no art. 14 do decreto regulamentador da Lei municipal de Guarulhos/SP (Lei nº 5.880/2003), em que se declara que a licença de funcionamento para a atividade só será expedida uma vez terem sido cumpridas todas as medidas compensatórias presentes no relatório preparado pela comissão do EPIV (Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança). “A garantia da compensação é essencial para que o EIV tenha resultados eficazes em relação aos seus objetivos.” (SANT'ANNA, 2007, p. 202).

No caso de as medidas compensatórias não serem devidamente previstas antes da emissão da licença final em decorrência do prazo, deve o empreendedor responsabilizar-se pelas providências a serem tomadas em relação às medidas, o que será feito por meio da assinatura de um Termo de Compromisso.

Este termo é um ato administrativo que integra a licença a ser expedida, sendo requisito para expedição desta. É fruto da concertação administrativa e tem em seu conteúdo mecanismos jurídicos que podem buscar o cumprimento judicial das exigências para a instalação do empreendimento ao longo do tempo (PRESTES apud SANT'ANNA, 2007, p. 202).

Sant'anna (2007) se utiliza de um exemplo de Vanêscia Buzelato Prestes para ilustrar a aplicação de medidas mitigadoras e compensatórias para controlar os impactos produzidos em virtude da instalação de um hipermercado, medidas estas implantadas após a apresentação dos estudos, análise técnica e realização da audiência pública. O empreendimento entrou em funcionamento um ano depois de firmar o termo de compromisso. O local de construção do hipermercado compreende

uma área de comércio de rua tradicional, o que explica as medidas com foco no impacto sobre a economia local, como se verá a seguir:

a) abertura e pavimentação de uma avenida; b) pagamento do valor da desapropriação da área para implantação da avenida; c) reconstrução de canal sobre arroio que passava pela área do empreendimento; d) construção de creche para 60 crianças, que foi entregue ao município equipada; e) separação e entrega de resíduos sólidos gerado no empreendimento nos galpões dos projetos de geração de renda do município; f) 40 pequenas lojas no empreendimento a serem ofertadas preferencialmente para comerciantes da região; g) comercialização da marca “sabor local”, que integra projetos de economia local do município; h) contribuição com R\$480.000,00 (quatrocentos e oitenta mil reais) para projeto de apoio à economia local; i) contratação de 10% dos funcionários com mais de 30 anos (PRESTES apud SANT’ANNA, 2007, p. 202).

2.2.2.1.4 Tramitação do EIV

Assim como a equipe que desenvolve o EIV deve ser multidisciplinar, a equipe que analisa o estudo deve ser formada por técnicos e especialistas das mais diversas áreas, capazes de examinar todos os dados contidos no documento e emitir um parecer favorável ou não em relação ao licenciamento de um empreendimento. Sant’anna (2007) comenta que é importante que somente uma secretaria municipal seja a responsável pelo recebimento do trabalho e pela emissão do parecer de liberação da atividade. A licença envolve análises sobre o objeto e a adequação do empreendimento ao local onde se pretende construir.

Tendo sido o EIV definido pelo Estatuto da Cidade, é dever dos municípios julgar se este instrumento será inserido em seus planos diretores. Neste caso, deve a legislação municipal pertinente conter quais serão os empreendimentos sujeitos ao EIV e de que forma se dará o processo de tramitação do estudo até a concessão ou indeferimento da licença. Assim, os responsáveis pelas atividades ou pelos empreendimentos cujo funcionamento dependa do EIV terão que requisitar a licença e apresentar o estudo. Posto que o instrumento vise à obtenção de uma licença urbanística para a instalação de um empreendimento, “[...] entendemos que o trâmite do EIV deverá seguir, similarmente, o processo de pedido de uma licença urbanística.” (SANT’ANNA, 2007, p. 204).

A legislação municipal poderá estabelecer uma taxa no momento do pedido da licença, conforme demonstra o artigo 145 da Constituição Federal:

[...] II – A União, os Estados e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos: [...] II – taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição (BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. Seção I – Disposições Gerais. Título VI – Da Tributação e do Orçamento. Capítulo I – Do Sistema Tributário Nacional. Seção I – Dos Princípios Gerais).

Sant’anna (2007) recorda que o recolhimento da taxa é importante para que o poder administrativo possa policiar o atendimento dos requisitos urbanísticos necessários.

O órgão competente, após receber a solicitação de licença, procede à análise de todas as informações apresentadas no trabalho, além de conferir a documentação enviada pelo solicitante, a qual deve estar de acordo com a legislação pertinente. Tanto o projeto do empreendimento quando o EIV deverá ser verificado pela comissão técnica, ficando cada secretaria responsável por analisar tópico de sua especialidade.

Caso haja pendência de documentação ou dados, o órgão recebedor do EIV emite uma nota de devolução ao empreendedor, juntamente com as exigências de complementação, como explica Sant’anna (2007). Todos estes documentos elaborados pela Administração Pública devem vir acompanhados de justificativas e de referências legais sobre as decisões ali contidas.

Depois que o EIV passa pela comissão técnica, a próxima etapa é a audiência pública, momento em que a população é convidada a conhecer e opinar sobre o projeto.

Neste ponto, parte-se então para o parecer conclusivo, resultando no deferimento, deferimento condicional ou indeferimento da licença urbanística, o que é feito após o fechamento das análises técnicas e dos resultados das audiências públicas. Para garantir a segurança jurídica do processo, a legislação municipal deve definir quais serão os requisitos que precisarão compor o parecer conclusivo do EIV.

Sobre os requisitos mencionados no parágrafo acima:

[...] poderão ser objeto de Termo de Compromisso, que deverá ser firmado pelo empreendedor para que a licença seja expedida. Esse termo servirá como objeto de controle do processo de licença, pois o licenciamento somente permanecerá válido na hipótese de as responsabilidades descritas no termo serem todas cumpridas (SANT'ANNA, 2007, p. 207).

Como o Estatuto da Cidade não estabelece um prazo específico para o processo de análise, a determinação dos prazos de tramitação do EIV fica a cargo da legislação municipal, sempre atentando para os perigos da precipitação e da morosidade.

2.2.2.1.5 Audiências públicas

Conforme previamente apresentado na subseção 2.2.1.1, intitulada “Gestão democrática da cidade”, o Estatuto da Cidade prevê em seu Capítulo IV a participação da população nas tomadas de decisão sobre intervenções no espaço construído, dedicando, em especial, seu artigo 43, em que enumera os instrumentos que poderão ser adotados para a gestão democrática, sendo eles, entre outros:

I – órgãos colegiados de política urbana, nos níveis nacional, estadual e municipal; II – debates, audiências e consultas públicas; III – conferências sobre assuntos de interesse urbano, nos níveis nacional, estadual e municipal; IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano (BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Capítulo IV – Da Gestão Democrática da Cidade).

Carlos Ari Sundfeld citado por Mariana Sant’Anna (2007, p. 208) sustenta que “toda intervenção individual potencialmente desequilibradora deve ser previamente comunicada, estudada, debatida e, a seguir, compensada.” Sundfeld mencionado por Dallari esclarece que este é o conceito no qual se baseia a instituição do Estudo de Impacto de Vizinhança, “[...] que vincula o exercício do direito individual de propriedade à sua compatibilidade com a situação geral da cidade – e não apenas aos limites individuais à construção, impostos abstratamente pela lei.” (DALLARI apud SANT’ANNA, 2007, p. 208).

É essencial para a gestão democrática que os instrumentos estabelecidos pelas políticas urbanas não sejam utilizados apenas para formular concepções

tecnocráticas, mas estejam disponíveis para garantir o direito à cidade para todos os cidadãos (BUCCI apud SANT'ANNA, 2007, p. 209).

Outro importante fator que devemos levantar em relação à gestão democrática é a relevância do âmbito local, pois a participação da comunidade e seu conhecimento sobre o território é maior do que se pensarmos no âmbito estadual ou nacional. A possibilidade de se obter melhores resultados também é maior. Dessa forma, no caso dos estudos de impacto de vizinhança, as audiências públicas são de grande significado. A comunidade, por vivenciar a realidade do local, tem profundo conhecimento do funcionamento da vizinhança e, assim, podem apresentar os problemas e as soluções diante das questões que porventura irão surgir diante da implantação de um empreendimento.

Nas audiências públicas, as informações e dados passados pela população devem ser ouvidos e considerados, sendo de grande valia para os empreendedores e técnicos. Além disso, a população pode esclarecer suas dúvidas, dar opiniões e expressar suas necessidades. Como consequência, a comunidade se sente mais envolvida nos processos de tomada de decisão e mais responsável pelo seu controle, mesmo que os resultados não garantam total satisfação da população.

Governar para as peculiaridades, impulsionando suas potencialidades de desenvolvimento local, atuando de maneira específica diante dos processos de exclusão e às necessidades da população, necessita atenção às características de cada região e instrumentos que possibilitem a diversidade na gestão territorial com respeito à cidadania, e nos limites do cumprimento da função social da propriedade e da cidade (MENEGASSI e OSORIO apud SANT'ANNA, 2007, p. 210).

Sant'anna (2007) enfatiza que as audiências públicas não têm caráter decisório. A autora esclarece que:

[...] todos os integrantes da comissão técnica, bem como o empreendedor, devem ser convidados a participar, devendo receber cópia de atas das audiências, com o escopo básico de conhecer as preocupações e interesses da comunidade para considerá-los na decisão final (SANT'ANNA, 2007, p. 212).

Na decisão final, devem prevalecer os interesses coletivos diante daqueles privados.

Como explica Sant'anna (2007), as funções dos grupos ou indivíduos participantes das audiências públicas podem ser definidas em legislação municipal pertinente, de modo a garantir a ordem e a transparência do processo. A advogada, inspirada nos princípios criados por Helena Ribeiro, aponta o papel de cada participante nas audiências públicas, o qual pode ser visualizado a seguir:

- a) ao empreendedor e ao grupo de consultores que elaborou o EIV caberão as explicações e justificativas do projeto e do estudo de impacto de vizinhança, descrevendo as metodologias utilizadas, os principais impactos e justificar suas conclusões;
- b) aos especialistas técnicos do setor público ou privado e aos representantes de universidades e institutos de pesquisa caberão as opiniões e pareceres objetivos sobre os dados apresentados, as metodologias escolhidas e as conclusões formuladas no EIV;
- c) ao público em geral e às organizações não-governamentais caberão os comentários às informações fornecidas no EIV, assim como sugestões quanto às soluções apresentadas nas conclusões do Estudo;
- d) à comissão técnica municipal responsável pelo recebimento do EIV, bem como pela emissão de parecer final, caberá o oferecimento de uma audiência justa e transparente. Essa comissão também deverá integrar os resultados da discussão ao processo decisório. Caberá, ainda, à comissão verificar se todas as informações solicitadas, seja na Lei específica, seja durante o processo de análise do EIV, foram fornecidas. Deverá assegurar-se de que as metodologias utilizadas foram adequadas, de que todos os problemas foram enfrentados e de que as conclusões são válidas e bem dimensionadas (SANT'ANNA, 2007, p. 212 e 213).

2.2.2.2 Experiências de aplicação do EIV pelo Brasil

Apesar de apresentar conteúdo semelhante ao Estudo de Impacto Ambiental, o EIV não é determinado por resolução federal como o primeiro. O EIV necessita de regulamentação municipal. Segundo o artigo 36 do Estatuto da Cidade – que pode ser visualizado na subseção 2.2.1 sobre regulamentação e objetivos do Estudo de Impacto de Vizinhança –, os municípios brasileiros devem estabelecer em legislação específica quais os empreendimentos públicos ou privados e atividades que dependerão da elaboração do EIV como condição para obtenção de licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento, por incumbência do poder público municipal.

Dessa forma, Rocco (2009, p. 155) argumenta que fica a cargo de cada município instituir “[...] o conjunto de normas referentes às exigências de elaboração, conteúdo,

prazos e formas de realização do mencionado estudo e, ainda, os meios de publicidade e de participação da sociedade na avaliação de impactos urbanísticos.” O fato de o EIV não ser autoaplicável explica-se pelas especificidades de cada município. O estudo deve considerar a realidade local. Tomanik (2008) chama atenção também para a possibilidade de cada localidade ter sua própria definição do que vem a ser impacto ou uma atividade impactante.

Outra diferença entre a área ambiental e a área urbanística é a evolução da regulamentação dos instrumentos de aplicação das diretrizes previstas nas respectivas legislações. A regulamentação do EIA-RIMA pelas resoluções do CONAMA demonstram o avanço da Política Nacional de Meio Ambiente desde a aprovação da Lei Federal 6.938, em 1981, ao passo que o capítulo de política urbana da Constituição Federal de 1988 só foi regulamentado com o Estatuto da Cidade, em 2001.

Raquel Tomanik (2008, p. 44 e 45) enfatiza que, enquanto a PNMA conta com regimentos e instituições de ação nas três esferas governamentais, as políticas de desenvolvimento urbano se atêm ao âmbito municipal. A autora entende que, embora este fato represente mais autonomia às administrações municipais, pode significar também a sujeição à pressão política e econômica e a falta de pessoal técnico especializado para conduzir o desenvolvimento urbano de forma adequada e satisfatória. “Esses aspectos são considerados no Estatuto da Cidade, tanto nas diretrizes gerais para a execução da política urbana, quanto nos instrumentos urbanísticos, e lançados como ferramentas de apoio ao desenvolvimento urbano.” (TOMANIK, 2008, p. 45).

A campanha para o Plano Diretor Participativo (PDP) surge em 2005, por meio do Ministério das Cidades, com a finalidade de capacitar técnicos e cidadãos para a realização e acompanhamento dos trabalhos dentro dos municípios. Aqueles municípios com obrigatoriedade de elaboração ou atualização dos planos diretores, de acordo com o Estatuto da Cidade, tiveram até a data de 10 de outubro de 2006 para a conclusão dos trabalhos, cinco anos após o estabelecimento da Lei Federal em 2001. O monitoramento dos PDPs é importante para a construção do quadro de planejamento urbano no Brasil. Em maio e outubro de 2006 foram realizadas as consultas para avaliar o andamento dos Planos Diretores Participativos. Em seguida, o Ministério das Cidades realizou uma pesquisa junto aos municípios para conhecer

o conteúdo dos Planos já aprovados ou ainda em elaboração (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2007).

As pesquisas foram realizadas por meio de formulários aplicados pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) de cada estado, em uma parceria firmada entre o Ministério das Cidades e o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA). Os profissionais responsáveis pela aplicação dos formulários passaram por um treinamento através de videoconferência e de um manual com orientações. O trabalho de campo se deu entre outubro de 2006 e março de 2007 e envolveu a aplicação de três tipos de formulários em cada município: coordenador político, coordenador técnico e sociedade civil. A indicação dos contatos para os dois primeiros quesitos ficou a cargo do Ministério das Cidades, enquanto os núcleos estaduais forneceram os nomes dos representantes da sociedade civil.

Em que pesa a dificuldade no acesso aos municípios e informações, foram alcançados 1.552 municípios, cujas respostas foram tabuladas seguindo a seguinte priorização: respostas dos coordenadores políticos, na ausência destes, dos coordenadores técnicos, e na ausência destes, da sociedade civil (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2007).

O processo de tabulação dos dados – realizado pela Fundação Euclides da Cunha, juntamente com a Universidade Federal Fluminense – foi longo devido à extensão e complexidade dos formulários. A pesquisa, inicialmente idealizada para o estado de São Paulo, foi posteriormente estendida ao restante do país, fazendo-se a devida adaptação (TOMANIK, 2008, p. 45).

Os resultados obtidos com a pesquisa não podem, entretanto, ser considerados conclusivos e definitivos, uma vez terem sido coletados por meio de autodeclaração dos entrevistados em cada município, portanto:

[...] são um retrato conjuntural do processo de elaboração dos Planos Diretores Participativos, processo esse que prossegue com os inúmeros PDP's em elaboração ou revisão e outros em tramitação nas comissões de análise das Câmaras de Vereadores municipais em praticamente todos os estados (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2007).

Os diagnósticos traçados pelo Ministério das Cidades mostraram que, em janeiro de 2008, os critérios de aplicação do EIV estavam previstos em 835 municípios dos 1.343 pesquisados – seja nos planos diretores ou em leis específicas –, como pode ser visualizado na TABELA 1 a seguir:

TABELA 1
EIV previsto no Plano Diretor e/ou em lei específica por estado

UF	Critérios para aplicação de EIV		Total de municípios pesquisados	
Acre	2	50,0%	4	0,3%
Alagoas	27	62,8%	43	3,2%
Amapá	3	100,0%	3	0,2%
Amazonas	17	63,0%	27	2,0%
Bahia	93	57,1%	163	12,1%
Ceará	19	21,6%	88	6,6%
Distrito Federal	1	100,0%	1	0,1%
Espírito Santo	28	87,5%	32	2,4%
Goiás	37	62,7%	59	4,4%
Maranhão	43	58,9%	73	5,4%
Mato Grosso	17	81,0%	21	1,6%
Mato Grosso do Sul	14	87,5%	16	1,2%
Minas Gerais	101	66,9%	151	11,2%
Pará	53	77,9%	68	5,1%
Paraíba	11	36,7%	30	2,2%
Paraná	56	55,4%	101	7,5%
Pernambuco	53	56,4%	94	7,0%
Piauí	7	41,2%	17	1,3%
Rio de Janeiro	42	72,4%	58	4,3%
Rio Grande do Norte	13	68,4%	19	1,4%
Rio Grande do Sul	91	76,5%	119	8,9%
Rondônia	14	82,4%	17	1,3%
Roraima	1	100,0%	1	0,1%
Santa Catarina	74	67,9%	109	8,1%
São Paulo	-	-	-	-
Sergipe	13	65,0%	20	1,5%
Tocantins	5	55,6%	9	0,7%
Brasil	835	62,2%	1343	100,0%

Fonte: BRASIL apud TOMANIK, 2008, p. 46.

Como pode ser observado na TABELA 1, o universo de pesquisa engloba 1.343 municípios, excluindo-se aqueles de São Paulo, onde o questionário aplicado não previa esse quesito.

Os dados da pesquisa divulgada pelo Ministério das Cidades demonstram, ainda, que 667 municípios incluíram critérios para aplicação do EIV em seus planos diretores. Destaca-se, também, que dentre esses 667 planos diretores em questão, 127 referem-se a cidades com mais de 100.000 habitantes. Das 835 experiências listadas na TABELA 1, 99 referem-se a municípios que delegaram a regulamentação do EIV à elaboração de lei específica e 12 ao plano diretor e lei específica (BRASIL apud TOMANIK, 2008, p. 46).

Tomanik (2008) critica o fato de os instrumentos urbanísticos serem, comumente, adotados apenas para cumprir a obrigatoriedade imposta pelo Estatuto da Cidade, que exige um conteúdo mínimo presente no plano diretor. A autora explica que, em decorrência da regulamentação posterior pela qual passa grande parte dos planos diretores, os instrumentos urbanísticos acabam por receber menos importância no âmbito da legislação municipal. Não se é possível, por exemplo, apontar se os preceitos de aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança apresentados compreendem o elenco de atividades ou empreendimentos sujeitos ao estudo, elenco este considerado a principal expectativa do Estatuto da Cidade em relação ao EIV.

As definições do conteúdo mínimo do EIV são estabelecidas em legislação federal, porém é a legislação municipal que deve indicar os parâmetros para considerar quando um empreendimento representa impacto positivo ou negativo sobre o meio. A atenção destinada aos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade – seja aplicando-os no plano diretor ou em legislação específica – se reflete na qualidade de vida da população e no desenvolvimento urbano do município.

Embora o Estatuto da Cidade exista desde 2001, até então poucos são os municípios brasileiros que de fato incorporaram o Estudo de Impacto de Vizinhança ao arsenal de instrumentos urbanísticos. Rogério Rocco (2009) identifica o caso de Campo Grande, no Mato Grosso do Sul, onde não há referências ao estudo na Lei Orgânica tampouco no Plano Diretor; porém a cidade apresenta, no Projeto de Lei nº 5.727/03, a obrigatoriedade de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de

Vizinhança para obtenção de licença urbanística no caso de edifícios e conjuntos residenciais, lojas ou escritórios com mais de dez unidades e estabelecimentos comerciais geradores de qualquer tipo de poluição, seja sonora, visual etc.

Já no caso de Curitiba, como demonstra Rocco (2009), tramita na Câmara Municipal, desde 2001, um projeto de lei que exige o Estudo de Impacto de Vizinhança para a aprovação de empreendimentos comerciais de grande porte. O autor enfatiza que Curitiba se diferencia dos demais municípios por incluir a variável socioeconômica, e não somente os aspectos estritamente urbanísticos, como se verá na exemplificação abaixo.

Os exemplos de experiências de implantação de grandes estabelecimentos comerciais em Curitiba mostram como pontos positivos a maior diversidade de produtos para os consumidores e o revigoramento do comércio local quando este consegue se manter diante da concorrência. Por outro lado, a instalação de um empreendimento comercial de grande porte geralmente é prejudicial para a tradição de comércio local, visto que a abertura de uma grande loja leva os pequenos comerciantes a fecharem suas portas por não suportarem a concorrência. Além disso, os custos de implantação de infraestrutura pelo município são maiores que o recolhimento dos impostos gerados (CÂMARA MUNICIPAL DE CURITIBA apud ROCCO, 2009, p. 156 e 157).

Diante disso, propõe-se a criação deste novo instituto voltado especialmente à análise técnica dos efeitos gerados pela implantação de grandes estabelecimentos comerciais: o estudo de impacto de vizinhança – EIV, para que neste estudo prévio, se mensure e qualifique-se o impacto associado à implantação destes estabelecimentos comerciais, quer do ponto de vista socioeconômico, quer do ponto de vista urbanístico (CÂMARA MUNICIPAL DE CURITIBA apud ROCCO, 2009, p. 157).

No caso de Curitiba, o projeto de lei determina ainda que a participação da comunidade deve estar presente desde a elaboração do estudo, e não somente no momento da avaliação.

Conforme mencionado anteriormente, são poucos os municípios que preveem a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Alguns exemplos serão tratados a seguir, a começar por São Paulo e Porto Alegre, que foram os primeiros municípios

a elaborar leis e decretos acerca do assunto, antes mesmo da criação do Estatuto da Cidade.

2.2.2.2.1 Município de São Paulo

Em busca de garantir à população o direito ao ambiente saudável em consonância com o desenvolvimento urbano, em 1971, foi instituída a Lei nº 7.688 na cidade de São Paulo, a qual estabeleceu o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do município, o chamado PDDI-SP. Sua agenda compreende o controle da poluição ambiental, desde a poluição das águas até a produção de ruídos, além de tratar no artigo 3º sobre a densidade populacional em relação à infraestrutura.

Percebe-se, assim, que se dá início à regulamentação da análise de impactos no espaço urbano, bem como se impulsiona os instrumentos já tradicionais de gestão ambiental urbana. Segundo Ribeiro e Vargas, citados por Almeida, Bruna e Simões Jr. (2004, p. 103), tais instrumentos apresentam quatro formatos distintos. Os normativos abrangem a legislação de uso e ocupação do solo e a regulamentação dos padrões de emissão de poluentes. Existem os chamados instrumentos de fiscalização e controle. Os preventivos incluem a delimitação de espaços territoriais protegidos. Os instrumentos corretivos, por sua vez, são aqueles que atuam diretamente quando das intervenções no espaço, podendo representar a criação de praças, plantio de árvores, fornecimento de serviços para a população, coleta de resíduos etc.

Em 1972, por meio da Lei nº 7.805, atenta-se com mais zelo aos impactos ao sistema viário, causados pela implantação de empreendimentos, sobretudo no que concerne a entrada e saída de veículos nos edifícios com mais de 100 vagas, bem como no embarque e desembarque e circulação de pedestres. A lei exigiu que fossem previstos dispositivos de controle para entrada e saída de veículos nos casos de edificações com mais de 100 vagas de estacionamento, de forma a minimizar a interferência dos automóveis com a circulação na via de acesso. Em 1987, essa mesma legislação levou ao surgimento da Lei nº 10.334, que implantou as Áreas Especiais de Tráfego (AET), com a finalidade de adequar o uso do solo ao bom desempenho do sistema viário, submetendo os projetos de construção e

reforma predial com número superior a 80 vagas de estacionamento não só aos trâmites usuais na Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Humano (SEHAB), como também à Secretaria Municipal de Transportes (SMT) – quanto às características e localização dos dispositivos de acesso de veículos e de pedestres, áreas de embarque e desembarque e áreas de acomodação e acumulação de veículos. (ALMEIDA; BRUNA; SIMÕES JR., 2004, p. 103).

São Paulo entra, assim, em uma nova fase de entendimento sobre estudos no campo ambiental e passa a exigir do órgão responsável pelo trânsito da cidade diversas análises e diretrizes para aprovação de certos empreendimentos em determinadas regiões. A Lei Municipal nº 10.506 de 1988 veio para transferir ao empreendedor os custeios das intervenções e serviços necessários para adequação ao sistema viário.

Ainda em 1988, entra em vigor o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, sob a Lei nº 10.676, que demonstra a preocupação em controlar os efeitos causados pela intervenção do homem no meio ambiente. A lei tinha como uma de suas diretrizes a criação de um serviço técnico especializado para análise dos impactos ambientais e apto a elaborar pareceres conclusivos, subordinado ao órgão central de planejamento (MOREIRA, A. apud ALMEIDA; BRUNA; SIMÕES JR., 2004, p. 104). O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado é marcado pela ampliação do conceito de meio ambiente, até então muito ligado ao controle de impactos sobre o meio natural. Aqui o conceito passa a abranger também os impactos sociais e ambientais que atingem o meio urbano. Neste sentido, a lei estabelece ainda que seja elaborado o RIMA para aqueles empreendimentos cuja instalação ou funcionamento implique em significativa interferência sobre o meio urbano, sendo estes definidos nesta lei e listados pela legislação federal. O que difere o estudo das questões ambientais é que o enfoque era dado no controle dos impactos ambientais, ao passo que hoje se trabalha com a prevenção, mitigação ou coibição.

No ano de 1990, promove-se, mais uma vez, um investimento em relação às políticas de gestão ambiental urbana por meio da Lei Orgânica do Município de São Paulo, instituída no dia 5 de abril, em que se pode encontrar diretrizes para evitar a degradação ambiental. Foi um dos primeiros textos legais a tratar do Estudo de Impacto de Vizinhança no Brasil.

Art. 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 infraestrutura urbana, deverão vir acompanhados de relatório de impacto de vizinhança.

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

§ 2º - Fica assegurada pelo 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 (SÃO PAULO, 1990, p. 50 e 51).

O enunciado, porém, refere-se ao Relatório de Impacto de Vizinhança, e não ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

Não se trata de mera filigrana legislativa, mas de importante referência conceitual para a regulamentação da matéria. Neste sentido, é importante salientar que este dispositivo está em desacordo com o texto do Estatuto da Cidade, que exige a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (ROCCO, 2009, p. 159).

Rocco (2009) defende a necessidade da reprodução dos conceitos utilizados na avaliação de impactos ambientais também na avaliação de impactos urbanísticos. Desta maneira, o EIV deve ser entendido como o estudo técnico que será analisado pelo órgão municipal competente, enquanto o REIV é um documento resumido, cujo conteúdo apresenta os impactos em linguagem acessível e fica disponível para a consulta de toda a população.

Como se pode perceber pelo artigo 159, a decisão quanto à implantação de um empreendimento ou atividade que possa trazer significativo impacto ambiental fica condicionada à realização de audiência pública, sempre que requerida, para discussão do REIV, promovendo a gestão ambiental participativa.

A Lei Orgânica de 1990, bem como os planos diretores elaborados depois de 1971, deram os mecanismos de controle dos impactos ambientais ao poder público, embora, segundo Almeida, Bruna e Simões Jr. (2004, p. 104), ainda fosse necessária a regulamentação de alguns instrumentos. O REIV, apresentado pelo artigo 159 da Lei Orgânica de São Paulo, era um desses instrumentos, porém isto não impediu a sua utilização pelo Departamento de Aprovação de Edificações da Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano (APROV), que passou a solicitar

o REIV como parte do processo de aprovação de edificações de médio ou grande porte. O APROV, em decorrência da falta de regulamentação, passou a classificar, de maneira informal, os empreendimentos com mais de 20.000m² de áreas computáveis (excluindo-se as residenciais) como tendo potencial de repercussão ambiental. A solicitação do REIV era feita, agora, acompanhada de uma sugestão de roteiro de elaboração contendo o campo de estudo e produtos a serem apresentados (MOREIRA, A. apud ALMEIDA; BRUNA; SIMÕES JR., 2004, p. 104). O conteúdo do roteiro para o relatório compreende:

[...] 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 infraestrutura urbana da vizinhança (água, esgoto, energia elétrica, drenagem, comunicações, vias, etc.); e sobre os recursos naturais da vizinhança (água, ar, solo, vegetação, silêncio, etc.) (MOREIRA, A. apud ALMEIDA; BRUNA; SIMÕES JR., 2004, p. 104 e 105).

O artigo 159 da Lei Orgânica de São Paulo só foi regulamentado em 1992, com a Lei nº 11.228, conhecida como o novo Código de Obras e Edificações (COE), juntamente com seu decreto regulamentador, nº 32.329. Ambos foram instituídos no mesmo ano e propuseram a primeira regulamentação do REIV, mencionando em seus textos o direito de vizinhança e estabelecendo que os empreendimentos geradores de impacto ambiental e urbano apontassem medidas de compatibilização com o entorno. Tanto a lei quanto o decreto tornaram possível que os prazos e procedimentos para a análise dos licenciamentos de empreendimentos potencialmente impactantes fossem legalmente estabelecidos.

De acordo com Antônio Cláudio Moreira citado por Almeida, Bruna e Simões Jr. (2004, p. 105), o conteúdo do REIV – seguindo o roteiro do APROV – foi se reduzindo à medida que se deu este processo de regulamentação. Entretanto, o autor aponta que muitas questões relacionadas ao urbanismo, ao sistema viário e aos recursos naturais foram deixadas de lado, dando-se importância apenas à análise do impacto ambiental sobre o cenário urbano, seus serviços públicos e sua infraestrutura.

Em 18 de outubro de 1993, cria-se a Lei nº 11.426 e, por meio desta, a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), quando, então, o REIV deixa de ser avaliado pelo APROV. Um ano depois, o Decreto nº 34.713 veio alterar as diretrizes para a elaboração do REIV, passando a exigí-lo somente para área igual ou superior a 20.000m² no caso de empreendimentos industriais, área igual ou superior a 40.000m² para empreendimentos institucionais, área igual ou superior a 60.000m² para empreendimentos comerciais ou de serviços, e, finalmente, área igual ou superior a 80.000m² no caso de empreendimentos residenciais. (SÃO PAULO, 1994, p. 1).

Observa-se, ao se comparar os parâmetros adotados pelo APROV com os parâmetros definidos pelo Decreto nº 34.713/94, que houve uma mudança significativa no que concernem as áreas computáveis, resultando, concomitantemente, na diminuição da quantidade de empreendimentos sujeitos à elaboração do REIV. O autor do presente decreto foi o Prefeito Paulo Maluf, quem revogou dispositivos instituídos na gestão anterior, limitou a participação popular e mecanismos que iam em direção inversa aos seus interesses. O REIV passa a ser apenas um instrumento de diagnóstico do entorno dos empreendimentos, e não mais um estudo de impactos urbanísticos. (ROCCO, 2009, p. 163).

Desde então o seu conteúdo passou a ser, apenas, o fornecimento de dados necessários à análise da adequação do empreendimento às condições do local e da vizinhança, à análise das condições viárias da região e à análise das condições ambientais específicas do local e da sua vizinhança. Desde então a avaliação de impactos foi excluída do relatório de impacto de vizinhança, e em seu lugar esse relatório passou a conter apenas “dados” (MOREIRA, A., 1999, p. 111 e 112).

A limitação da participação popular, marcada pela ausência de dispositivos sobre audiências públicas no decreto, vai contra os preceitos da lei federal e do parágrafo segundo do artigo 159 da Lei Orgânica de São Paulo, que define a obrigatoriedade de realização de audiências públicas, sempre que solicitadas pelos moradores e associações de bairros.

O artigo 159 da Lei Orgânica de São Paulo deixa de ser cumprido, mais uma vez, no momento em que o decreto estabelece como obrigação do poder público realizar a avaliação dos impactos. Entretanto, a produção destes tipos de informações para a

sociedade e para os órgãos administrativos não deve ser responsabilidade da Prefeitura, até mesmo porque esta pode ser fortemente influenciada pelo interesse dos empreendedores (MOREIRA, A. apud ALMEIDA; BRUNA; SIMÕES JR., 2004, p. 106).

Antônio Cláudio Moreira mencionado por Rocco (2009, p. 162) recorda as primeiras experiências de avaliação de impactos urbanísticos, em que se observa o conflito de interesses entre os órgãos da administração municipal. Aqui se vê dois tipos de comportamento: de um lado os órgãos influenciados pelos interesses privados dos empreendedores, de outro os órgãos sensíveis ao interesse público no uso e ocupação do solo. Antônio Cláudio Moreira expõe que estas experiências deixam claro o desconhecimento e o desinteresse dos empreendedores em relação aos processos urbanos decorrentes das intervenções no espaço. Isso muda depois da criação da metodologia de avaliação, pois os empreendedores tiveram que estudar, analisar, propor meios de mitigar e compensar os impactos gerados pelas atividades.

O Decreto nº 34.713/94 foi alterado, em 1996, pelo Decreto nº 36.613, sem que houvesse mudanças em relação às áreas computáveis. Em 2001, com a criação do Estatuto da Cidade, o Estudo de Impacto de Vizinhança deve analisar, no mínimo, o adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e a demanda por transporte público, a ventilação e iluminação, a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural. “Entretanto, até o momento não foram alterados os procedimentos da municipalidade paulistana em relação aos Decretos nº 34.713/94 e nº 36.613/96.” (ALMEIDA; BRUNA; SIMÕES JR., 2004, p. 107).

Em julho de 2006, por meio do Decreto nº 47.442, a responsabilidade pela análise do REIV é transferida para a Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo (CAIEPS), modificando o Decreto nº 34.713/94.

Com o Estatuto da Cidade e o novo plano diretor de São Paulo, conhecido como Plano Diretor Estratégico, sob a Lei nº 13.430/02, há a exigência não só para a elaboração do REIV, como também do EIV, representando uma mudança importante no cenário da gestão ambiental urbana no município. A partir do Plano Diretor Estratégico, os empreendimentos que, definidos por lei municipal e sujeitos à análise

do EIV e REIV, necessitam de licença para construção, funcionamento ou ampliação ficam subjugados ao Estatuto da Cidade e à Lei Orgânica do município. O Plano Diretor Estratégico exige, ainda, que sejam apontadas as medidas mitigadoras dos impactos negativos e as medidas potencializadoras dos impactos positivos, além de dar à Prefeitura a liberdade para requerer dos empreendedores, depois da análise dos estudos ambientais apresentados, que sejam cumpridas as medidas mitigadoras e compensatórias para sanar os efeitos negativos resultados da implantação do empreendimento, sendo os custos arcados pelos próprios interessados. Almeida, Bruna e Simões (2004) explicam que tal fato não deve representar um obstáculo à instalação de novos empreendimentos, mas sim a construção de uma sensibilidade em relação à responsabilidade socioambiental, já que dá ao empreendedor a oportunidade de perceber a função social de sua atividade.

Enquanto na maior parte dos municípios, inclusive na lei federal, os estudos ambientais estão mais avançados em relação às análises de impactos urbanísticos – que só são de fato considerados após a criação do Estatuto da Cidade –, o município de São Paulo segue curso diverso. A experiência de implantação do REIV e do EIV no município evidencia que as políticas de análise dos impactos ambientais e dos impactos urbanísticos evoluem quase simultaneamente, em decorrência do crescimento acelerado da cidade e dos efeitos resultantes disso.

Em decorrência do fato de São Paulo ter regulado os estudos de impactos urbanísticos antes mesmo da instituição das normas do Estatuto da Cidade, se mostra necessário que o legislador municipal acomode a aplicação dos estudos à lei federal em supramencionada.

As principais modificações para a adequação do dispositivo municipal às normas gerais presentes no Estatuto da Cidade devem considerar a necessária instituição de um estudo que antecipe o REIV e a garantia da participação popular em audiência pública. Deve prever, também, um conjunto mais abrangente de atividades potencialmente geradores de significativos impactos sobre a ordem urbanística. [...] E, afinal, a norma municipal deve considerar o instituto na melhor forma de uma avaliação de impactos urbanísticos, ao contrário da mera caracterização de um diagnóstico de vizinhança – como presente na atual regulamentação (ROCCO, 2009, p. 167).

O quadro a seguir, elaborado por Raquel Tomanik (2008), representa um resumo histórico das principais leis e decretos regulatórios da análise de impactos ambientais e urbanísticos na cidade de São Paulo.

QUADRO 3

Histórico dos principais marcos regulatórios relativos à análise de impactos ambientais e urbanísticos em São Paulo

ANO	DEFINIÇÃO/CONSIDERAÇÕES
1971	Lei n.º 7.688 – Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo – PDDI-SP, e dá outras providências.
1972	Lei n.º 7.805 – Disciplinou a aprovação de edifício com mais de 100 vagas de estacionamento
1986	As operações interligadas possibilitam modificar as características de uso e ocupação do solo de determinados terrenos, mediante a contrapartida de doação de habitações de interesse social à Prefeitura de São Paulo
1987	Lei n.º 10.344
1988	Lei n.º 10.676 – Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo – PDDI-SP, e dá outras providências
1988	Lei n.º 10.209
1990	Portaria n.º 83
1990	Lei orgânica do município de São Paulo
1992	Lei n.º 11.282 – Código de obras e edificações
1992	Decreto n.º 32.329 - Regulamentação do código de obras e edificações
1994	Decreto n.º 34.713 - Regulamentação do Relatório de Impacto de Vizinhança
1996	Decreto n.º 36.613 - Altera decreto de regulamentação do RIV (D. M. 34.713/94)
2006	Decreto n.º 47.442 - Altera decreto de regulamentação do RIV (D. M. 34.713/94) – CAIEPS

Fonte: TOMANIK, 2008, p. 49.

2.2.2.2.2 Município de Porto Alegre

Porto Alegre apresenta um histórico em análise de impactos sobre o ambiente-urbano que se inicia antes mesmo da criação do Estatuto da Cidade. Já em 1979, o município se utilizava dos Estudos de Viabilidade Urbanística (EVUs) para análises de empreendimentos com grande potencial de interferência sobre o meio urbano, visando o controle dos impactos das atividades. Tais análises podem ser consideradas como o pontapé inicial para o desenvolvimento das avaliações de impacto de vizinhança para edificações ou parcelamento do solo.

Desde 1979, o Plano Diretor já previa, também, consultas públicas formadas pelas Associações de Moradores – reconhecidas pelo Poder Executivo Municipal – para os casos de implantação de empreendimentos com impactos significativos sobre a vizinhança, como, por exemplo, escolas, supermercados e postos de gasolina. Os

estudos representavam uma forma de avaliar os incômodos que tais atividades viriam a causar no cotidiano da vizinhança.

O EVU, mencionado anteriormente, é um estudo exigido pela legislação urbanística para casos específicos. Compreende uma etapa do processo de licenciamento de edificações ou parcelamentos do solo, momento em que o empreendedor apresenta uma proposta preliminar de empreendimento ao órgão responsável, que indica os condicionantes a serem considerados e analisa os efeitos que poderiam ser gerados pela proposta. O diagnóstico pode apontar a necessidade da realização de estudos ambientais mais cuidadosos dependendo do caso (MANN et al., 2008, p. 2).

Em 1987, Porto Alegre teve seu Plano Diretor alterado por meio da Lei nº158, cujo artigo 84 propunha a formação de planos conjuntos para algumas áreas da cidade possuidoras de determinadas características. Os objetivos destes planos eram a melhoria da qualidade da paisagem urbana e o melhor aproveitamento dos imóveis inseridos nestas áreas, desde que não se extrapolasse o índice de aproveitamento do terreno e não houvesse necessidade de redimensionamento da infraestrutura, da rede viária, dos transportes e dos equipamentos coletivos. Não deveria prejudicar, ainda, o entorno (WEISSHEIMER, 2007, p. 1). De acordo com Gladis Weissheimer (2007), com a avaliação feita pelo Sistema Municipal de Planejamento, a possibilidade de alteração dos padrões do Plano Diretor, abriu caminho para o planejamento, libertando a cidade da aplicação de normas rígidas.

Em 1998, a realização do licenciamento e da fiscalização ambiental passa a ser responsabilidade do Poder Municipal, instituindo-se, para isso, a Lei Municipal nº 8.267/98. Tal lei dispõe sobre o licenciamento ambiental de empreendimentos de preponderante interesse local e as instruções para sua elaboração, elencando as atividades de acordo com o grau de intromissão no ambiente. Caso esse grau seja de grande magnitude, o instrumento de análise a ser utilizado deve ser o EIA-RIMA.

Em decorrência da municipalização do licenciamento ambiental, cria-se a necessidade da formulação de um mecanismo de avaliação de impactos para empreendimentos em escala urbana. Desta forma, abre-se espaço para o Poder Público exigir a elaboração do Relatório de Impacto Ambiental e seu respectivo Documento Síntese (RIA/DS) para atividades que envolvam o tráfego, infraestrutura urbana, impactos sobre a paisagem urbana, sobre o patrimônio histórico-cultural,

sobre a qualidade do ar, entre outros. O RIA/DS funciona de forma semelhante ao EIA-RIMA, porém apresenta prazos e conteúdos mais simplificados.

O RIA de Porto Alegre preenche várias das expectativas contidas no Estatuto da Cidade com relação à elaboração do EIV, porém “[...] é o próprio Estatuto da Cidade quem distingue um estudo do outro e determina uma autonomia entre eles.” (ROCCO, 2009, p. 171).

De acordo com o 9º artigo da Lei Municipal nº 8.267/98:

§ 1º - Estudo de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) é a denominação do instrumento de gestão ambiental, utilizado para exigir os estudos para concepção, localização, instalação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, considerados efetiva ou potencialmente causadores de significativa degradação ambiental.

§ 2º - Relatório de Impacto Ambiental (RIA) é a denominação do instrumento de gestão ambiental, utilizado para exigir os estudos simplificados a fim de avaliar as interações da implantação ou da operação de uma atividade efetiva ou potencialmente causadora de degradação ambiental (PORTO ALEGRE. Lei nº 8.267, de 29 de dezembro de 1998. Título I – Do Licenciamento Ambiental no Âmbito do Município).

A lei supracitada expõe o meio ambiente como um conjunto de interações de ordens variadas, dentre as quais podemos citar a física, biológica, urbanística, social, econômica etc., que juntas conformam o meio urbano. Assim, os legisladores porto-alegrenses “passam a considerar os aspectos urbanísticos dentro do conceito de meio ambiente, aparentemente dispensando uma distinção entre impactos ambientais e impactos urbanísticos.” (ROCCO, 2009, p. 171).

No ano de 1999, foi instituída a Lei Complementar nº 434/99, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA). O PDDUA incorpora o enfoque ambiental do planejamento ao modelo de desenvolvimento do município, às estratégias para colocar em ação os planos e programas, sem esquecer-se da participação democrática, da sustentabilidade ambiental, social, cultural e econômica.

Apenas a título de ilustração, na FIGURA 1 abaixo se encontra um mapa geral de localização das Áreas Especiais de Interesse Cultural em Porto Alegre, elaborado para o volume 1 do Caderno – A Delimitação das Áreas, parte do PDDUA.

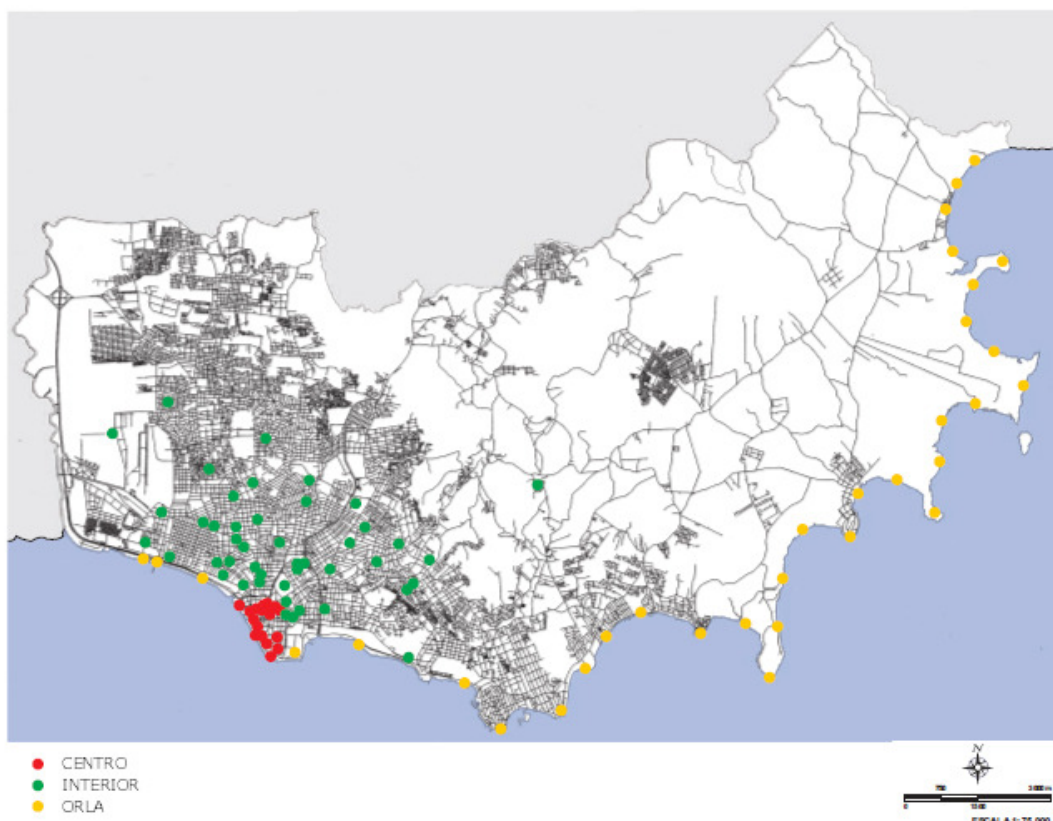


FIGURA 1 - Mapa geral de localização de Áreas Especiais de Interesse Cultural
Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 1999, p. 13.

Baseando-se na Lei Municipal nº 8.267/98, foi criado um instrumento denominado Projeto Especial, cuja finalidade compreendia a avaliação dos impactos de empreendimentos segundo a especificidade do conteúdo, estabelecendo assim aquelas atividades que deverão merecer a exigência da elaboração do EVU. As atividades que apareciam listadas no anexo do Plano Diretor são aquelas consideradas como potencialmente impactantes e, por isso, deviam receber bastante atenção da legislação para que pudessem oferecer dados relevantes sobre o funcionamento dos empreendimentos para o entendimento do Poder Público.

A análise era feita por comissões específicas ou pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano. Pode, além disso, como aponta Weissheimer (2007), haver a flexibilização de normas para casos com características especiais predefinidas. Para isso, os empreendimentos foram classificados de acordo com o grau de impacto, definiram-se as condições para a solicitação de flexibilização de normas e o processo de licenciamento.

Em 2007, o texto referente ao Projeto Especial foi atualizado, em decorrência da necessidade de adequação do PDDUA ao Estatuto da Cidade. Dentre as alterações, podemos citar a inclusão dos objetivos do Projeto Especial para facilitar a sua compreensão e das variáveis obtidas durante os anos de experiência em análise de licenciamento urbanístico pelos órgãos responsáveis e do conteúdo definido para o EIV.

No Projeto Especial, os impactos são classificados em 1º e 2º graus, sendo este último o que mais se assemelha ao EIV, representando um suporte para a decisão em relação à aprovação de EVU.

Destaca-se, portanto, que em Porto Alegre, através de um instrumento de intervenção no solo do próprio Plano Diretor, o Projeto Especial, estabelece-se um precedente de classificação de impacto, pressuposto considerado no presente trabalho para definição das matérias que deverão ser objeto de EIV. Parte-se do princípio de que todos os empreendimentos ou atividades listados na lei que regulamenta o EIV serão considerados Projetos Especiais, estabelecendo assim uma relação intrínseca entre os instrumentos (WEISSHEIMER, 2007, p. 2 e 3).

Nas últimas décadas, assistiu-se à evolução da legislação ambiental e o crescimento da preocupação da legislação urbanística com os incômodos trazidos pelas atividades e empreendimentos sobre o ambiente urbano. De acordo com Mann et al. (2008), os EVUs desenvolvidos como exigência para a implementação do Plano Diretor representam o primeiro passo para a assimilação do EIV como previsto pelo Estatuto da Cidade.

Rocco (2009) atenta para o fato de que, apesar de o EVU e o EIV terem características semelhantes, o primeiro não é o suficiente para substituir o segundo. O EVU pode ser entendido como um estudo técnico e prévio, que faz parte da documentação de licenciamento para atividades urbanas, analisado exclusivamente pela Administração Pública, não havendo necessidade de publicidade ou de audiências públicas (ROCCO, 2009, p. 169). Cymbalista (2001) explica que o instrumento em questão deve apresentar em seu texto os impactos do empreendimento sob os aspectos biológico, físico e socioeconômico. A Secretaria do Planejamento recebe o EVU e repassa-o à Comissão de Análise Urbanística, que, por sua vez, analisa o documento e delibera quanto à necessidade de exigir estudos mais aprofundados para firmar sua decisão, como o EIV, o RIA ou o EIA, de

acordo com as características do empreendimento. Se houver impactos ambientais significativos, a Comissão pode requerer contrapartidas do empreendedor. Embora a importância do EVU não possa ser ignorada, Rogério Rocco (2009) salienta que isso não quer dizer que não haja a necessidade de implementação do EIV.

O EIV compreende o documento que oferece suporte à avaliação prévia de determinados Projetos Especiais. Na revisão do Plano Diretor, temos a mudança de denominação de Projeto Especial para Projeto Especial de Impacto Urbano. A classificação dos impactos passa a ser categorizada em Projetos Especiais de Impacto Urbano de 1º, 2º e 3º graus, de acordo com sua complexidade, sujeitos à realização de análise por obrigatoriedade ou por solicitação de interessados.

No caso da análise obrigatória, encaixam-se os Projetos Especiais “em que as características inerentes aos empreendimentos ou atividades pressupõem necessariamente uma análise de impacto que transcende as questões normativas.” (MANN et al., 2008, p. 9). Já na análise por solicitação do interessado, entendem-se aqueles Projetos Especiais em “situações de adequação ou alteração de normas de propostas que se enquadrem nas situações especificadas nos anexos que acompanham a nova redação do PDDUA [...]” (MANN et al., 2008, p. 9).

A FIGURA 2 apresentada a seguir mostra a relação do EIV com outros instrumentos de avaliação de impacto.

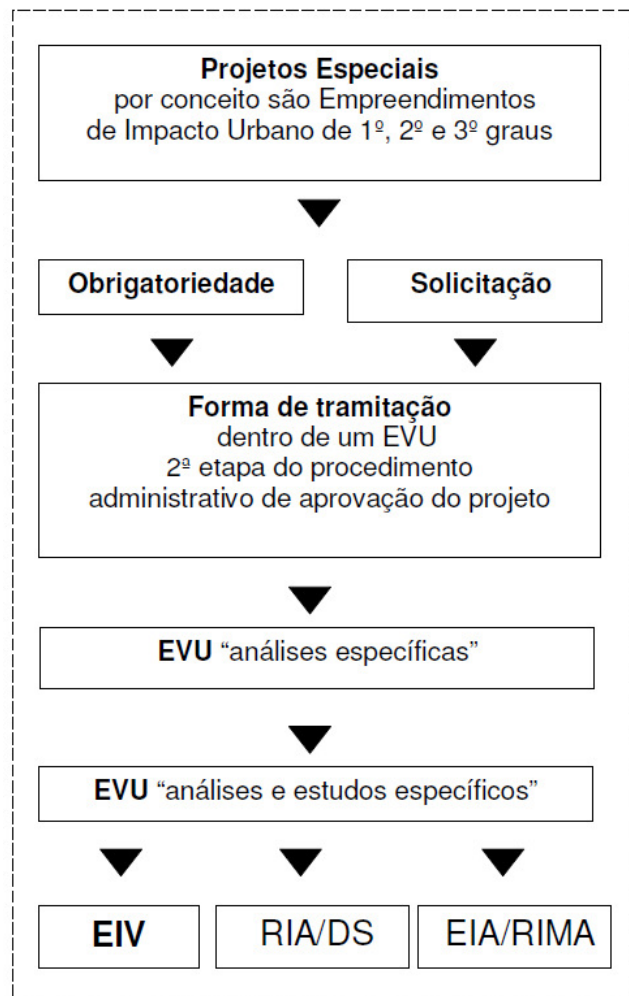


FIGURA 2 - Conjunto de projetos passíveis de EVU
Fonte: MANN et al, 2008, p. 10.

Observa-se que existe uma indefinição quanto aos objetivos de cada instrumento disponível para o estudo dos impactos, sobretudo em relação ao que é específico para avaliação ambiental e ao que específico para avaliação ambiental em áreas urbanas. Devido ao fato de os estudos de impactos ambientais serem anteriores aos de estudos de impactos de vizinhança, em Porto Alegre não se percebe a separação entre o EIA e o EIV. O município possui, ainda, o EVU e o RIA como instrumentos de avaliação.

O EIV representa o instrumento mais apropriado quando as análises estiverem associadas a questões eminentemente urbanísticas, enquanto o RIA caracteriza-se por ser um instrumento mais específico para o licenciamento de empreendimentos causadores de impacto sobre os meios físico, biótico e antrópico ou apenas um deles. “Não se trata da ausência de um dos temas, mas da predominância de um

deles.” (MANN et al., 2008, p. 11). Os autores defendem, ainda, que a regulamentação do EIV em Porto Alegre deve esclarecer os limites de aplicação de cada um desses instrumentos por parte dos gestores. Marques (2010) acredita que o recomendável seria que o EVU fosse substituído pelo EIV e que este assumisse os estudos nas áreas urbanas, que, no momento atual, são previstos para o EIA, como os impactos sobre o tráfego, infraestrutura etc.

De acordo com Mann et al. (2008), em Porto Alegre:

as análises avaliam com propriedade os aspectos relativos ao patrimônio natural e cultural, à estruturação e à mobilidade urbana. Entretanto, ao introduzir o EIV, o Estatuto da Cidade acrescenta outras questões, como o adensamento populacional, a paisagem urbana e a própria ideia da valorização imobiliária, que carecem do desenvolvimento de metodologias próprias para a avaliação de seus impactos (MANN et al., 2008, p. 13 e 14).

A FIGURA 3 simboliza um fluxograma que esquematiza o processo de licenciamento de um empreendimento. Através do EVU, constata-se se há necessidade de EIV. Se houver, o empreendedor recebe o Termo de Referência (TR) fornecido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA), em que são estabelecidas as diretrizes e o conteúdo mínimo a ser apresentado no EIV. Sua elaboração deve levar o prazo máximo de seis meses para ser concluída, bem como sua análise. Com o aval da equipe técnica, é feita uma consulta pública e em seguida a adequação do EVU e a elaboração do Termo de Compromisso (TC) pela comissão técnica, contendo as medidas mitigadoras e compensatórias a serem cumpridas pelo empreendedor. O licenciamento é aprovado pelo CMDUA. Se não houver necessidade de EIV, o TC é expedido pela comissão técnica e o EVU é aprovado pelo CMDUA.

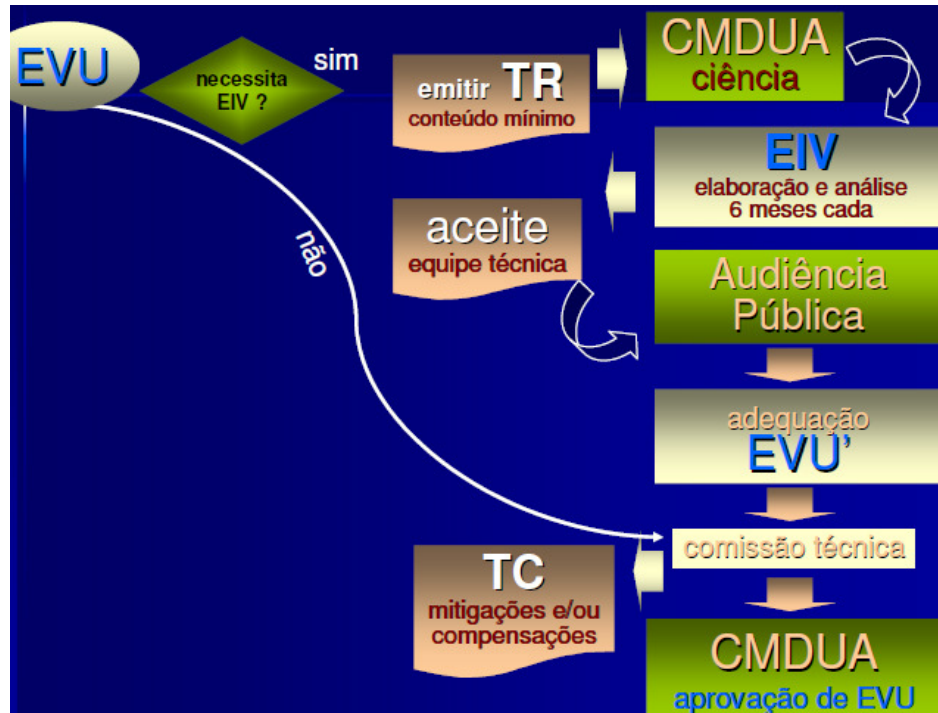


FIGURA 3 - Fluxograma de licenciamento

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE, 2008, slide 40.

Nos dias 6 de setembro e 10 e 11 de outubro de 2003, aconteceu a I Conferência de Avaliação do Plano Diretor do Município de Porto Alegre. Nestas ocasiões foram feitos cinco grupos de trabalho, em que cada um abordou um tema. Do grupo chamado GT 1 sobre Projetos Especiais e Estudo de Impacto de Vizinhança puderam-se extrair algumas resoluções, nas quais nota-se o objetivo de implantação de um mecanismo de avaliação de impactos urbanísticos na forma de Estudo de Impacto de Vizinhança, até mesmo para a análise do próprio EVU, evidenciando que este último não é capaz de precisar com clareza os objetivos constantes do EIV. Demonstra-se, ainda, a preocupação com o direito de participação da população, que até então aparecia discretamente na Lei Orgânica e no Plano Diretor de Porto Alegre.

Em 18 de dezembro de 2009, foi criado o Projeto de Lei nº 395/2009, que dispõe sobre a elaboração do EIV no estado do Rio Grande do Sul. Segundo o artigo 1º do Projeto de Lei:

Art. 1º - O estudo prévio de impacto de vizinhança, instrumento de política urbana a ser regulamentado pelo poder público municipal, obedecerá o disposto na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, tendo por objetivo

contemplar os efeitos negativos e positivos dos empreendimentos ou atividades no que diz respeito à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo análise objetiva sobre os itens dispostos no Artigo 37 da lei mencionada (RIO GRANDE DO SUL. Projeto de Lei nº 395, de 18 de dezembro de 2009).

Os empreendimentos e atividades sujeitos à elaboração do EIV para aprovação e licenciamento são listados no artigo 3º. Entre eles, podemos citar:

- a) parcelamento do solo;
- b) terminais rodoviários, postos de abastecimento de veículos, postos de serviços;
- c) empreendimentos que possuam câmaras frigoríficas;
- d) todo o tipo de comércio que produza resíduos considerados potencial ou efetivamente poluidores;
- e) empreendimentos industriais de médio e grande porte e/ou que fabriquem produtos químicos ou que gerem poluição que possa afetar a saúde e a segurança da população e o meio ambiente;
- f) comércio e serviços geradores de tráfego pesado;
- g) empreendimentos com serviços hospitalares;
- h) estabelecimentos de ensino;
- i) condomínios residenciais e condomínios comerciais;
- j) casas noturnas/boates, casas de shows, bares e assemelhados, jogos eletrônicos, boliche, bilhar, dentre outras;
- k) parques de lazer e recreação;
- l) instalação de antenas de rádio e telefonia celular;
- m) empreendimentos comerciais de grande porte que gerem impacto em empreendimentos da mesma natureza já existentes (RIO GRANDE DO SUL. Projeto de Lei nº 395, de 18 de dezembro de 2009).

O EIV em Porto Alegre é coordenado pela Secretaria do Planejamento Municipal (SPM), órgão responsável pelo projeto de cidade representado pelo Plano Diretor e que considera o instrumento em questão em conjunto com o Projeto Especial. É claro o interesse de Porto Alegre em instituir o EIV de acordo com o que estabelece o Estatuto da Cidade. Falta, entretanto, a exigência para a realização dos Estudos de Impacto de Vizinhança.

2.2.3 Empreendimentos e atividades sujeitas ao EIV

Uma vez ter sido o Estudo de Impacto de Vizinhança previsto pelo Estatuto da Cidade e estar presente no Plano Diretor de determinado município, cabe ao poder público instituir em legislação específica quais serão os empreendimentos sujeitos ao estudo e como se dará a tramitação de todo o processo de licenciamento.

Os municípios têm autonomia na escolha de que tipo de empreendimentos e atividades será submetido ao EIV, em virtude das especificidades de cada local. Vanêsa Prestes (2005) sugere que, além das questões mencionadas no artigo 37 do Estatuto da Cidade, a legislação municipal deva considerar para a análise do EIV os seguintes temas: impactos de volumetria de edificações, levantamento de vegetação, impactos socioeconômicos, impactos no patrimônio histórico-cultural e impacto nos recursos hídricos.

Prestes (2005) classifica a poluição sonora como um dos grandes problemas presentes hoje em nossas cidades, em uma junção de diversas fontes poluidoras comuns ao cotidiano do mundo contemporâneo: ruídos de canteiros de obras, dos veículos apressados, de cultos religiosos, de bares, de escolas, de indústrias etc. Os ruídos provenientes das atividades humanas têm papel representativo sobre a qualidade de vida nas grandes cidades. Neste sentido, o EIV pode caracterizar-se como um aliado na garantia de bem-estar à população e de um meio urbano saudável. O instrumento não só avalia os impactos e aponta as medidas a serem tomadas para mitigá-los e compensá-los, como também funciona como ponte entre os interesses da comunidade e dos empreendedores para o bom funcionamento e desenvolvimento de determinada atividade.

A Resolução CONAMA 001/90, instituída em 2 de abril de 1990, dispõe sobre os padrões de emissão de ruídos, enquanto a NBR 10.152 estabelece os níveis de ruído para conforto acústico. Desta maneira, os municípios devem tirar proveito destas leis federais e dos instrumentos disponíveis, como o EIV, para legislar sobre o assunto.

Schmitt citada por Prestes (2005) recorda a importância da arquitetura bem planejada, que, através do projeto adequado e da escolha dos materiais, pode controlar a propagação do som e determinar qualidade acústica dos ambientes. Tal

observação relaciona-se à matéria de competência municipal, exclusivamente, relativa à polícia das edificações (PRESTES, 2005, p. 13).

O EIV também pode ser um forte instrumento para controle da poluição visual, que interfere na paisagem urbana com publicidade em forma de cartazes, luminosos e *outdoors* que ocupam os espaços públicos e os equipamentos coletivos, como os pontos de ônibus.

O direito à paisagem urbana está inserido no ambiente ecologicamente equilibrado no espaço urbano. É fundamental que os municípios atuem nestas questões antes que o grau de poluição visual seja tão intenso que somente a remediação seja possível (PRESTES, 2005, p. 15)

Outro tipo de atividade para a qual se prevê a realização do EIV envolve as operações urbanas consorciadas, isto é, intervenções pontuais coordenadas pelo Poder Público e que englobam a participação da iniciativa privada, dos moradores e dos usuários do local. As operações urbanas consorciadas objetivam transformações urbanísticas estruturais e melhorias socioambientais.

Saboya (2008) aponta que, em uma operação urbana consorciada, o Poder Público delimita uma área para onde será elaborado um plano de ocupação, em que serão previstos a implantação de infraestrutura, a distribuição de usos, as densidades permitidas, a acessibilidade, entre outros aspectos. O autor compara a operação urbana a um plano urbanístico em escala quase local, de forma que se possam considerar elementos de difícil tratamento em planos em escala mais global, ou seja, a altimetria das edificações e a relação entre espaço público e privado.

Segundo Saboya (2008), as operações urbanas apresentam grande potencial de qualificação espacial para as cidades, em virtude deste tratamento mais detalhado, que não pode ser obtido através do Plano Diretor e do zoneamento.

As operações urbanas consorciadas devem apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança de acordo com o artigo 33, Inciso V, do Estatuto da Cidade.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança; [grifo nosso]

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada (BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Capítulo II – Dos Instrumentos de Política Urbana).

Em Belo Horizonte, no presente momento, há um exemplo de operação urbana consorciada em processo de EIV. Em 15 de dezembro de 2011, o Conselho Municipal de Política Urbana (COMPUR) tornou público, na 168ª Reunião Ordinária, o início do processo de Estudo de Impacto de Vizinhança para a Operação Urbana Consorciada Estação Barreiro. Nessa ocasião, foi apresentada a Caracterização de Empreendimento, em conformidade com a Lei nº 7.165/96, a Lei 7.166/96 e o Decreto 14.594/11.

Além da orientação do artigo 33 do Estatuto da Cidade, consta no artigo 74-Q da Lei nº 7.165/96 de Belo Horizonte que o EIV deve conter a análise de impactos nas condições funcionais, paisagísticas e urbanísticas e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os seus efeitos positivos, e deverá submeter-se à análise e deliberação por parte do COMPUR.

O EIV em questão faz parte da etapa de estudos de viabilidade econômica e ambiental da Operação Consorciada Estação Barreiro, que compreende 600 metros no entorno da Estação de Transporte Coletivo – Estação Barreiro. Segundo seu memorial descritivo:

A Operação Urbana, seguindo as finalidades determinadas pela Lei nº 7165/1996, Art. 69-M, possibilita a reestruturação urbana da Zona Central do Barreiro, promove a ampliação e reestruturação dos espaços públicos e

áreas verdes, do sistema viário local, do transporte coletivo e do transporte não motorizado. Através da participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, coordenados pelo poder público municipal, a Operação viabilizará a otimização de áreas envolvidas nas intervenções urbanísticas através do adensamento de áreas subutilizadas (DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO. 7 de dezembro de 2011).

Em conclusão, a lei municipal deve identificar e estabelecer quais atividades e empreendimentos deverão apresentar o EIV para a concessão da licença de construção, funcionamento ou ampliação. Para os empreendimentos que estiverem sujeitos ao EIA, por sua vez, não há necessidade de ser identificados para o EIV, uma vez que as questões analisadas pelo estudo já são contempladas pelo Estudo de Impacto Ambiental.

2.3 Um paralelo com o Estudo de Impacto Ambiental

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento de raiz federal, à semelhança do Estudo de Impacto Ambiental. Ambos se mostram como importantes mecanismos de prevenção de impactos negativos e de potencialização de impactos positivos gerados por empreendimentos ou atividades sobre o espaço e sobre a qualidade de vida da população de determinada área.

O licenciamento ambiental envolve um processo complexo de elaboração. Compreende três fases, sendo elas: Licença Prévia (LP), Licença de Instalação (LI) e Licença de Operação (LO).

Na primeira fase, discute-se a viabilidade ambiental do empreendimento, por meio da elaboração do EIA-RIMA para os projetos mais enredados ou do RCA (Relatório de Controle Ambiental) para os projetos mais simples. Aqui, não se analisam os projetos executivos; apenas os estudos conceituais ou o anteprojeto. Nessa fase, ocorre a audiência pública com as comunidades interessadas. Importante mencionar que durante a LP o empreendedor não poderá executar nenhum tipo de intervenção sobre o meio, pois se trata de uma etapa conceitual. “Dessa forma, o certificado de LP não tem valor específico para a ação fiscalizadora, porquanto não permite nem a instalação, nem a operação de quaisquer empreendimentos.” (RIBEIRO, 2007, p. 20).

Na fase de LI, analisam-se os projetos executivos de controle ambiental quanto a sua eficiência. Os projetos executivos e os documentos que contêm as medidas mitigadoras e compensatórias compreendem o Plano de Controle Ambiental (PCA). Através desta licença, o empreendedor pode proceder à instalação do empreendimento, obedecendo todas as obrigações referentes aos cuidados ambientais que recaem sobre o responsável. José Cláudio Junqueira Ribeiro (2007) esclarece que a LI não permite a operação do empreendimento.

Já na fase de LO, ocorre a fiscalização em campo para certificar que houve a implantação dos projetos de controle de acordo com o previsto na fase de LI, nos estudos ambientais (EIA-RIMA, RCA, PCA) e com a legislação ambiental vigente. “Entretanto, nessa fase, pode-se também realizar fiscalizações objetivas, exigindo-se apenas o certificado de LO ou a verificação do funcionamento do empreendimento conforme as premissas do licenciamento ambiental.” (RIBEIRO, 2007, p. 21).

O EIV, por sua vez, envolve um processo de elaboração mais simples. Trata-se de um documento técnico que deve ser executado previamente à emissão das licenças ou autorizações de construção, funcionamento ou ampliação de empreendimentos, sejam eles públicos ou privados, em área urbana (WILLEMAM, 2007, p. 217). Em momento posterior, o processo de elaboração do EIV será ilustrado com o caso de Belo Horizonte.

O licenciamento ambiental representa o principal mecanismo de controle ambiental no Brasil. Compreende tanto ações preventivas adotadas pelos novos empreendimentos, como também ações educativas e corretivas, no caso daquelas atividades que iniciaram operação ou se instalaram em desacordo com a legislação ambiental (RIBEIRO, 2007, p. 19). José Cláudio Junqueira Ribeiro (2007) destaca que a adequação das atividades potencialmente degradantes do meio ambiente ao licenciamento ambiental é o principal objetivo da ação fiscalizadora.

Como já mencionado, a norma federal que dispõe sobre o Estudo de Impacto Ambiental é a Resolução CONAMA nº 01/86, a qual estabelece a relação das atividades que deverão passar pelo processo de licenciamento ambiental. Todavia, Ribeiro (2007) e Rocco (2009) recordam que os órgãos competentes podem exigí-lo também para atividades não relacionadas, desde que legalmente especificado e/ou

justificado, bem como elaborar normas e padrões complementares, se observados os estabelecidos pelo CONAMA.

Por esse motivo, tanto o órgão federal com competência para o licenciamento ambiental (IBAMA), como os órgãos estaduais e, circunstancialmente, os órgãos municipais, podem fazer a exigência da realização do estudo ambiental como condição para a outorga da licença requerida (ROCCO, 2009, p. 43).

O SISNAMA (Sistema Nacional de Meio Ambiente) foi criado pela Lei Federal nº 6.938 (Política Nacional do Meio Ambiente), em 31 de agosto de 1981, composto por órgãos da União (como o CONAMA, o Ministério do Meio Ambiente e o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis - IBAMA), estados, Distrito Federal e municípios. Suely Araújo citada por Rocco (2009) lembra que é o SISNAMA, em grande parte das vezes, o responsável por analisar o Estudo de Impacto Ambiental, conforme define a Lei da Política Nacional do Meio Ambiente.

A Resolução CONAMA nº 237, de dezembro de 1997, providenciou a revisão do sistema nacional de licenciamento ambiental e a listagem de atividades a serem submetidas ao licenciamento ambiental. Permitiu que os órgãos estaduais e municipais definissem particularidades e complementações, observando as especificidades de cada empreendimento. Entretanto, Suely Araújo mencionada por Rocco (2009) sustenta que há divergências relativas à base jurídica do licenciamento ambiental passível de ser realizado pelo órgão municipal do SISNAMA, conforme previsto pela Resolução CONAMA nº 237. A autora explica usando-se do artigo 10 da Lei da Política Nacional do Meio Ambiente, que “não prevê a hipótese de o órgão municipal atuar como licenciador.” (ARAÚJO apud ROCCO, 2009, p. 43). Acrescenta, porém, que o Município pode estabelecer, em legislação própria, o processo de licenciamento ambiental a certos empreendimentos e exigir o EIA para casos em que haja a possibilidade de impactos significativos. “Quando o licenciamento ambiental for empreendido no âmbito municipal, os limites entre o EIA e o EIV não se apresentam tão claros. Caberá à lei municipal explicitá-los.” (ARAÚJO apud ROCCO, 2009, p. 44).

O Estudo de Impacto de Vizinhança objetiva a análise dos impactos urbanísticos de um empreendimento ou atividade em determinada área e os efeitos sobre a cidade,

considerando os aspectos definidos pelo Estatuto da Cidade. As disposições apresentadas no artigo 37 do Estatuto da Cidade representam o conteúdo mínimo para a criação das normas municipais para o EIV, uma vez que, como determina o parágrafo 1º do artigo 24 da Constituição Federal, no âmbito da legislação concorrente, a competência da União se limita a instituir normas gerais. Isto significa que, no caso do EIV, as normas locais têm bastante significância e devem ser mais abrangentes que a normal geral (ROCCO, 2009, p. 42). É a lei municipal que impõe todas as exigências e define quais serão os empreendimentos a se submeterem ao estudo para obtenção de licença. Embora se mostre adequado que as diretrizes sejam criadas pelas leis municipais a partir da realidade e do desenvolvimento local, esta autonomia também pode trazer riscos, uma vez que os municípios, frequentemente, estabelecem os preceitos baseados nas “suas peculiaridades políticas e partidárias, que não raras vezes, estão vinculadas ao capital econômico, à construção civil e à especulação imobiliária.” (ROCCO, 2009, p. 48). O autor explica que o fato supra leva os municípios a limitarem a exigência do estudo a casos mais complexos, impedindo, assim, a participação da população na gestão cotidiana das cidades.

Desta forma, fica clara a diferença entre a disposição de normas para o EIV e para o EIA. No primeiro caso, a norma geral estabelece a competência para o Poder Público municipal na definição dos critérios de execução da análise de impacto de vizinhança, “excluindo a possibilidade de que o referido estudo seja exigido por órgãos estaduais ou federais.” (ROCCO, 2009, p. 42). No segundo caso, os critérios são criados pela norma federal.

Cynthia Willemam (2007) recorda a preocupação do legislador, através do artigo 38 da Lei de Política Urbana, em evitar que se faça confusão entre o EIA e EIV. A autora reitera que, embora sejam estudos similares, um não é capaz de substituir o outro em virtude de apresentarem finalidades diferentes.

O EIA visa o licenciamento ambiental, tanto que é aprovado pelo órgão ambiental e se destina a identificar recursos ambientais e suas interações tal como existem, considerando os meios físico, biológico e socioeconômico. Neste, avalia-se também a melhor localização e alternativa tecnológica, considerando as medidas mitigadoras e compensatórias.

O EIV visa o licenciamento urbanístico e destina-se a empreendimentos de impacto significativo no espaço urbano, não existindo limitação de extensão

territorial ou de área construída, sua finalidade é o diagnóstico ambiental e socioeconômico, além de instruir e assegurar ao Poder Público a capacidade do meio urbano para comportar determinado empreendimento (WILLEMAM, 2007, p. 219).

Toshio Mukai citado por Willemam (2007) assinala outra diferença entre os documentos: enquanto o EIA é exigido apenas em casos com significativos riscos de degradação, o EIV pode ser exigido em qualquer caso, independentemente da ocorrência de significativo impacto de vizinhança.

Entre as similaridades que envolvem os dois estudos, podemos citar a possibilidade da gestão democrática, ao se instituir a participação da sociedade no processo de deliberação para a concessão de licenças.

O conteúdo mínimo – artigo 37 do Estatuto da Cidade – que se exige para o Estudo de Impacto de Vizinhança revela a semelhança no enfoque em comparação com o conteúdo da Resolução CONAMA nº 01/86 para o EIA-RIMA, apesar de haver maior amplitude de itens a se considerar no licenciamento ambiental (ROCCO, 2009, p. 46). Segundo Rogério Rocco (2009), percebe-se através desta similaridade que houve uma evolução do conceito de meio ambiente natural para o de meio ambiente construído.

Diante disso, contata-se que o Estudo de Impacto Ambiental se comunica, em diversos aspectos, com o Estudo de Impacto de Vizinhança. Afinal, parte expressiva dos mecanismos de elaboração deste último foi importada das experiências desenvolvidas pelo primeiro. Basta que apontemos a classificação dos impactos identificados de acordo com critérios de duração; a definição de medidas mitigadoras para os impactos reversíveis e de medidas compensatórias para aqueles irreversíveis; assim como da garantia de participação social na análise do projeto, por meio das audiências públicas (ROCCO, 2009, p. 46 e 47).

De acordo com os pensamentos de Rocco (2009), a metodologia de avaliação do EIV vai se aprimorando à medida que se desenvolve a experiência com o licenciamento ambiental.

Pelo fato de o Estudo de Impacto de Vizinhança também envolver aspectos ambientais, tema que não pode ser dissociado do meio ambiente construído, o artigo 38 do Estatuto da Cidade institui que o EIV não substitua o EIA. Esta é uma questão que encontra pontos de vista conflitantes entre os estudiosos. Alguns defendem que

o EIV deveria ser utilizado para casos de empreendimentos como *shopping centers* sem a necessidade de elaboração também do EIA. “Penso que o EIV nada é mais do que um EIA para área urbana e, data vênica, creio ser completamente destituída de lógica ou razão a obrigatoriedade de ambos os estudos.” (ANTUNES apud ROCCO, 2009, p. 50). Eliane Poveda citada por Rocco (2009), por outro lado, acredita que os dois estudos se complementam na tentativa de solucionar os desequilíbrios existentes nas cidades.

Na opinião de Rocco (2009), não se trata de uma lacuna legal. A exigência da elaboração dos dois estudos caminha de acordo com “as exigências relacionadas para cada um dos intuitos.” (ROCCO, 2009, p. 51). Segundo o advogado, o legislador considerou “ambiente” e “vizinhança” como conceitos distintos e que exigem instrumentos também distintos para avaliar os impactos das atividades que atuam sobre eles.

3 O EIV EM BELO HORIZONTE

O licenciamento ambiental em Belo Horizonte só foi de fato incorporado à administração da cidade com a instituição da Lei Municipal nº 7.277/97, embora há muito já existissem leis federal, estadual e municipal que dispunham sobre o tema, como a lei que sancionou a Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/81). Entende-se, assim, que o licenciamento ambiental na capital mineira foi colocado em exercício devido à pressão da população, através de reclamações, denúncias e protestos em relação aos abusos praticados contra os interesses coletivos no espaço urbano.

Moreira, A. (2007) entende que a institucionalização e a ocorrência do licenciamento urbano-ambiental compreendem um processo de longo entendimento e amadurecimento, sobretudo pela dicotomia entre os aspectos urbanos e ambientais e a dificuldade de fazer valer a função social de cidade, percebendo-a como uma produção coletiva e aplicando todos os instrumentos de participação popular em seu planejamento e em sua gestão.

Maria Auxiliadora Moreira (2007) acrescenta, ainda, que a consciência ambiental e a ideia de cidade como meio ambiente são recentes na Prefeitura de Belo Horizonte e, por este motivo, pouco exploradas.

3.1 Evolução da legislação urbano-ambiental

Até a promulgação da Constituição Federal em 1988, o licenciamento ambiental prévio dos empreendimentos em Belo Horizonte era feito de acordo com a legislação urbanística em vigor, sem fazer parte de uma rotina administrativa no nível local. Se houvesse alguma complicação no processo, o projeto era levado à Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA). (MOREIRA, M., 2007, p. 67).

A partir de 1988, as leis em Belo Horizonte começam a ser reformuladas para incorporar os princípios democráticos e sociais previstos pela Constituição Federal. Em 21 de março de 1990, foi formulada a Lei Orgânica do Município de Belo

Horizonte (LOMBH), na intenção de garantir a todos o direito à cidadania e à convivência em uma sociedade saudável, em que o cidadão é convidado a participar da gestão da cidade. Em 1996, é instituído o Plano Diretor de Belo Horizonte (PDBH) e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPOUSBH), que tramitavam na Câmara Municipal desde 1995. A LPOUS foi atualizada em 21 de dezembro de 2000 para ajustar alguns problemas recorrentes da antiga versão.

Foi a LPOUSBH de 1996 que introduziu a definição de empreendimentos de impacto na legislação municipal. A partir dela, foi instituída a Lei Municipal nº 7.277/97, que dispôs sobre o licenciamento ambiental dos empreendimentos, baseada nas legislações federal e estadual existentes. Neste momento, passa a ser realizado na cidade o licenciamento de empreendimentos causadores de impacto.

Já em 2001, o Estatuto da Cidade regulamenta o capítulo sobre Política Urbana da Constituição Federal de 1988 e traz consigo diversos instrumentos que visam à construção de um meio urbano democrático e bem planejado; é o caso do Estudo de Impacto de Vizinhança. Entretanto, até que a legislação regulamentadora deste instrumento fosse finalmente sancionada em Belo Horizonte, o caminho foi longo.

3.1.1 Breve histórico

Tudo começa com a Lei Federal nº 6.938/81, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, conforme mencionado no início desta dissertação. Com esta lei, os Estados e os Municípios passam a ser responsáveis pela gestão ambiental em seus territórios. Além disto, é criado o CONAMA, que regulamenta os estudos e relatórios de impacto ambiental.

Em Minas Gerais, o Conselho de Política Ambiental (COPAM) nasce em 1977 e funciona como gestor da política ambiental no Estado, formulando normas técnicas e concedendo licenças ambientais. Essa estrutura baseada na organização colegiada, através de processo aberto à participação da sociedade civil, foi adotada e consagrada posteriormente pelo CONAMA. (MOREIRA, M., 2007, p. 69).

A gestão ambiental só foi de fato consolidada em Belo Horizonte com a Lei Municipal nº 7.277/97, no mandato do Prefeito Célio de Castro, momento em que se

instituem a Licença Ambiental e sua regulamentação pela Deliberação Normativa nº19 do Conselho Municipal do Meio Ambiente (COMAM).

Maria Auxiliadora Moreira (2007) explica que a integração entre a legislação urbanística e a legislação ambiental ocorre com a primeira Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 2.662/76).

Esta lei não regulava diretamente o meio ambiente, mas demonstrava uma preocupação implícita com os incômodos porventura gerados pelos usos não residenciais. O uso comercial era classificado pela sua abrangência territorial - local, de bairro ou atacadista – de acordo com sua área construída, o mesmo ocorrendo com os serviços, que podiam ser classificados como locais, de bairro, principais ou especiais. Os usos institucionais eram divididos entre locais, de bairro ou metropolitanos, e as indústrias podiam ser: urbanas de pequeno e médio porte – estas últimas com o limite de ruídos da sua zona, e as de grande porte, sujeitas a padrões específicos; em nenhuma das categorias era permitido produzir “gases, poeiras ou exalações nocivas ou incômodas” (MOREIRA, M., 2007, p. 70).

Em seguida, a Lei nº 3.570/83 institui a SMMA e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), que ampliam o planejamento urbano-ambiental no município. Esta lei é seguida pelo já mencionado LUOSBH de 1995, que também evidenciou a crescente preocupação com o meio ambiente urbano, através do acesso à terra pela população pobre, a inclusão de favelas ao zoneamento e indústrias poluentes incompatíveis com a malha urbana (MOREIRA, M., 2007, p. 70 e 71).

A Lei Municipal nº 4.253/85, que rege sobre a proteção e conservação do meio ambiente na cidade, atribuiu à SMMA a responsabilidade de programar e fiscalizar a política ambiental, tendo o suporte da Lei Municipal nº 3.570/83 regulamentada pelo decreto nº 4.489/83. Com a lei instituída em 1985, cabe à SMMA estabelecer diretrizes e conceder licenças de funcionamento e alvará de localização a empreendimentos potencialmente poluidores. Cria, ainda, o COMAM, com autoridade para decidir sobre a concessão de licenças e aplicação de penalidades, e o Fundo Municipal de Defesa Ambiental, visando atender aos anseios da comunidade e da SMMA. (MOREIRA, M., 2007, p. 71).

A Lei nº 4.235/85 ainda é válida no município de Belo Horizonte e, de acordo com Maria Auxiliadora Moreira (2007), estipula uma publicação detalhada no edital para a concessão ou renovação de licenças, a fim de que o pedido e os pareceres dos

órgãos municipais possam ser de conhecimento público. A lei em questão foi regulamentada pelo Decreto Municipal nº 5.893/88, sobre o qual a autora explica:

[...] define poluição sonora, níveis máximos permissíveis de ruídos, poluição atmosférica, padrões de qualidade do ar e para a emissão de efluentes, convoca o Prefeito a tomar medidas de emergência em situações de risco, detalha a poluição hídrica, assim como os padrões para lançamento de efluentes nos cursos d'água, poluição do solo, destinação de resíduos sólidos, movimentos de terra, fauna e flora, exige autorização da SMMA para eventos em praças e parques; fala da poluição visual em logradouros públicos, do controle das fontes poluidoras (comércio varejista, atacadista, serviços, indústrias e serviços de uso coletivo, relacionados no Anexo 6 da LM 4034/85 (LUOSBH/85) e do seu licenciamento prévio. Incumbe à SMMA emitir parecer técnico conclusivo sobre os pedidos de aprovação de projetos. Quanto à avaliação de impacto ambiental, ficam condicionados à elaboração de EIA-RIMA os “projetos de obras ou atividades modificadoras do meio ambiente” (MOREIRA, M., 2007, p. 71 e 72).

Só então em 1988, com a Constituição Federal e a criação de capítulos tanto para a Política Urbana quanto para o Meio Ambiente, aliadas à ECO 92, realizada no Rio de Janeiro, e à Agenda Habitat II, em Istambul no ano de 1996, é que o meio ambiente urbano passa a ganhar mais atenção dentro de um contexto de desenvolvimento urbano. Segundo Fernandes citado por Maria Auxiliadora Moreira (2007), estes esforços geraram uma integração entre planejadores urbanos e ambientalistas, fazendo a junção dos princípios da agenda verde com os princípios da agenda marrom, adotada nas cidades.

Em 1989, é criada a Constituição de Minas Gerais, em que se estabelece a obrigatoriedade de aprovação para construção, ampliação e operação de atividades pelo órgão estadual ambiental. Nesse contexto, Belo Horizonte introduz a Lei Orgânica, o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, discutidos em pormenores a seguir.

3.1.1.1 Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte

A Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte foi instituída em 21 de março de 1990 – dois anos depois da promulgação da Constituição Federal, que trouxe um novo modelo de mentalidade. A LOMBH representa uma forma de descentralização

do poder político, permitindo que o cidadão possa controlar o exercício da legislação e assegurar a efetividade de seus direitos. No 4º capítulo, destinado ao Meio Ambiente, o artigo 52 esclarece que o direito ao meio ambiente saudável deve ser garantido pelo Poder Público e pelos próprios cidadãos. Uma das formas de afirmar esse direito, de acordo com o inciso VIII, é:

[...] sujeitar à prévia anuência do órgão ou entidade municipal de controle e política ambiental o licenciamento para início, ampliação ou desenvolvimento de atividades e construção ou reforma de instalações que possam causar degradação do meio ambiente, sem prejuízo de outras exigências legais; (BELO HORIZONTE. Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, de 21 de março de 1990. Título VI – Da Ordem Social e Econômica).

Sobre o inciso VIII, explica-se:

§ 2º - O licenciamento de que trata o inciso VIII do parágrafo anterior dependerá, no caso de atividade ou obra potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, de prévio relatório de impacto ambiental, seguido de audiência pública para informação e discussão sobre o projeto, resguardado o sigilo industrial (BELO HORIZONTE. Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte, de 21 de março de 1990. Título VI – Da Ordem Social e Econômica).

A Lei Orgânica também dispõe sobre a política urbana em seu 11º capítulo, no qual esclarece que o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar da população serão assegurados por meio da formulação e execução do planejamento urbano, da distribuição espacial adequada da população, atividades e equipamentos urbanos, da integração das atividades urbanas e rurais e da participação dos cidadãos na gestão da cidade (BELO HORIZONTE, 1990, p. 54).

Entre os instrumentos de planejamento urbano previstos pela Lei Orgânica Municipal estão o plano diretor, a lei de parcelamento, ocupação e uso do solo, a lei de edificações e de posturas, a legislação financeira e tributária, a transferência do direito de construir, o tombamento, a concessão do direito real de uso, entre outras (BELO HORIZONTE, 1990, p. 54 e 55).

3.1.1.2 O Plano Diretor de Belo Horizonte

Em 1996, foi elaborada a Lei nº 7.165 – o chamado Plano Diretor – na cidade de Belo Horizonte, em que estão descritas diretrizes e instrumentos que visam à gestão urbana, ao crescimento urbano planejado, à participação da população nos processos decisórios, à descentralização dos processos socioeconômicos, ao cumprimento da função social da terra e à proteção do patrimônio cultural como forma de resguardar a identidade local.

Na Subseção IX, dedicada ao meio ambiente, dentre as diretrizes estabelecidas pelo artigo 22 estão:

X - estabelecer critérios para a instalação e o controle das atividades que envolvam risco de segurança, radioatividade ou que sejam emissoras de poluentes, de vibrações ou de radiações, implementando um sistema eficaz e atualizado de fiscalização, principalmente nos locais em que são utilizados aparelhos de raios-X;

XI - definir e disciplinar, em legislação específica, as obras e as atividades causadoras de impacto ambiental, em relação às quais deverão ser adotados procedimentos especiais para efeito de licenciamento (BELO HORIZONTE. Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996a. Título II – Do Desenvolvimento Urbano).

O inciso XX deste mesmo artigo, propõe que haja a integração entre os órgãos municipais do meio ambiente e as entidades e órgãos de controle ambiental no âmbito estadual e federal, de forma a potencializar a defesa, preservação, fiscalização, recuperação e controle da qualidade de vida e do meio ambiente com ações conjuntas (BELO HORIZONTE, 1996a, p. 20).

Conforme reflete Maria Auxiliadora Moreira (2007), o Plano Diretor de Belo Horizonte apresenta uma proposta descentralizadora de maneira geral. O zoneamento é baseado em características e potencialidades, buscando promover a multiplicidade e complementaridade de usos e coloca condições para a localização das atividades.

Nas diretrizes da política urbana, almeja a qualidade de vida e do meio ambiente, no ordenamento da expansão e desenvolvimento urbano do Município, através de políticas setoriais integradas apoiadas em dotações orçamentárias e dados estatísticos (MOREIRA, M., 2007, p. 75).

Os dizeres de Geruza Tibo (2011) reforçam a explanação de Maria Auxiliadora Moreira (2007) acerca do desenvolvimento integrado do município, por meio dos instrumentos de política urbana sugeridos pelo Estatuto da Cidade.

O Plano Diretor fixa regras em nível superior de planejamento urbano, visando ao desenvolvimento integrado de toda a cidade, em conjunto com o pensamento metropolitano, e estabelece uma série de ações estratégicas para a melhoria das condições de vida da população da cidade (TIBO, 2011, p. 120).

3.1.1.3 A Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo

Em 27 de agosto de 1996, é instituída a Lei nº 7.166, também chamada de Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte (LPOUSBH) ou, simplesmente, Lei de Uso e Ocupação do Solo. Em 2000, esta é alterada pela Lei nº 8.137 e, em 20 de julho de 2010, pela Lei nº 9.959.

De acordo com Tibo (2011), a LPOUSBH/96, ao contrário das leis de uso e ocupação do solo anteriores, visa a descentralização dos usos, buscando, assim, um bom aproveitamento dos serviços e da infraestrutura urbana. A classificação do zoneamento não ocorre segundo o tipo de uso, mas obedecendo à disponibilidade de infraestrutura e serviços e à potencialidade que aquele zoneamento poderia oferecer a determinada região ou a uma área subutilizada, redirecionando o adensamento.

O solo urbano foi dividido em zonas, conforme demonstra o artigo 5º do Capítulo II dedicado ao zoneamento:

Art. 5º - As zonas, diferenciadas segundo os potenciais de adensamento e as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística, são as seguintes:

- I - Zona de Preservação Ambiental - ZPAM;
- II - Zona de Proteção - ZP;
- III - Zona de Adensamento Restrito - ZAR;
- IV - Zona de Adensamento Preferencial - ZAP;
- V - Zona Central - ZC;
- VI - Zona Adensada - ZA;

VII - Zona de Especial Interesse Social - ZEIS;

VIII - Zona de Grandes Equipamentos - ZE (BELO HORIZONTE. Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996b. Capítulo II – Do Zoneamento).

QUADRO 4
Zoneamento – Lei nº 7.166/96

(continua)

Características	Parâmetros
Regiões que por suas características e tipicidade da vegetação deve destinar-se à preservação de ecossistemas;	Proibido à ocupação que não se destine a seu serviço de apoio e manutenção
Regiões que devem ter baixa densidade de ocupação e maior taxa de permeabilização.	ZP-1- lotes com área mínima de 10.000m ²
ZP-1: regiões, predominantemente desocupadas, de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais;	ZP-2- lotes com área mínima de 1.000m ²
ZP-2: regiões, predominantemente ocupadas, de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística ou em que existam condições topográficas ou geológicas desfavoráveis, onde devem ser mantidos baixos índices de densidade demográfica;	

Características	Parâmetros
ZP-3, regiões em processo de ocupação, que será controlado visando à proteção ambiental e preservação paisagística. Regiões em que são desestimuladas à ocupação, em virtude da ausência ou deficiência de infraestrutura de abastecimento de água ou de esgotamento sanitário, de precariedade ou saturação da articulação viária interna ou externa ou de adversidade das condições topográficas. ZAR-1: regiões com articulação viária precária ou saturada, em que faz necessário manter baixa densidade demográfica; ZAR-2: regiões em que as condições de infraestrutura e as topográficas ou de articulação viária exigem a restrição da ocupação. Regiões passíveis de adensamento, em virtude de condições favoráveis de infra-estrutura e de topografia. Regiões em que são permitidas maior adensamento demográfico e maior verticalização das edificações, devido à infraestrutura e topografia favoráveis. ZHIP- Zona Hipercentral ZCBH- Zona Central de Belo Horizonte ZCBA- Zona Central do Barreiro ZCVN- Zona Central de Venda Nova Regiões em que o adensamento deve ser contido, por apresentarem alta densidade demográfica e intensa utilização de infraestrutura urbana. Regiões em que há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, ou em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que estão sujeitas a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo. ZEIS I- regiões ocupadas desordenadamente por população de baixa renda em que há o interesse do poder público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária urbanística e jurídica; ZEIS-2- regiões não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, nas quais há interesse público em promover programas habitacionais de produção de moradias ou terrenos urbanizados de interesse social; ZEIS- 3- regiões edificadas em que o Executivo tenha implantado conjuntos habitacionais de interesse social. Regiões ocupadas por grandes equipamentos públicos ou de interesse municipal.	

Fonte: TIBO, 2011, p. 121, 122 e 123.

O QUADRO 4 aqui apresentado, elaborado por Geruza Tibo (2011), resume as características de cada zoneamento. Além da classificação mostrada, a lei também

cria as Áreas de Diretrizes Especiais (ADEs). Por ADEs podemos compreender as áreas que apresentem características distintas das demais e, por essa razão, necessitam de políticas específicas, que estão acima das regras impostas pelo zoneamento. As ADEs seguem parâmetros urbanísticos, fiscais e de funcionamento de atividades diferenciados (TIBO, 2011, p. 123).

A LPOUSBH organiza, ainda, o parcelamento vinculado, isto é, quando se dá a aprovação da edificação e o parcelamento simultaneamente, “devido à necessidade de serem avaliados os impactos do empreendimento sobre o meio urbano.” (MOREIRA, M., 2007, p. 76). Desta maneira, o uso que terá aquela edificação fica diretamente vinculado ao seu parcelamento, de forma que não poderá ser alterado sem uma licença prévia que garanta a adequação do novo uso pretendido ao parcelamento adotado naquela porção de solo urbano.

O Capítulo V – referente aos usos – dispõe, em sua Seção V, sobre os empreendimentos de impacto. O artigo 73 os define como empreendimentos públicos ou privados que possam sobrecarregar a infraestrutura ou trazer significativos reflexos ambientais negativos. O artigo 74, modificado pela Lei nº 9.959/10, trata dos processos de instalação, construção, ampliação e funcionamento dos empreendimentos em questão, sobre os quais elucida:

Art. 74 - A instalação, a construção, a ampliação ou o funcionamento dos empreendimentos de impacto, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, ficam sujeitos a:

I - licenciamento ambiental pelo COMAM, nos termos da legislação específica, nos casos em que o empreendimento implique repercussões ambientais significativas;

II - licenciamento urbanístico pelo COMPUR, nos casos em que o empreendimento implique repercussões preponderantemente urbanísticas.

§ 1º - Os órgãos da administração municipal somente aprovarão projeto de implantação ou ampliação dos empreendimentos de impacto após o licenciamento a que se refere o caput, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

§ 2º - O licenciamento das atividades a que se refere o inciso I do caput deste artigo dependerá da prévia elaboração de estudos que contenham a análise de impactos no meio ambiente e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os seus efeitos positivos, inclusive a elaboração de Estudo de Impacto Ambiental - EIA - e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental - RIMA -, quando for o caso.

§ 5º - O funcionamento de empreendimento de impacto já instalado poderá ficar condicionado ao licenciamento urbanístico, quando convocado pelo COMPUR.

§ 3º - Lei específica disporá sobre a regulamentação do licenciamento de que trata este artigo.

§ 4º - O licenciamento das atividades a que se refere o inciso II do caput deste artigo dependerá da elaboração de estudos que contenham a análise de impactos nas condições funcionais, paisagísticas e urbanísticas e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os seus efeitos positivos, inclusive a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV -, conforme o disposto no Capítulo XI da Lei nº 7.165/96, quando for o caso (BELO HORIZONTE. Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996b. Capítulo V – Dos Usos).

O artigo 74-A é acrescentado pela Lei nº 9.959/10 e estabelece que devam ser submetidos ao licenciamento ambiental pelo COMAM as atividades e os empreendimentos de impacto, como a extração ou tratamento de minerais, barragens para contenção de rejeitos ou resíduos, indústrias com repercussão ambiental significativa, usina de asfalto, terminais rodoviários, ferroviários e aeroviários, terminais de minério, de produtos químicos e petroquímicos, oleodutos, gasodutos, minerodutos, interceptores de esgoto, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos e estação de transbordo de resíduos, unidades de incineração de resíduos, autódromos, hipódromos, estádios esportivos, cemitérios, crematórios, matadouros, abatedouros, estabelecimentos prisionais, ferrovias (subterrâneas ou de superfície), linhas de transmissão de energia elétrica acima de 230 quilovolts, usinas de geração de eletricidade acima de 10 megawatts, intervenções em corpos d'água e em diques (barragens, canalizações etc.), estação de tratamento de água e de esgotos sanitários, garagens de empresas de transporte de passageiros e de cargas, postos de abastecimento e revenda de combustíveis, loteamentos, parcelamentos destinados a uso industrial, obras viárias (viadutos, túneis e trincheiras), hospitais e outros empreendimentos e atividades considerados como modificadoras do meio ambiente no entendimento do COPAM. (BELO HORIZONTE, 2010a, p. 32 e 33).

O artigo 74-A define, ainda, que o COMAM deverá estabelecer quais os empreendimentos listados acima estarão sujeitos a licenciamento simplificado perante o órgão municipal de meio ambiente e quais os procedimentos específicos deverão ser aplicados a cada modalidade de licenciamento, de acordo com critérios relacionados ao porte e potencial poluidor ou degradador. (BELO HORIZONTE, 2010a, p. 33).

O artigo supracitado veio substituir o artigo 2º do Capítulo IX sobre Disposições Transitórias da Lei nº 7.166/96. Com a modificação, observa-se a ampliação na listagem de empreendimentos a serem submetidos a estudos ambientais para obter a licença de instalação, construção, ampliação ou funcionamento. Outra observação importante é a separação entre o licenciamento ambiental e o licenciamento urbanístico. A Lei de Uso e Ocupação do Solo de 1996 estabelece que se submetam a EIA ou RIMA empreendimentos de impacto como os usos não residenciais com área líquida de edificação superior a 6.000 m², uso residencial com mais de 150 unidades, uso misto em que o somatório da razão entre o número de unidades residenciais e 150 e da razão entre a área líquida da parte da edificação destinada ao uso não residencial e 6.000 m² seja igual ou superior a um, os parcelamentos de solo vinculados, com exceção daqueles propostos para terrenos em ZEIS com área total parcelada inferior a 10.000 m², entre outros (BELO HORIZONTE, 1996b, p. 54). Com a alteração trazida pela Lei nº 9.959, percebe-se a clara discriminação entre os assuntos ambientais e urbanísticos, como se verá a seguir.

O artigo 74-B, também introduzido pela Lei nº 9.959/10, sujeita a licenciamento urbanístico pelo COMPUR os edifícios não residenciais com área de estacionamento maior que 10.000 m² ou com mais de 400 vagas, os edifícios residenciais com mais de 300 unidades, os edifícios de uso misto com mais de 20.000 m², os edifícios destinados a serviço de uso coletivo com área superior a 6.000 m², além de casas de show, centro de convenções, casas de festas e eventos com área utilizada superior a 360 m², hipermercados com área igual ou superior a 5.000 m², parcelamentos vinculados com lotes com área superior a 10.000 m² ou quarteirão com dimensão superior a 200 metros, intervenções urbanas em áreas consolidadas (compostas por conjunto de vias de tráfego), heliportos e outros tipos de empreendimentos estabelecidos por lei municipal (BELO HORIZONTE, 2010a, p. 33).

O capítulo XI se refere à instituição do Estudo de Impacto de Vizinhança, a ser utilizado em casos em que o empreendimento envolver repercussões predominantemente urbanísticas. O referido capítulo será comentado em momento posterior.

Segundo Maria Auxiliadora Moreira (2007), desde a alteração da LPOUSBH/96 pela Lei nº 8.137, em 21 de dezembro de 2000, já se notavam modificações a fim de

viabilizar projetos que seriam de difícil solução com as diretrizes da antiga lei. Além disso, a mudança condicionou à implantação de determinados usos à licença do COMAM ou do COMPUR, de acordo com os reflexos da atividade sobre o meio ambiente ou sobre o meio urbano. A Lei nº 8.137/00 impôs, ainda, restrições quanto à instalação em áreas de interesse paisagístico e cultural. (MOREIRA, M., 2007, p. 77).

Para Maria Auxiliadora Moreira (2007), a Lei nº 8.137 objetivou compatibilizar a aplicação da Lei nº 7.166/96 à realidade de Belo Horizonte.

As leis são um tipo de teoria à qual a realidade deverá ser aplicada. Mas surgem casos específicos que, às vezes, não se encaixam nos parâmetros previstos. Então vem o desafio: ou a lei se adapta à situação existente, ou o contrário. O que ocorre, em geral, é a mediação desses parâmetros, sob pena de se inviabilizarem os licenciamentos ou termos como resultado uma cidade totalmente fora dos parâmetros oficiais, ou seja, informal (MOREIRA, M., 2007, p. 78).

Heloísa Costa citada por Maria Auxiliadora Moreira (2007, p. 78 e 79) acredita serem a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor de Belo Horizonte propostas abrangentes por adotarem um conceito de meio ambiente urbano cujos estudos levaram em conta aspectos ambientais, como a insolação, a ventilação e a conservação de energia, e aspectos urbanos, como o adensamento populacional, permeabilidade do solo, uso e ocupação do solo e a democratização da gestão do espaço.

Maria Auxiliadora Moreira (2007) comenta que a Lei nº 7.166/96 veio para introduzir os princípios constitucionais da política urbana e ambiental, enquanto a Lei nº 8.137/00 e a Lei nº 9.959/10 atuaram na viabilização da aplicação real das diretrizes sobre o espaço. Desta maneira, as duas atualizações da LPOUSBH contribuíram para o aprofundamento do argumento urbano-ambiental.

3.1.1.4 A Lei nº 7.277/97 e a Lei nº 9.084/05

A Lei nº 7.211 foi criada em 17 de janeiro de 1997 e institui a licença ambiental em Belo Horizonte. Foi alterada pela Lei nº 9.084 no dia 11 de maio de 2005. A primeira

versão desta lei foi elaborada após a preparação do Projeto de Lei nº 26/96, no mesmo contexto de surgimento do PDBH/96 e da LPUOSBH/96.

Foi um momento de muitos debates e de grande participação, diante da mudança da estrutura legislativa que ocorria naquele instante em que se consolidava o processo de redemocratização do país. Havia diversos interesses em jogo e diversos conflitos. Entre o Legislativo e o Executivo, os maiores conflitos giraram em torno das competências do licenciamento, ora da SMMA, órgão central de implementação da política ambiental do município, ora do COMAM, órgão colegiado (MOREIRA, M., 2007, p. 79).

A Lei nº 7.277/97 foi embasada em legislações federal, estadual e municipal. Todas as leis e decretos utilizados na formação do conteúdo da lei em estudo encontram-se esquematizadas no QUADRO 5, elaborado pela autora Maria Auxiliadora Moreira (2007).

QUADRO 5
Base para a formulação da Lei Municipal nº 7.277/97

Número da Lei ou Decreto	Federal	Estadual	Municipal	Conteúdo
Dec. n. 18.466 de 29/04/1977		x		Institui a Comissão de Política Ambiental – COPAM, com competência p/ fiscalizar o meio ambiente, aprovar relatórios sobre impactos ambientais e criar mecanismos de fiscalização ambiental.
Lei n. 7.772 de 08/09/1980		x		Dispõe sobre a proteção, conservação e melhoria do meio ambiente no Estado.
Dec. n. 21.228 de 10/03/1981		x		Regulamenta a Lei n. 7.772 de 08/09/1980, com nova redação dada pelo Dec. n. 32.556 de 04/03/1991. Define competências do Conselho Estadual de Política Ambiental – COPAM, criado pelo Dec. n. 18.466 de 29/04/1977 como Comissão de Política Ambiental.
Lei n. 6.938 de 31/08/1981	x			Dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente, seus fins e mecanismos de formulação e aplicação, e dá outras providências.
Lei n. 4.253 de 04/12/1985			x	Dispõe sobre a política de proteção, do controle e da conservação do meio ambiente e da melhoria da qualidade de vida no Município de Belo Horizonte. Cria o Conselho Municipal do Meio Ambiente – COMAM, órgão colegiado e de ação normativa
Dec. n. 5.893 de 16/03/1988			x	Regulamenta a Lei municipal n.4.253 de 04/12/1985, que dispõe sobre a política de proteção, controle e conservação do meio ambiente e melhoria da qualidade de vida no município de BH
Constituição da República Federativa do Brasil, publicada no Diário Oficial da União, de 05/10/1988	x			Introduziu um capítulo só sobre política urbana e outro só sobre política ambiental*
Lei Orgânica do Município de BH			x	Primeiro passo na cidade, em direção aos princípios constitucionais sobre legislação urbano-ambiental*
Dec. n. 99.274 de 06/06/1990	x			Regulamenta a lei n. 6.902 de 27/04/1981 e a lei n. 6.938 de 31/08/1981, que dispõem, respectivamente sobre a criação de estações ecológicas e áreas de proteção ambiental e sobre a política nacional do meio ambiente.
Constituição do Estado de Minas Gerais 1989		x		Criou o COPAM, órgão colegiado, consagrado pelo CONAMA 1981

Fonte: MOREIRA, M., 2007, p. 80.

* Nestas Leis, de caráter mais abrangente, cujo conteúdo relativo à questão urbano-ambiental e participação ultrapassaria os limites deste quadro, foram colocadas apenas suas contribuições mais específicas. (Observações inseridas pela própria autora do quadro).

Por empreendimentos de impacto, a Lei nº 7.277/97 entende como aqueles capazes de sobrecarregar a infraestrutura urbana ou portar efeitos ambientais negativos, sejam esses empreendimentos públicos ou privados. Toda construção, ampliação, instalação e funcionamento de atividade de impacto ficam vinculadas à obtenção

prévia da Licença Ambiental (BELO HORIZONTE, 1997, p. 1). De acordo com o parágrafo 1º do artigo 2º, são considerados empreendimentos de impacto:

I - os destinados a uso não residencial nos quais a área edificada seja a 6.000 m² (seis mil metros quadrados);

II - os destinados a uso residencial que tenham mais de 150 (cento e cinquenta) unidades;

III - os destinados a uso misto em que o somatório da razão entre o número de unidades residenciais e 150 (cento e cinquenta) e da razão entre a área da parte da edificação destinada ao uso não residencial e 6.000 m² (seis mil metros quadrados) seja igual ou superior a 1 (um);

IV - os parcelamentos de solo vinculados, exceto os propostos para terrenos situados na ZEIS - Zona de Especial Interesse Social - com área parcelada inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) (BELO HORIZONTE. Lei nº 7.277, de 17 de janeiro de 1997).

A Lei nº 7.277/97 discrimina como empreendimentos de impacto:

V - os seguintes empreendimentos e os similares:

a) aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;

b) autódromos, hipódromos e estádios esportivos;

c) cemitérios e necrotérios;

d) matadouros e abatedouros

e) presídios;

f) quartéis;

g) terminais rodoviários, aeroviários;

gA) heliponto, considerando-se este como a área ao nível do solo ou elevada para pousos e decolagens de helicópteros; (NR)

*** alínea gA do inciso V, § 1º, artigo 2º incluído pela Lei 9084 de 11 de maio de 2005**

h) vias de tráfego de veículo com 2 (duas) ou mais faixas de rolamento;

i) ferrovias, subterrâneas ou de superfície;

j) terminais de minério petróleo e produtos químicos;

l) oleodutos, gaseodutos, minerodutos, troncos coletores e emissários de esgotos sanitários;

m) linhas de transmissão de energia elétrica, acima de 230kv (duzentos e trinta quilovolts);

n) usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia primária, acima de 10 mw (dez megawatts);

o) obras para exploração de recursos hídricos, tais como barragens, canalizações de água, transposições de bacias e diques;

p) estações de tratamento de esgotos sanitários;

q) distritos e zonas industriais;

r) usinas de asfalto (BELO HORIZONTE. Lei nº 7.277, de 17 de janeiro de 1997).

Antes da outorga da licença ambiental, o empreendedor deve publicar edital em um jornal de grande circulação na cidade, em que explicita informações a respeito do empreendimento, como o uso pretendido, o porte e a localização, de forma a trazer ao conhecimento da população, dando a ela o direito de analisar a questão e, se for o caso, pedir a impugnação. Segundo a lei, o COMAM pode promover a realização de audiência pública para comunicar sobre o projeto e seus impactos ambientais e urbanos e para discutir o RIMA. Todavia, as audiências aparecem como opções do COMAM, apenas se o órgão julgar necessário.

Entre as licenças que fazem parte do processo de licenciamento ambiental a serem expedidas pelo COMAM, como mencionado anteriormente, estão a Licença Prévia (LP) – precedida de EIA-RIMA –, a Licença de Implantação (LI) – precedida da apresentação do PCA (Plano de Controle Ambiental) – e a Licença de Operação (LO).

Para Maria Auxiliadora Moreira (2007), o licenciamento ambiental democrático é um processo recente que necessita de tempo para consolidação, não só por parte dos técnicos e do Poder Público, quanto da própria população. A autora recorda, também, que este processo envolve conflitos entre os interesses coletivos e os interesses individuais, que não raro são de difícil mediação. Maria Auxiliadora Moreira chama a atenção para o fato de que a prática de planejamento urbano e ambiental precisa ainda ser mais bem desenvolvida e articulada, apesar de todos os avanços atribuídos à legislação explicitada aqui (MOREIRA, M., 2007, p. 81).

3.2 Implementação do EIV em Belo Horizonte

O processo de formação do campo legislativo urbano-ambiental em Belo Horizonte foi longo, como se procurou demonstrar nas subseções anteriores. O Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, ambos instituídos em 1996 e atualizados em

2010, foram decisivos na consolidação do conceito de meio ambiente urbano, abordando simultaneamente aspectos ambientais e aspectos urbanos.

Em 2001, o Estatuto da Cidade introduziu uma série de instrumentos no cenário urbano ao regulamentar o capítulo de Política Urbana da Constituição Federal de 1988, entre eles o Estudo de Impacto de Vizinhança, finalmente instituído em Belo Horizonte no ano de 2011, pelo Decreto nº 14.594.

3.2.1 O Decreto nº 14.594/11

O Decreto nº 14.594 foi sancionado em 30 de setembro de 2011 e é responsável pela regulamentação do processo de licenciamento integrado dos empreendimentos de impacto e de licenciamento urbanístico na cidade de Belo Horizonte. O Decreto em questão (ANEXO A) define, também, a comissão de interface para orientar e acompanhar o processo de licenciamento dos empreendimentos de impacto. O referido decreto surge pela necessidade de se buscar aprimoramento nos processos de gestão interna e de prestação de serviços públicos, assim como pela necessidade de agilizar o processo de licenciamento dos empreendimentos e atividades causadores de impacto (BELO HORIZONTE, 2011, p. 1).

O Decreto nº 14.594/11 é baseado na Lei nº 7.615/96 (Plano Diretor de Belo Horizonte), alterada pela Lei nº 9.959/10, mais precisamente nos artigos 65-A a 65-E, que tratam das Operações Urbanas, e nos artigos 74-P a 74-S, referentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança.

O artigo 74-P institui o Estudo de Impacto de Vizinhança para os casos em que o empreendimento implique repercussões preponderantemente urbanísticas. Segundo o parágrafo primeiro desse mesmo artigo, o EIV deve considerar a interferência que o empreendimento causará na qualidade de vida da população residente na área e na vizinhança. Aponta que o EIV deve incorporar ao seu conteúdo, no mínimo, as questões assinaladas pelo Estatuto da Cidade, ou seja, o adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e a ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e a demanda por transporte público, a ventilação e a iluminação, a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural. O artigo define, ainda, que o poder municipal ficará responsável por estabelecer quais

serão os empreendimentos ou atividades sujeitos ao EIV, e o Executivo por regulamentar seu licenciamento e os procedimentos para a aplicação do instrumento. De acordo com o 4º parágrafo, os empreendimentos que estiverem sujeitos ao EIA-RIMA ficarão dispensados da elaboração do EIV, mas deverão preencher os requisitos deste último que estarão no escopo do EIA (BELO HORIZONTE, 2010, p. 13 e 14). Já o artigo 74-Q define:

Art. 74-Q - O EIV será elaborado por responsável técnico habilitado, apresentado pelo empreendedor, devendo conter a análise de impactos nas condições funcionais, paisagísticas e urbanísticas e as medidas destinadas a minimizar as consequências indesejáveis e a potencializar os seus efeitos positivos e será submetido à análise e deliberação por parte do COMPUR.

§ 1º - É de responsabilidade do empreendedor a efetivação de medidas mitigadoras de impactos gerados pela instalação, construção, ampliação ou pelo funcionamento dos empreendimentos de impacto preponderantemente urbanísticos.

§ 2º - O processo desenvolvido para a elaboração do EIV pode determinar a execução, pelo empreendedor, de medidas compensatórias dos impactos gerados pela instalação, construção, ampliação ou pelo funcionamento dos empreendimentos de impacto preponderantemente urbanísticos.

§ 3º - O estudo do impacto urbano-ambiental deve incorporar pesquisas sobre a paisagem urbana e sobre o patrimônio natural e cultural da área impactada (BELO HORIZONTE. Lei nº 9.959, de 20 de julho de 2010a. Capítulo XI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança).

O artigo 74-R, por sua vez, discorre sobre a possibilidade de participação da população na elaboração do EIV, o que inclui opinar sobre os efeitos negativos que venham a ser causados e nas medidas para saná-los; contudo, o artigo não coloca a participação democrática como uma obrigação, mas somente como uma sugestão. Para finalizar, o artigo 74-S declara que regulamento definirá a instância de recurso contra as decisões relativas ao licenciamento dos empreendimentos sujeitos ao EIV.

Art. 74-R - Para garantir a participação da sociedade e, em especial, da população afetada pelo empreendimento sujeito ao licenciamento urbanístico, poderão ser realizadas, no decorrer do processo de elaboração do EIV, audiências públicas e utilizados outros instrumentos de gestão democrática.

§ 1º - Os documentos integrantes do EIV serão disponibilizados, pelo órgão municipal responsável por sua análise, para consulta por qualquer interessado.

§ 2º - Regulamentação específica preverá casos em que será necessária pesquisa de percepção ambiental a ser realizada em área de abrangência definida para avaliação de impacto dos empreendimentos (BELO

HORIZONTE. Lei nº 9.959, de 20 de julho de 2010a. Capítulo XI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança).

Como discutido anteriormente, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor de Belo Horizonte introduzem a união de aspectos urbanos e ambientais, fortalecendo o conceito de ambiente-urbano, decisivo para a melhor compreensão e tratamento do espaço. Desta forma, o Decreto nº 14.594 institui o Licenciamento Integrado de Empreendimentos de Impacto Ambiental e de Impacto Urbanístico, em conformidade com as Leis nº 7.165/96 e nº 7.166/96 (alteradas pela Lei nº 9.959/10).

Segundo o artigo 2º do Decreto nº 14.594, a coordenação do processo de Licenciamento Integrado de Empreendimento de Impacto fica a cargo da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos por meio da Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado (GELC), sempre de acordo com as legislações específicas e com a colaboração dos órgãos pertinentes e entidades do Poder Executivo Municipal (BELO HORIZONTE, 2011, p. 1).

O início do processo de licenciamento se dá através de requerimento da Orientação para o Licenciamento de Empreendimento de Impacto, chamado de OLEI. O requerimento é feito pelo empreendedor, que deve apresentar um formulário e documentos específicos.

A elaboração da OLEI é responsabilidade da Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado. Para a obtenção de OLEI referente aos empreendimentos de impacto urbanístico, o empreendedor deve entregar o protocolo de Caracterização de Empreendimento (CE). Tal caracterização deverá ser apresentada em plenária do COMPUR, aberta à participação de toda a população. A OLEI será emitida e disponibilizada ao empreendedor dentro de um prazo de sete dias após a exposição e estará acompanhada do roteiro de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. O roteiro pode ser visualizado no ANEXO B.

A Orientação para o Licenciamento de Empreendimento de Impacto tem validade de um ano. Conforme disposto no artigo 5º do Capítulo I referente ao Licenciamento Integrado, a GELC recebe do empreendedor toda a documentação descrita na OLEI e procederá a sua conferência, distribuindo os estudos entre os órgãos e entidades do Poder Executivo para o processo de licenciamento, acompanhando os prazos para emissão de pareceres e concessão das licenças solicitadas.

O Capítulo II, relativo à Comissão de Interface para Orientação e Acompanhamento do Processo de Licenciamento de Empreendimento de Impacto, institui uma série de órgãos participantes desta comissão, vinculada à Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, composta por um representante e um respectivo suplente de cada órgão a seguir:

- I - Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, que a coordenará;
- II - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III - Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano;
- IV - Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana;
- V - Secretaria Municipal de Saúde;
- VI - Superintendência de Limpeza Urbana - SLU;
- VII - Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S.A. - BHTRANS;
- VIII - Superintendência de Desenvolvimento da Capital - SUDECAP;
- IX - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL;
- X - Fundação Municipal de Cultura (BELO HORIZONTE. Decreto nº 14.594, de 30 de setembro de 2011. Capítulo II – Da Comissão de Interface para Orientação e Acompanhamento do Processo de Licenciamento de Empreendimento de Impacto).

A Comissão de Interface tem como tarefa a orientação, avaliação e acompanhamento dos expedientes de licenciamentos integrados de empreendimentos de impacto. Tem como dever promover reuniões semanais – coordenadas pela Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana (GCPU) – para a discussão dos processos ou por convocação da GELC.

Nas reuniões, cada órgão participante ficará responsável pela análise de aspectos relativos ao licenciamento que estejam dentro de seu universo de trabalho, devendo apontar diretrizes para serem incluídas no REIV (no caso de licenciamento urbanístico), avaliar e sugerir medidas mitigadoras e compensatórias, sanar dúvidas do empreendedor e justificar o indeferimento dos processos, caso se comprove a inadequação do empreendimento ao local proposto para implantação (BELO HORIZONTE, 2011, p. 2 e 3).

3.2.1.2 Empreendimentos e atividades sujeitos ao EIV em Belo Horizonte

A Lei nº 7.166/96, alterada pela Lei nº 9.959/10, prevê, em seu artigo 74-B, os empreendimentos e atividades que deverão se submeter ao licenciamento urbanístico pelo COMPUR, a saber:

- I - os edifícios não residenciais com área de estacionamento maior que 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas;
- II - os destinados a uso residencial que tenham mais de 300 (trezentas) unidades;
- III - os destinados a uso misto com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados);
- IV - os destinados a serviço de uso coletivo com área maior que 6.000 m² (seis mil metros quadrados);
- V - casas de show, independentemente da área utilizada;
- VI - centro de convenções, independentemente da área utilizada;
- VII - casa de festas e eventos com área utilizada superior a 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados);
- VIII - hipermercados com área utilizada igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- IX - os parcelamentos vinculados, na figura de desmembramento, que originem lote com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou quarteirão com dimensão superior a 200 m (duzentos metros);
- X - as intervenções em áreas urbanas consolidadas, compreendidas por modificações geométricas significativas de conjunto de vias de tráfego de veículos;
- XI - os helipontos;
- XII - outros empreendimentos sujeitos a EIV definidos por lei municipal (BELO HORIZONTE. Lei nº 7.166, de 27 de agosto de 1996b. Capítulo V – Dos Usos).

No capítulo IV do Decreto nº 14.594/11, acerca do Licenciamento Urbanístico, o artigo 15 define que, para a elaboração de EIV, sejam utilizados os seguintes critérios:

- I - a área de estacionamento de veículos prevista no inciso I do art. 74-B da Lei nº 7.166/96 corresponde à soma das áreas destinadas às vagas para estacionamento de veículos e das áreas destinadas a acesso, circulação e manobra necessárias para alcançá-las;
- II - o número de vagas previsto inciso I do art. 74-B da Lei nº 7.166/96 diz respeito àquelas destinadas a estacionamento de veículos;

III - a referência para aplicação do disposto nos incisos III e IV do art. 74-B da Lei nº 7.166/96 será a área total edificada ou a área utilizada pela atividade, prevalecendo aquela que for maior (BELO HORIZONTE. Decreto nº 14.594, de 30 de setembro de 2011. Capítulo IV – Do Licenciamento Urbanístico).

Em se tratando de empreendimentos já em funcionamento, o decreto estabelece que o Alvará de Localização e Funcionamento (ALF) poderá ser renovado sem a necessidade de elaboração de EIV, desde que a área do empreendimento, o titular o ALF e a atividade licenciada não sejam alterados e que não haja convocação pelo COMPUR. Já nos casos em que o empreendimento será implantado em uma edificação pré-existente, o artigo 17 do referido decreto define que a regularização desta faça parte do processo de licenciamento urbanístico. Para aqueles empreendimentos que abranjam a aprovação ou regularização de parcelamento do solo, o artigo 18 prevê que a emissão das respectivas diretrizes anteceda o processo de licenciamento urbanístico.

3.2.1.3 Caracterização do empreendimento e elaboração do EIV

O Estudo de Impacto de Vizinhança deve ser elaborado seguindo um roteiro próprio e terá seu objetivo definido de acordo com a caracterização do empreendimento, preparada segundo as orientações para preenchimento, presente no ANEXO C.

Conforme previsto pelo artigo 20 do decreto em análise, a caracterização do empreendimento deve considerar o preenchimento de formulário próprio, o protocolo do formulário efetuado no BH Resolve¹ (incluindo a guia de recolhimento paga, relativa à emissão de formulário do EIV pelo órgão competente) e apresentação do empreendimento no plenário do COMPUR, agendada pela Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana e aberta ao público. É também responsabilidade da GCPU inserir a apresentação na pauta da reunião, que será

¹ O BH Resolve é uma Central de Atendimento Integrado-presencial implantada pela Prefeitura de Belo Horizonte. A Central integra o projeto sustentador Desburocratização e Melhoria do Atendimento ao Cidadão, parte integrante do programa BH Metas e Resultados. O BH Resolve concentra, no mesmo endereço na Avenida Santos Dumont, cerca de 600 serviços públicos para facilitar a vida das pessoas, dentre os quais podemos citar políticas sociais, Orçamento Participativo e limpeza urbana.

publicada no Diário Oficial do Município, para então, posteriormente, ter seu resumo veiculado no mesmo. O responsável técnico pela caracterização da atividade, ao ser informado da data de apresentação no plenário do COMPUR, deverá publicar nota em jornal de grande circulação sobre o início do processo de licenciamento urbanístico do empreendimento, conforme estabelecido pelo artigo 37 do Estatuto da Cidade.

Tendo sido concluída a apresentação da Caracterização do Empreendimento no plenário do COMPUR, a GCPU terá cinco dias para fornecer o roteiro de elaboração do EIV e repassá-lo para a Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado, que, por sua vez, deverá encaminhá-lo ao responsável técnico pelo empreendimento. O roteiro, com validade de um ano, pode sofrer alterações pelos conselheiros do Conselho Municipal de Política Urbana.

Em se tratando de Operação Urbana Simplificada, cujo empreendimento esteja submetido ao Estudo de Impacto de Vizinhança, o Decreto nº 14.594/11 estabelece que o EIV preceda a lei que regulamentará tal Operação Urbana, com tais finalidades:

- I - fornecer dados mais precisos ao Poder Público para a confirmação da parceria a ser firmada;
- II - determinar medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes do impacto ocasionado pelo empreendimento;
- III - estabelecer, com maior precisão, critérios para definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à área do empreendimento;
- IV - definir as obrigações do empreendedor, a serem dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Poder Público no âmbito da Operação Urbana Simplificada (BELO HORIZONTE. Decreto nº 14.594, de 30 de setembro de 2011. Capítulo IV – Do Licenciamento Urbanístico).

O EIV será protocolado no BH Resolve e entregue juntamente com a guia de recolhimento paga, referente à análise do EIV pelo órgão competente, comprovação de publicação de nota de protocolo de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise em um jornal de grande circulação e Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

Em relação à ART, o referido decreto define que o responsável técnico seja identificado no formulário do EIV e se responsabilizará integralmente pelo estudo, de acordo com os incisos I e III do artigo 6º da Lei nº 9.725/09 (BELO HORIZONTE,

2011, p. 6). O decreto coloca, também, que o responsável pelo EIV deve ser considerado apto à realização de atividades relativas ao desenvolvimento urbano e regional segundo as atribuições dadas pelo seu conselho profissional.

Entre os deveres atribuídos ao responsável técnico estão aqueles relacionados aos projetos, obras, implantação ou funcionamento das atividades vinculadas ao empreendimento, respeitando as exigências legais e os prazos estipulados. De acordo com o parágrafo 5º do inciso III presente no artigo 24, respondem pelo EIV: o responsável técnico, o empreendedor e os membros da equipe técnica responsável, no limite de sua atuação. É importante ressaltar, como observado no parágrafo 6º e previsto pela Lei nº 9.725/09, que a definição do responsável técnico pelo EIV não exclui a exigência de responsável técnico para a criação e execução do projeto (BELO HORIZONTE, 2011, p. 6).

Depois de ser protocolado no BH Resolve, o EIV é encaminhado à Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado e por ela repassado à Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano e aos demais órgãos participantes da Comissão de Interface.

3.2.1.4 A análise do EIV

Estando toda a documentação correta, a Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana emitirá o Relatório de Avaliação do EIV (REIV), cuja elaboração conta com dados tirados do próprio EIV e das análises feitas pela Comissão de Interface. O prazo estabelecido para sua emissão é estipulado pelo artigo 30:

I - 20 (vinte) dias para:

- a) análise dos órgãos e entidades com assento na Comissão de Interface;
- b) consulta pública do EIV junto à GCPU e manifestação dos interessados acerca de aspectos relacionados à implantação do empreendimento;

II - 15 (quinze) dias para:

- a) realização da reunião da Comissão de Interface, abordando o caso em questão, para elaboração do REIV;
- b) consolidação do REIV pela GCPU a partir das resoluções da Comissão de Interface;

c) emissão de REIV pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano (BELO HORIZONTE. Decreto nº 14.594, de 30 de setembro de 2011. Capítulo IV – Do Licenciamento Urbanístico).

O conteúdo do REIV compreende as diretrizes utilizadas no projeto, implantação e funcionamento do empreendimento, as medidas mitigadoras e compensatórias, os prazos para o cumprimento de todas as etapas, a relação de projetos e planos que terão que ser aprovados junto aos órgãos municipais competentes antes do protocolo de solicitação de emissão de certidão de origem, termo de recebimento para parcelamento do solo, alvará de construção, localização e funcionamento e certidão de baixa, além de quaisquer recomendações que se mostrem pertinentes (BELO HORIZONTE, 2011, p. 7).

Caso haja alguma informação faltante no EIV ou necessidade de esclarecimentos quanto ao conteúdo, a Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana encaminha um relatório com a listagem das pendências para a Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado, que fará o comunicado ao responsável técnico pelo empreendimento. As devidas correções devem ser feitas em até 30 dias, a não ser que o responsável técnico julgue ser preciso uma extensão do prazo para complementar o EIV. Neste caso, o responsável deverá encaminhar documento com justificativa de ampliação de prazo para a GELC, em que conste nova data para protocolo do EIV corrigido. O documento recebido pela GELC é direcionado para a GCPU, que ficará responsável pelo aceite ou pela recusa da justificativa apresentada. A Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado informará o responsável técnico sobre a decisão. Se não houver atendimento dos prazos, o EIV será indeferido.

A nova versão do EIV com as devidas correções é levada para ser protocolada no BH Resolve, juntamente com a guia de recolhimento paga, referente à análise do estudo pelo órgão competente. O EIV é, então, novamente encaminhado para GELC, que o repassa para os componentes da Comissão de Interface a fim de que seja feita nova avaliação. Em um prazo de até 20 dias a GCPU emite novo REIV com as informações disponíveis no EIV corrigido e na análise da Comissão de Interface, sendo assim previsto:

I - 10 (dez) dias para:

- a) análise dos órgãos e entidades com assento na Comissão de Interface;
- b) consulta pública do EIV junto à GCPU e manifestação dos interessados acerca de aspectos relacionados à implantação do empreendimento;

II - 10 (dez) dias para:

- a) realização da reunião da Comissão de Interface abordando o caso em questão;
- b) consolidação do REIV pela GCPU, com as resoluções da Comissão de Interface;
- c) emissão de REIV pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano (BELO HORIZONTE. Decreto nº 14.594, de 30 de setembro de 2011. Capítulo IV – Do Licenciamento Urbanístico).

Se, ao se concluir a análise, o EIV se mostrar incompleto, o estudo será dado como indeferido, fato que deverá ser devidamente justificado pela GCPU à Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado, que, por sua vez, deverá portar a informação ao responsável técnico.

O REIV é encaminhado pela GCPU à GELC, que o transmite ao responsável técnico. O artigo 34 do Decreto nº 14.594/11 apresenta a hipótese de os estudos técnicos demonstrarem a incompatibilidade do empreendimento com o local de implantação. Neste caso, também, o REIV deverá estar acompanhado de uma justificativa a respeito do indeferimento da solicitação de licenciamento.

A GCPU promove a publicação das diretrizes contidas no REIV no Diário Oficial do Município. Qualquer pessoa pode apresentar recurso com relação ao conteúdo do REIV, tendo o prazo de dez dias desde a publicação. A contestação é repassada da GELC para a GCPU, porém, cabe ao COMPUR a avaliação desta. O recurso deverá ser levado à reunião no plenário do COMPUR, sendo também publicado no Diário Oficial do Município. Tanto o recorrente quanto o responsável técnico devem ser comunicados sobre a data da reunião. Se não houver apresentação de recurso, a GCPU encaminha o REIV para aprovação no plenário do COMPUR.

Segundo o artigo 35 do referido decreto, a conclusão do processo de aprovação do EIV se dá após a publicação do Parecer de Licenciamento Urbanístico, cujo deferimento é baseado no Relatório de Análise do EIV (válido por dois anos) e no resultado da análise feita pelo plenário do COMPUR.

A respeito do Parecer de Licenciamento Urbanístico do empreendimento, o decreto prevê a validade de dois anos a partir de sua publicação no Diário Oficial do

Município. Todas as diretrizes que compõem o Parecer devem ser consideradas como obrigações do empreendedor.

Caso o responsável técnico pelo empreendimento deseje revalidar o Parecer de Licenciamento Urbanístico, deverá entregar requerimento no BH Resolve endereçado à Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado, que o repassará ao Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana. A resposta do requerimento é enviada de volta à GELC, responsável por informar o responsável técnico pelo empreendimento.

Importante salientar que a revalidação só poderá ser feita se não houver alteração na legislação urbanística municipal, tampouco alteração significativa na área de entorno do empreendimento. Cabe à GCPU avaliar a condição de modificação da vizinhança, que terá 15 dias desde o requerimento de revalidação do Parecer para declarar sua posição sobre o assunto.

Estando finalizada a tramitação, o processo de elaboração do EIV é arquivado na GCPU até a finalização do processo de licenciamento e/ou regularização na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (BELO HORIZONTE, 2011, p. 9).

3.2.1.5 Últimas considerações em relação ao processo de licenciamento urbanístico

O artigo 38 do Decreto nº 14.594/11 define que o início do processo de licenciamento junto à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (SMARU) seja “precedido da manifestação dos órgãos com interface no processo quanto ao atendimento das diretrizes do Parecer de Licenciamento Urbanístico emitido pelo COMPUR.” (BELO HORIZONTE, 2011, p. 9). Para isso, é preciso que sejam apresentados:

- I - de Parecer de Licenciamento Urbanístico emitido pelo COMPUR, válido;
- II - dos planos e projetos necessários à modificação, construção ou funcionamento do empreendimento, conforme diretrizes do Parecer de Licenciamento Urbanístico emitido pelo COMPUR;
- III - de projeto e cronograma de implantação de medidas mitigadoras e compensatórias;

IV - dos demais documentos legalmente exigidos para o licenciamento do empreendimento na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (BELO HORIZONTE. Decreto nº 14.594, de 30 de setembro de 2011. Capítulo IV – Do Licenciamento Urbanístico).

Todo o protocolo de documentação deve ser feito no BH Resolve, que encaminhará o material para a Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado, o qual seguirá para os órgãos da Comissão de Interface para proceder à análise e aprovação. A Comissão atesta à GELC, através de um relatório técnico, a conformidade das normas e o cumprimento das diretrizes apresentados no Parecer. A GELC informa ao requerente sobre o resultado. Em caso favorável, a SMARU providencia a abertura de protocolo e formalização do processo para concessão da licença. Caso seja desfavorável, a GELC devolverá a documentação ao requerente para que este possa providenciar os devidos ajustes. Se houver nova manifestação desfavorável, o requerente deverá reiniciar o processo de licenciamento urbanístico de empreendimento de impacto (BELO HORIZONTE, 2011, p. 10).

O artigo 41 do decreto em questão estabelece:

Art. 41 - A emissão de Certidão de Baixa da Edificação, do Termo de Recebimento para Parcelamento do Solo, bem como do Alvará de Localização e Funcionamento do empreendimento, ficam condicionados ao cumprimento das diretrizes incluídas no Parecer de Licenciamento Urbanístico emitido pelo COMPUR.

§ 1º - O cumprimento das diretrizes e a efetivação das medidas mitigadoras ou compensatórias incluídas no Parecer de Licenciamento Urbanístico deverão ser atestados por meio de vistoria, a ser realizada pelo órgão responsável pela verificação do cumprimento da referida medida.

§ 2º - A vistoria a que se refere o § 1º deverá ser solicitada pela SMARU ao órgão de interface responsável, que terá prazo conforme disposto no art. 85 do Decreto nº 13.842/2010 para concluir a análise, respondendo ao órgão solicitante.

§ 3º - Na hipótese de a vistoria atestar o não cumprimento de quaisquer das diretrizes e medidas mitigadoras ou compensatórias a que se refere o § 1º deste artigo, o pedido de emissão de Certidão de Baixa da Edificação, do Termo de Recebimento para Parcelamento do Solo ou do Alvará de Localização e Funcionamento será indeferido.

§ 4º - Na hipótese de não manifestação do órgão responsável pela verificação no prazo previsto no § 2º deste artigo, a SMARU poderá concluir o licenciamento do empreendimento, emitindo a Certidão de Baixa da Edificação, o Termo de Recebimento para Parcelamento do Solo ou o Alvará de Localização e Funcionamento, em até 15 (quinze) dias (BELO HORIZONTE. Decreto nº 14.594, de 30 de setembro de 2011. Capítulo IV – Do Licenciamento Urbanístico).

O Estudo de Impacto de Vizinhança ficará disponível para consulta por qualquer pessoa na GCPU. Se houver interesse em obter uma cópia integral ou parcial do EIV, deve-se fazer uma solicitação por escrito para o órgão. A reprodução do material será a expensas do requerente. O EIV também poderá ser exposto na página do Portal da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte na internet.

Por fim, o Decreto nº 14.594/11 salienta que os empreendimentos que se submentem ao licenciamento ambiental, com base na Lei nº 7.166/96, ficam dispensados da elaboração do EIV. Entretanto, adicionam-se ao escopo do Estudo Ambiental os requisitos para o Estudo de Impacto de Vizinhança, previstos pelo Estatuto da Cidade.

4 ESTUDO DE CASO: O EIV APLICADO AO LICENCIAMENTO DOS HOTÉIS *BRISTOL STADIUM* E *GO INN*, NA PAMPULHA

Em virtude de Belo Horizonte não se tratar de uma cidade com paisagens naturais tão significativas – salvo por raras exceções, como o caso da Serra do Curral, tombada nas esferas municipal e federal –, são os elementos construídos que recebem o papel de se tornarem marcos culturais e referenciais para a população. Para Flávio de Lemos Carsalade, a criação de marcos simbólicos “tem a função de exaltar a capacidade do homem como ser supremo da criação, de referenciar grupos sociais e suas realizações, de pontuar transformações importantes na sua marcha pela vida.” (CARSALADE in IGREJA DA PAMPULHA: RESTAURO E REFLEXÕES, 2005, p. 55).

Os ícones culturais de uma cidade são representados por marcos que guardam a memória de episódios importantes na história de um povo, que reforçam sua identidade ou que, simplesmente, apresentam qualidade arquitetônica e/ou artística. São esses lugares de memória que permitem que os habitantes ou visitantes de uma localidade possam descobrir o espaço e captar sua essência. “A boa interpretação marca a qualidade da descoberta, descortina significados e toca as emoções [...]” (MURTA; ALBANO, 2005, p. 10).

Valorizar o patrimônio é agregar valor à história e aos aspectos culturais e ambientais de um lugar. Entretanto, para valorizar é preciso antes conhecer; se deixar tocar pelas emoções provocadas pelo espaço, ter sua curiosidade incitada por ele, decifrar seus significados.

Em um mundo onde, cada vez mais, se fala em sustentabilidade e preservação, onde se detém o entendimento da importância de se salvaguardar a memória e a cultura dos povos, nossa cidade parece sofrer um retrocesso. Embora seja relativamente jovem, Belo Horizonte apresenta um grau de renovação urbana elevado, isto é, edificações antigas são demolidas para ceder lugar às novas (CARSALADE, 2006, p. 5). A renovação urbana é válida e algumas vezes necessária para a dinâmica das cidades; contudo, o que se observa em Belo Horizonte é a falta de cuidado para com o patrimônio edificado, uma vez que,

frequentemente, edificações são descartadas sem que seja feita a devida averiguação de seus valores, sejam eles históricos ou artísticos.

Neste jogo de valores, em que outras valias são postas acima das patrimoniais, o delicado e frágil patrimônio cultural – quase – sempre sai perdendo.

4.1 A Pampulha como patrimônio cultural

“E a Pampulha despontou para mim, mal saído da escola, como uma oportunidade inesperada, e nela me debrucei entusiasmado, consciente que um mundo de formas novas se abriria para a arquitetura.”

Oscar Niemeyer

Se há uma paisagem marcante dentro do cenário de Belo Horizonte, esta, com toda certeza, é a Pampulha, internacionalmente conhecida pelo seu complexo arquitetônico. De acordo com Flávio Carsalade (2005), nenhum outro ícone da cidade tem a força referencial quanto os criados pela Pampulha.

O Projeto Pampulha origina-se nos anos de 1930, baseado nos preceitos da ciência do urbanismo, em que se observa a preocupação com o zoneamento funcional, a expansão urbana, o abastecimento de água, os polos de lazer etc. Estas questões estiveram fortemente presentes nos estudos da Comissão Técnica Consultiva da Cidade e nas administrações de José Oswaldo de Araújo e Otacílio Negrão de Lima. Na década de 1940, o governo de Juscelino Kubitschek retoma o Projeto Pampulha. O então prefeito visualiza a lagoa como o local de turismo, lazer e habitação que faltava à capital moderna (CARSALADE, 2006, p. 273).

O fio que une essas atitudes, o traço cultural que caracteriza sua similitude, é a mesma ideia, portanto, da cidade moderna, racional e saudável que vem permeando a cidade desde seu nascimento e que caracteriza a nova capital mineira, o ideário da modernidade e da transformação que vem da nova realidade política e dos avanços científicos e que JK soube perpetuar, reforçando a ideia da capital de Minas como a cidade moderna por excelência, em oposição à “velha” Ouro Preto (CARSALADE, 2006, p. 273).

O convite para que Oscar Niemeyer projetasse alguns dos principais edifícios do complexo da Pampulha surgiu depois de um fracassado concurso para o desenho dos prédios públicos, incapaz de representar a imagem futurista almejada por Kubitscheck. O arquiteto e o prefeito, juntamente com outros artistas renomados – o pintor Candido Portinari, o paisagista Burle Marx e o escultor Alfredo Ceschiatti – carregaram as obras da Pampulha de valores arquitetônicos e históricos, como demonstra Flávio Carsalade a seguir:

Primeiramente a sua âncora no imaginário que tem caracterizado Belo Horizonte como o lugar da Modernidade. Depois, a forte presença fática da forma, caracterizada por um desenho original, exclusivo e diferenciado, inclusive de outras obras do próprio arquiteto, facilmente reconhecível pela população. Como terceiro ponto – e não menos importante – o lugar que a História reconheceu (e que depois a própria Brasília ajudou a consolidar) da Pampulha como berço da moderna Arquitetura brasileira e de sua importância mundial como consolidação das novas possibilidades arquiteturais que o mundo, então, via nascer (CARSALADE in IGREJA DA PAMPULHA: RESTAURO E REFLEXÕES, 2005, p. 59).

A Pampulha tornou-se um ponto simbólico em Belo Horizonte, presente no cotidiano da cidade como local de lazer, cultura e esporte, composta pelo Museu de Arte, a Casa do Baile, a Igreja de São Francisco de Assis, o Jardim Zoológico, o late Clube, o Pampulha late Clube e os estádios esportivos, Mineirão e Mineirinho. Em 2004, a Pampulha passou por um processo de requalificação, recebendo o Parque Ecológico Francisco Lins do Rego e tendo sua orla recuperada, oferecendo um espaço totalmente novo para a prática de esportes e caminhada.

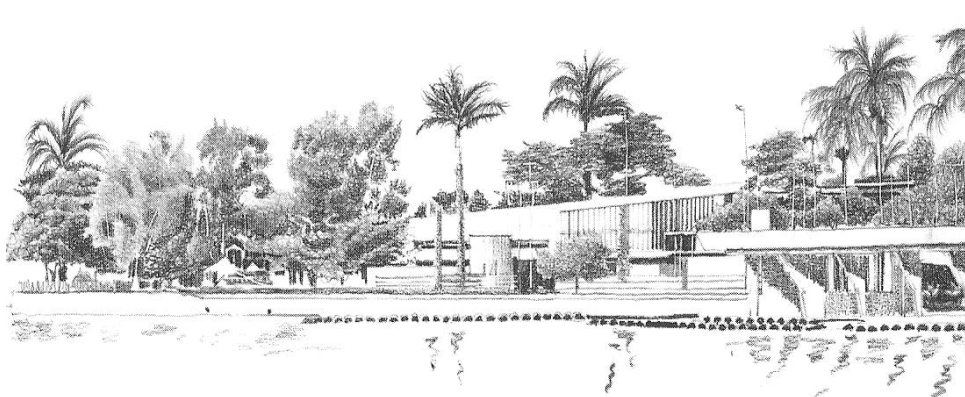


FIGURA 4 - Pampulha late Clube.
Fonte: José Octavio Cavalcanti, 2010, p. 115.

Leonardo Barci Castriota (2005) aponta o paradoxo que se cria na Pampulha ao adotar o tombamento para uma obra moderna, ou seja, uma obra que representa o futuro, o original. A necessidade de tombar a Igreja de São Francisco de Assis se deu, primeiramente, pelo fato de sua composição não ter sido aceita pela Igreja conservadora, habituada a uma tipologia já característica de casa religiosa, e pelas ameaças de demolição que sofreu durante os mandatos posteriores ao de Juscelino Kubitscheck. Neste cenário, inicia-se o processo de tombamento da Igrejinha da Pampulha, em 1947, mesmo estando inacabada.

Segundo Lúcio Costa citado por Castriota (2005), o tombamento preventivo vem trazer o reconhecimento antecipado do valor singular da obra e prevenir que o bem fosse a ruínas. “Não há melhor exemplo, a meu ver, do tratamento que o moderno oferece à ideia do clássico: mais que uma distinção temporal, deveria se preservar aquilo que o moderno oferece à eternidade – e que deve, portanto, se perpetuar.” (CASTRIOTA in IGREJA DA PAMPULHA: RESTAURO E REFLEXÕES, 2005, p. 80).

Em 1º de dezembro de 1947, a Igrejinha, bem como suas obras de arte, são inscritas no Livro do Tombo das Belas-Artes do IPHAN. Em 15 de dezembro de 1997, todo o complexo arquitetônico da Pampulha é registrado simultaneamente no Livro das Belas Artes, Histórico e Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico. Além do tombamento federal e estadual, o complexo recebe tombamento integral pelo município em 14 de outubro de 2003.

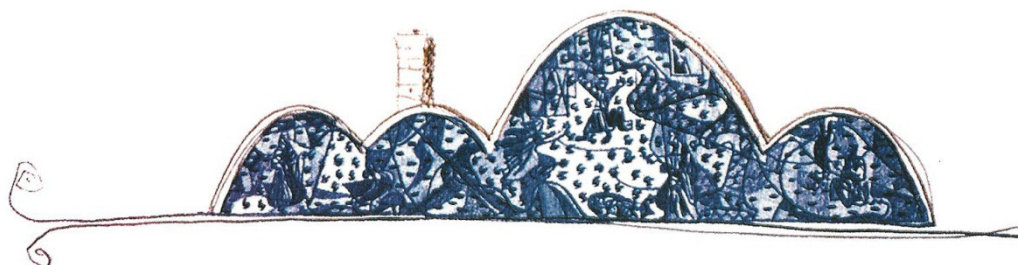


FIGURA 5 - Igrejinha da Pampulha
Fonte: José Octavio Cavalcanti, 2010, p. 122.

Entretanto, para proteger um bem, não basta decretá-lo como tombado e inscrevê-lo em um dos livros do tombo; especialmente em se tratando de um conjunto urbano como o da Pampulha, tão influenciado por agentes externos de diversas naturezas e tão a mercê de interesses difusos.

Castriota (2005) transcreve seu próprio trabalho escrito em 1998, em que comenta:

[...] no coração da pesquisa contemporânea, interdisciplinar e crítica, vai estar fortemente estabelecida a noção de que o patrimônio cultural é uma construção social, resultado de processos sociais específicos, espacial e temporalmente, como foi demonstrado magistralmente por Françoise Choay em *A Alegoria do Patrimônio* (CASTRIOTA apud CASTRIOTA in IGREJA DA PAMPULHA: RESTAURO E REFLEXÕES, 2005, p. 84).

Atualmente, se tem uma ampla gama de bens patrimoniais que são considerados passíveis de proteção por decisão consciente de pessoas ou instituições, espelhada no contexto e nos processos sociais (CASTRIOTA in IGREJA DA PAMPULHA: RESTAURO E REFLEXÕES, 2005, p. 84). Compreender essas questões é essencial para estabelecer políticas para a proteção do patrimônio, bem como compreender a posição de cada grupo social em relação ao assunto.

[...] através do planejamento compreensivo para a gestão da conservação, vêm se desenvolvendo perspectivas integradas e interdisciplinares para a preservação do meio-ambiente construído que respondem às condições da sociedade contemporânea (CASTRIOTA in IGREJA DA PAMPULHA: RESTAURO E REFLEXÕES, 2005, p. 86).

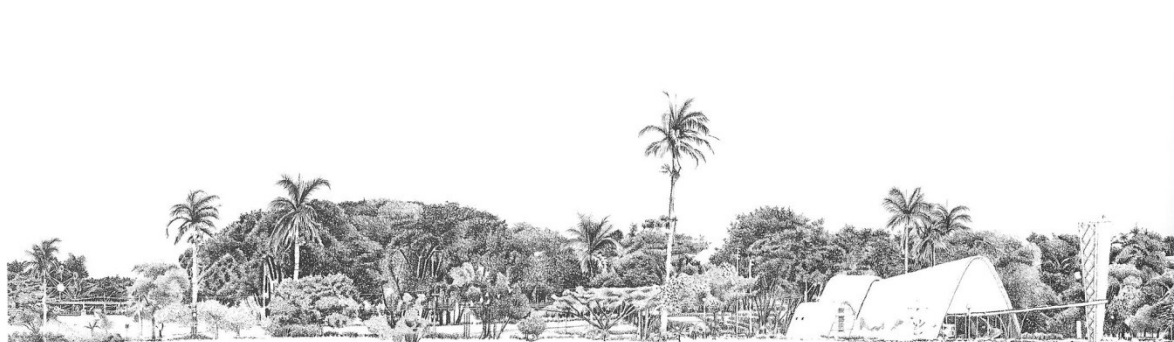


FIGURA 6 - Igrejinha da Pampulha e seu entorno imediato
Fonte: José Octavio Cavalcanti, 2010, p. 124.

Pensando nessas questões, faz sentido haver uma legislação específica que proteja regiões únicas dentro da cidade, como é o caso da Pampulha em Belo Horizonte. Assim, em 2001 e 2002, foi realizada a 2ª Conferência Municipal de Política Urbana, com a participação de técnicos, representantes da comunidade, do empresariado e da prefeitura. Neste encontro, discutiram-se diretrizes para instituir a Área de Diretrizes Especiais da Pampulha, atentando-se para a diversificação de usos, sobretudo no que concerne o turismo e o lazer. Além disto, nesta ocasião, foi estabelecido que a volumetria da edificação e a taxa de permeabilidade fossem mantidas (CASTRIOTA in IGREJA DA PAMPULHA: RESTAURO E REFLEXÕES, 2005, p. 86).

Castriota (2005) expõe um novo encontro que seu deu entre os anos de 2003 e 2004, em que se buscou a elaboração de uma proposta de regulamentação para as ADEs da Bacia da Pampulha, da Pampulha e do Trevo, tendo participado a Prefeitura de Belo Horizonte, instituições ligadas ao patrimônio histórico, o Consórcio de Recuperação da Bacia da Pampulha e diversas associações comunitárias. Desta discussão, apesar da dificuldade em conciliar os vários interesses em pauta, culminou uma Minuta de Projeto de Regulamentação das ADEs, cuja proposta final foi estudada e aprovada pelo COMPUR.

O Projeto de Lei nº 1659/04 instituía o plano de ação na Bacia da Pampulha e regulamentava as ADEs da Bacia da Pampulha, da Pampulha e do Trevo. Desde a sua proposição, o Ministério Público já atentava para os riscos que sua aprovação poderia trazer para a região da Pampulha, em especial para o complexo arquitetônico tombado, em virtude da possível permissão de verticalização pelo PL em questão. Outras diretrizes do documento propunham, no que se refere à orla da lagoa, a transição do uso residencial para usos ligados ao entretenimento e lazer, como previa a proposta original do Conjunto da Pampulha. O Projeto de Lei foi vetado pelo Executivo em 23 de maio 2005.

4.2 As ADEs no Plano Diretor

A exigência para o estabelecimento de áreas especiais dentro da cidade vem com a Lei nº 7.165/96, a qual institui o Plano Diretor de Belo Horizonte. No capítulo IV,

dedicado aos mecanismos de intervenção urbana, o artigo 75 prevê a criação de diretrizes distintas para áreas com características específicas dentro da cidade, em que seja necessária a adoção de parâmetros urbanísticos e fiscais, bem como políticas de intervenção, diferenciados. Nas chamadas Áreas de Diretrizes Especiais, os parâmetros fixados devem se sobrepor aos do zoneamento e, sobre eles, prevalecer.

Uma área de diretrizes especiais deve ser criada quando se deseja garantir a proteção do patrimônio cultural, da paisagem urbana e de bacias hidrográficas, o incentivo ou restrição a determinados usos, a revitalização de áreas degradadas ou estagnadas, o incremento ao desenvolvimento econômico e a implantação de projetos viários (BELO HORIZONTE, 1996a, p. 29).

Quanto aos parâmetros urbanísticos referentes ao coeficiente de aproveitamento do solo e à taxa de permeabilização nas áreas de diretrizes especiais, o Plano Diretor estabelece que estes devam ser iguais ou mais restritivos que aqueles utilizados no zoneamento no qual elas venham a se situar.

Em relação especificamente aos casos que envolvam o patrimônio cultural e à paisagem urbana, o Plano Diretor define que a lei pertinente ao detalhamento da política de intervenção e dos parâmetros urbanísticos e fiscais diferenciados deve ser instruída com parecer do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município.

4.2.1 A Lei nº 9.037/05

Em 14 de Janeiro de 2005, seis anos antes da regulamentação do Decreto nº 14.594, que dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança em Belo Horizonte, a cidade recebeu a Lei municipal nº 9.037, que instituiu o Plano de Ação – Programa de Recuperação e Desenvolvimento Ambiental da Bacia da Pampulha (PROPAM) e regulamentou as ADEs da Bacia da Pampulha, da Pampulha e do Trevo, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Plano Diretor, ambos de 1996.

A Lei nº 9.037/05 foi regulamentada pelo Decreto nº 12.015/05. Com ela, criou-se a necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança para o

licenciamento de certas atividades e empreendimentos na região da Pampulha. Segundo Maria Auxiliadora Moreira, “sua regulamentação estendeu a avaliação de impactos ambientais a empreendimentos não considerados de impacto, ao exigí-lo para o licenciamento de atividades nas ADEs da região da Pampulha [...]” (MOREIRA, M., 2007, p. 123).

No Capítulo III da Lei nº 9.037/05, relativo à ADE da Pampulha, o artigo 21 explica que a ADE em questão visa à proteção e à valorização do patrimônio arquitetônico, cultural e paisagístico, além de estimular o potencial turístico da região. Por estas razões, estabelece parâmetros para a adequada ocupação e uso do solo da área (BELO HORIZONTE, 2005, p. 5).

Nos terrenos lindeiros à Avenida Otacílio Negrão de Lima fica vedada a construção de edificações cuja somatória dos pés direitos dos pavimentos ultrapasse a altura máxima de nove metros de altura; é tampouco permitido que se enterre níveis de subsolo em mais de três metros de altura em relação ao terreno natural, visando à proteção do lençol freático.

No artigo 30 deste mesmo capítulo, fica definido que, nos terrenos lindeiros às avenidas Atlântida, Antônio Francisco Lisboa, Clóvis Salgado e Braúnas, para a instalação de empreendimentos como hotéis, apart-hotéis, parques de diversão, centros de convenção e atividades listadas na LPOUS como instituições científicas, culturais, tecnológicas e filosóficas, deve-se respeitar:

- a) taxa de ocupação superior a 50% (cinquenta por cento), desde que assegurada a taxa de permeabilidade mínima de 30% (trinta por cento);
- b) altura máxima na divisa de 9m (nove metros), nas vias arteriais e de ligação regional; e de 5m (cinco metros) nas vias coletoras (BELO HORIZONTE. Lei nº 9.037, de 14 de janeiro de 2005. Capítulo III – Da ADE da Pampulha).

Os parâmetros supracitados só serão válidos mediante a apresentação do EIV e sua devida aprovação pelo COMPUR. Empreendimentos culturais, tais como cinemas, teatros, auditórios e museus, serão permitidos, até mesmo com parâmetros diferentes dos já citados, contanto que seu uso não seja modificado. Para que sejam admitidos, devem ser submetidos à aprovação do COMPUR, contribuir para a requalificação da área e se mostrarem adequados ao cenário urbano.

A lei estabelece que as atividades instaladas há mais de dois anos da sua vigência e em desacordo com a relação de usos permitidos na ADE da Pampulha só poderão permanecer no local feitas a regularização das edificações e a regularização das atividades, mediante apresentação do EIV e aprovação do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha (FADE da Pampulha) e do COMPUR (BELO HORIZONTE, 2005, p. 6 e 7).

4.3 A Lei da Copa

Apesar das restrições impostas pela ADE da Bacia da Pampulha, da Pampulha e do Trevo, representada pela Lei nº 9.037 de 14 de janeiro de 2005, recentemente dois casos se esquivam da referida legislação: dois hotéis que ferem os parâmetros apresentados na lei supracitada estão em vias de implantação na região da Pampulha.

A implantação dos hotéis na Pampulha se tornou possível através da aprovação de duas leis municipais em 2010: a Lei nº 9.959, que revisou a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Belo Horizonte, e a Lei nº 9.952, a chamada “Lei da Copa”, que instituiu a operação urbana de estímulo ao desenvolvimento da infraestrutura de saúde, de turismo e de negócios, visando suprir as demandas do mundial de futebol que acontecerá em 2014. As duas normas tiveram vigência até julho de 2011 e permitiram mudanças nos parâmetros em pontos distintos da cidade, como, por exemplo, nas ADEs. Flexibilizou-se a ocupação imobiliária, permitindo o aumento do Coeficiente de Aproveitamento (CA) dos terrenos.

Além das leis supracitadas, foi criado o Projeto de Lei nº 1.692 de 2011, o qual compreende uma alteração à Lei nº 9.952/10 (Lei da Copa). O projeto de lei em questão teve como objetivo favorecer o crescimento da rede hospitalar e cultural da cidade – como a Lei da Copa fez pela rede hoteleira – visando atender às demandas do Mundial. Entre suas metas, estavam licenciar prédios específicos para a Copa de 2014 em até dois anos, incentivar a durabilidade e a viabilidade econômica dos empreendimentos, inclusive após o evento esportivo, e facilitar a entrada de investimentos na cidade com Parcerias Público-Privadas (PPPs). No entanto, aliada à Lei nº 9.952/10, surgiram diversas brechas na LPOUSBH, que ofereciam riscos ao

patrimônio cultural e ambiental da cidade. Como exemplo, um dos artigos do projeto de lei permitia que qualquer equipamento destinado à Copa do Mundo, fosse ele hotel, hospital, cinema ou teatro, poderia desmatar até 50% das Zonas de Proteção Ambiental (ZP-1) sem necessitar de se submeter ao licenciamento ambiental no COMAM.

Depois de muito causar polêmica na Câmara, o projeto de lei teve sua proposta retirada pela Prefeitura no início de novembro de 2011, sob a alegação de que as discussões se estenderam demais, não havendo tempo hábil para que os empreendimentos apresentassem projeto de ampliação e fossem contemplados pela verba do Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES) – que disponibiliza linhas de apoio financeiro a projetos que visem à expansão da infraestrutura para a Copa do Mundo – até o prazo de 30 de dezembro de 2011.

A Lei nº 9.952, por sua vez, foi criada em 5 de julho de 2010 e institui a operação urbana ao desenvolvimento da infraestrutura de saúde, de turismo cultural e de negócios, destinada a atender às demandas da Copa do Mundo de 2014. Foi regulamentada pelo Decreto nº 14.066 de 11 de agosto de 2010.

A Lei da Copa tem como objetivos oferecer as condições necessárias para que a capital mineira cumpra com os compromissos assumidos com a FIFA (Federação Internacional de Futebol Associado) como uma das cidades-sede escolhidas para o Mundial. Além disso, visa aprimorar a Rede Municipal de Saúde, o turismo local e de negócios e a geração de emprego e renda. Para isso, previu-se o incentivo à implantação de empreendimentos culturais (cinemas, teatros, auditórios, bibliotecas, museus e centros de convenções ou feiras e suas atividades de apoio), hospitalares e hoteleiros (hotéis e apart-hotéis, nos termos do Anexo X da Lei nº 7.166/96) para atendimento da demanda imposta pela Copa do Mundo.

Segundo o artigo 3º da Lei da Copa:

Art. 3º - A Operação Urbana de que trata esta Lei abrange todo o território do Município, respeitadas as normas de localização dos usos e do funcionamento das atividades previstas na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo Urbano, a legislação urbanística correlata, assim como as normas relativas a parâmetros específicos de Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs - e à proteção do patrimônio histórico e cultural, com exceção daqueles relativos ao Coeficiente de Aproveitamento (BELO HORIZONTE. Lei nº 9.952, de 5 de julho de 2010. Seção III – Das áreas envolvidas na Operação Urbana).

Conforme se nota com o artigo citado, a Operação Urbana é válida para todo o território da cidade, inclusive para as ADEs, em que se devem respeitar os parâmetros estabelecidos por legislação específica, com exceção daqueles que tratem do Coeficiente de Aproveitamento do terreno. Assim, entendemos que mesmo nas Áreas de Diretrizes Especiais, como a Pampulha, é possível construir utilizando maior Coeficiente de Aproveitamento do que aquele estabelecido pela Lei nº 9.037/05, lei que regulamenta as ADEs da Bacia da Pampulha, da Pampulha e do Trevo, e pela LPOUSBH.

O parágrafo 1º deste mesmo artigo coloca que os parâmetros instituídos pela Operação Urbana sobrepõem-se aos previstos na legislação urbanística municipal – com exceção daqueles previstos para as Zonas de Preservação Ambiental (ZPAMs). Fica claro, assim, que a nova lei ganha supremacia sobre qualquer outro parâmetro urbanístico da legislação municipal.

O artigo 4º trata da implantação de novos hotéis ou apart-hotéis e ampliação dos já existentes. Para se beneficiarem dos parâmetros estabelecidos pela Lei da Copa, os empreendimentos deveriam apresentar protocolo de projeto para aprovação até a data de 30 de abril de 2011, cronograma de execução de obra com finalização até 28 de fevereiro de 2014, dar garantia de início de funcionamento até 30 de março de 2014 e de manutenção da atividade hoteleira por no mínimo dez anos e submeterem-se ao processo de licenciamento urbanístico especial, mediante aprovação de EIV, ou processo de licenciamento ambiental, sem necessidade de obtenção de licença prévia, conforme dispuser a legislação pertinente. A dispensa da licença prévia representa uma forma de agilizar a instalação de hotéis na cidade, através desse chamado processo de licenciamento especial.

Tais empreendimentos, conforme disposto no artigo 6º, podem se utilizar de Coeficiente de Aproveitamento máximo de 5,0. Desta maneira, a nova lei permite que qualquer edificação, não só do ramo hoteleiro, mas também cultural ou hospitalar, tenha o dobro de área construída do maior prédio do bairro Belvedere, por exemplo. Essa permissão fica aberta a todas as áreas da cidade, incluindo bairros saturados, como o Buritis, Ouro Preto e Castelo.

adicional, limitado ao Coeficiente de Aproveitamento - CA - máximo de 5,0 (cinco), observadas as demais condições desta Operação Urbana (BELO HORIZONTE. Lei nº 9.952, de 5 de julho de 2010. Seção IV – Do estímulo à atividade hoteleira).

O decreto nº 14.066 foi instituído em 11 de agosto de 2010 e veio regulamentar a Lei nº 9.952/10. Sobre o processo de licenciamento, o decreto estabelece que o protocolo do projeto, mencionado no artigo 4º, inciso I, deverá ser validado com a abertura de processo administrativo na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana para que o projeto seja analisado e receba Alvará de Construção.

Aqueles empreendedores que se beneficiarem da Lei da Copa deverão cumprir as obrigações dispostas na legislação e assinar o Termo de Conduta Urbanística, juntamente com o órgão competente do Executivo, se comprometendo a cumprir os prazos e determinações. As obrigações serão utilizadas como condicionantes do processo de licenciamento urbanístico ou ambiental especial, caso haja necessidade de aplicação de penalidades. O Termo de Conduta Urbanística será monitorado pela Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana.

Outra condição que se impõe é a obtenção de Certidão de Baixa de Construção condicionada ao projeto paisagístico do empreendimento, que será analisado pela Secretaria Municipal de Políticas Urbanas (SMURBE). Por fim, o artigo 19 coloca que os empreendimentos que forem contemplados pelos parâmetros previstos pela Lei da Copa deverão ser submetidos a processo de licenciamento simplificado.

De olho nas vantagens oferecidas pela Lei da Copa, os empreendedores do setor hoteleiro se apressaram na elaboração dos projetos para aprovação em tempo hábil. A quantidade de pedidos de licenciamento aumentou em 60% entre os meses de junho e dezembro de 2011, enquanto o número de hotéis já licenciados e prontos para iniciar as obras subiu 64,7%, resultando em investimentos de R\$2,758 bilhões².

Sobre a possibilidade de edificar os hotéis utilizando um Coeficiente de Aproveitamento de 5, o diretor de Negócios da Masb, João Batista, comenta que “com a lei nos moldes anteriores era inviável construir um empreendimento de alto valor agregado. Para que isso acontecesse, seria necessário um terreno muito grande em uma área nobre” (MORAES, 2012).

² Os dados são do jornal *Hoje em Dia*, datado de 19 de janeiro de 2012.

A FIGURA 7 abaixo ilustra como ficará a rede hoteleira na capital, mostrando o número de hotéis em operação, os licenciados e aqueles em processo de licenciamento, além da classificação em estrelas e o valor dos investimentos.

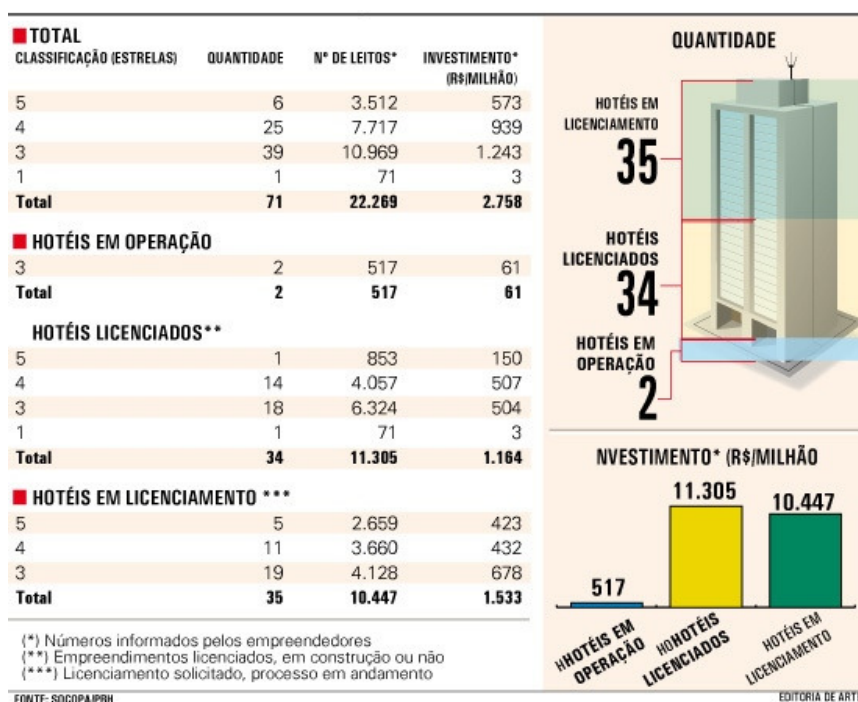


FIGURA 7 - Novos hotéis em BH
 Fonte: HOJE EM DIA, 19 de janeiro de 2012.

4.4 Aplicação de Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Caso definido para esta dissertação envolve o polêmico processo de licenciamento urbanístico dos empreendimentos *Bristol Stadium Hotel* e o *Hotel Go Inn* a serem implantados na Avenida Alfredo Camarate, no bairro São Luiz, a menos de 1 km do Estádio Mineirão e a 1,5 km da Lagoa da Pampulha. Ambos os hotéis com 13 andares e 40 metros de altura serão inseridos dentro da ADE da Pampulha e têm previsão de conclusão de suas obras para março de 2014.

A Lei nº 9.959/10 define, como vimos, que o Estudo de Impacto de Vizinhança seja empregado em casos que impliquem repercussões preponderantemente urbanísticas e que envolvam interferências na qualidade de vida da população e em suas vizinhanças – como nas condições dos hotéis –, considerando, entre outras

questões apresentadas pelo Estatuto da Cidade, o uso e a ocupação do solo, a geração de tráfego, os equipamentos urbanos e comunitários, a paisagem urbana e o patrimônio natural e cultural (BELO HORIZONTE, 2010, p. 13).

Além disso, os empreendimentos hoteleiros tratados nesta análise se beneficiaram dos parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei da Copa (Lei nº 9.952/10). Entre as imposições para serem favorecidos por esta legislação estava a obrigatoriedade de se submeterem ao processo de licenciamento urbanístico especial, por meio da aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança.

O artigo 30 da Lei nº 9.037/05 também estabelece, de acordo com os parâmetros adotados pelos hotéis – parâmetros esses a serem tratados a seguir –, que o Estudo de Impacto de Vizinhança seja elaborado pelos empreendedores para aprovação pelo COMPUR e pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município (CDPCM).

4.4.1 Parâmetros urbanísticos especiais

Ambos os hotéis adotaram em seus projetos parâmetros urbanísticos especiais, possíveis de serem utilizados em decorrência da criação da Lei nº 9.952/10, a Lei da Copa, vigente até julho de 2011. Entre os parâmetros usados pelos empreendimentos estão a taxa de ocupação superior a 50%, a altura total da edificação superior a nove metros, o coeficiente de aproveitamento superior a 1,0 e, ainda, para o *Bristol Stadium Hotel*, a altura máxima na divisa de cinco metros.

Segundo o artigo 30 da Lei nº 9.037/05, que trata da ADE da Pampulha, nos terrenos lindeiros às avenidas Atlântida/Heráclito Mourão de Miranda, Antônio Francisco Lisboa, Clóvis Salgado e Braúnas, para a instalação de hotel, admite-se taxa de ocupação superior a 50% com taxa de permeabilidade mínima de 30% e, nas vias coletoras, altura máxima na divisa de cinco metros. Conforme colocado anteriormente, o uso destes parâmetros requer a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Esta mesma lei impede que sejam implantadas na ADE da Pampulha edificações com altura superior a nove metros. Todavia, a Lei da Copa, em seu artigo 6º, abriu a

possibilidade de os empreendimentos destinados à Copa do Mundo de 2014 usufruírem de Coeficiente de Aproveitamento do terreno de até 5,0, como um estímulo à atividade hoteleira.

4.4.2 O processo de licenciamento

O processo de licenciamento dos empreendimentos se iniciou em julho de 2011. Teve o respaldo da Lei da Copa, criada em 5 de julho de 2010 e válida justamente até julho de 2011. A apresentação da regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança foi realizada no dia 22 de julho desse mesmo ano, no plenário do Conselho Municipal de Política Urbana por Gina Beatriz Rende, Secretária Municipal Adjunta de Planejamento Urbano e Vice-Presidente do COMPUR. Cabe chamar a atenção, entretanto, que a legislação pertinente à regulamentação do processo de licenciamento integrado dos empreendimentos de impacto e de licenciamento urbanístico em Belo Horizonte só foi sancionada em 30 de setembro de 2011, pelo Decreto nº 14.594.

No dia 22 de julho de 2011, além da apresentação da regulamentação do EIV no plenário do COMPUR, houve a exposição da caracterização de ambos os empreendimentos, com vistas a início do Estudo de Impacto de Vizinhança. A caracterização do *Bristol Stadium Hotel*, da CMR Construtora LTDA, foi apresentada pelo diretor comercial da empresa e responsável legal pelo empreendimento, Milton Alves de Freitas Junior. Já a caracterização do *Hotel Go Inn*, da Brisa Empreendimentos, foi conduzida por Marcos Almeida Magalhães, responsável legal pelo empreendimento, e José Cláudio Nogueira Vieira, engenheiro civil e responsável técnico pelo EIV.

De acordo com o Decreto nº 14.594/2011, o processo de licenciamento urbanístico se inicia quando o empreendedor obtém a Orientação para o Licenciamento de Empreendimento de Impacto (OLEI) elaborada pela Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado (GELC), contendo o roteiro de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. Para sua obtenção, o empreendedor deve entregar o protocolo de Caracterização de Empreendimento para Estudo de Impacto de Vizinhança (CEEIV), no qual constam os dados cadastrais do empreendimento e

dos responsáveis legais e técnico, o motivo da exigência de licenciamento urbanístico, a caracterização do empreendimento, as orientações gerais para elaboração da documentação e os documentos a serem entregues.

Nos campos reservados à caracterização do empreendimento devem ser informados: a localização com principais pontos de referência do entorno; a caracterização das atividades previstas; a situação do empreendimento em relação ao parcelamento; a situação do empreendimento em relação ao terreno e à edificação (no caso de ser implantado em edificação pré-existente), identificando quais as intervenções serão adotadas; a situação do empreendimento em relação à conformidade urbanística (se já passou por algum tipo de licenciamento, se há algum processo em tramitação em órgão administrativo do município e a existência de plano de gerenciamento de resíduos sólidos especiais); a regularidade da edificação (posse de licenças, alvarás e certidões de baixa); a caracterização do terreno, considerando sua situação atual, as edificações existentes no entorno, a massa arbórea e/ou vegetal de relevância ambiental, o relevo e a condição ambiental; a concepção arquitetônica do empreendimento, apresentando breve memorial descritivo, público alvo, programa arquitetônico e/ou urbanístico, croquis de implantação, perspectiva com o volume da edificação e desenhos das fachadas, tendo como referência o ponto de vista do observador (PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE, 2011a).

Além da documentação, o empreendedor deve apresentar a caracterização do empreendimento ao público, como procederam o *Bristol Stadium Hotel* e o *Hotel Go Inn* em 22 de julho de 2011.

O QUADRO 6 a seguir traz informações relativas ao *Bristol Stadium Hotel* para fins de Caracterização de Empreendimento.

QUADRO 6
Caracterização do Empreendimento *Bristol Stadium Hotel*

DADOS DO EMPREENDIMENTO	
Empreendimento: BRISTOL STADIUM HOTEL	
Endereço: Av. Alfredo Camarate 850, Bairro: São Luiz, Regional Pampulha.	
Lote(s) envolvidos: 01, 02, 03, 35, 36, 37, 38 e 40 do quarteirão 66	
Responsável Legal pelo Empreendimento: Milton Alves de Freitas Junior - CMR Construtora	
Responsável técnico pelo EIV: Wenderson Ziviani - Oceano Consultoria de Engenharia e Ambiental Ltda	
Caracterização do Empreendimento	
Situação: Instalação de atividade em edificação a construir	
Atividades previstas: Hotel, Centro de Convenções e atividades de apoio - .restaurantes, cantinas, academia, salão de beleza, salas de reuniões e salas administrativas.	
Memorial Descritivo: Hotel composto por 03 níveis destinados a garagem, área de lazer, lobby, recepção, restaurantes e lojas e 11 pavimentos destinados à hospedagem, totalizando 334 unidades hoteleiras. Os acessos de pedestres e veículos leves serão realizados através da Avenida Alfredo Camarate.	
Aspectos gerais	
Área total do terreno (m ²)	Conforme Informação Básica (CP): 5.446,18 m ²
	Conforme levantamento topográfico: 5.712,40 m ²
Área total edificada (m ²)	Prevista: 22.078,18 m ²
Área permeável - sobre terreno natural (m ²)	Prevista: 1.648,44 m ²
Altura total da edificação (m)	Prevista: 47,64 m
Área do Centro de Convenções	Prevista: 455 m ²
Número de vagas de estacionamento	Previstas: 166 vagas

Fonte: DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2011a.

O QUADRO 7, por sua vez, exibe informações a respeito do *Hotel Go Inn* com a finalidade de apresentar a Caracterização de Empreendimento.

QUADRO 7
Caracterização do Empreendimento *Hotel Go Inn*

DADOS DO EMPREENDIMENTO	
Empreendimento: HOTEL GO INN Endereço: Av. Expedicionário Benvido Belém de Lima, Bairro: São Luiz, Regional Pampulha. Lote(s) envolvidos: 39, 41, 42, 43, 44, 45 e 46 do quarteirão 66 Responsável Legal pelo Empreendimento: Marcos Almeida Magalhães - Brisa Empreendimentos Responsável técnico pelo EIV: José Cláudio Nogueira Vieira - CLAM Engenharia e Meio Ambiente Ltda.	
Caracterização do Empreendimento	
Situação: Instalação de atividade em edificação a construir Atividades previstas: Hotel e atividades de apoio - ~~coffe-shop~~ lojas de conveniência, sala de reuniões, espaço fitness. Memorial Descritivo: Edificação com estrutura em concreto armado composta por um subsolo, pavimento térreo, 2 pavimentos de garagem, 15 pavimentos tipos, totalizando 375 unidades hoteleiras. Os acessos de pedestres e veículos serão realizados através da Avenida Alfredo Camarate e Avenida Expedicionário Benvido Belém de Lima.	
Aspectos gerais	
Área total do terreno (m ²)	Conforme Informação Básica (CP): 2.929 m ²
	Conforme levantamento topográfico: 2.640,58 m ²
Área total edificada (m ²)	Prevista: 14.776,75 m ²
Área permeável - sobre terreno natural (m ²)	Prevista: 969,09 m ² - 30,67% da área do terreno
Altura total da edificação (m)	Prevista: 60,60 m
Número total de unidades hoteleiras	375 unidades
Número de vagas de veículo leves	Previstas: 136 vagas
Vagas de carga e descarga	Previstas: 1 vaga
Vagas de embarque e desembarque	Previstas: 4 vagas

Fonte: DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2011a.

Conforme se ilustra nos quadros, ambos os empreendimentos envolvem a instalação da atividade em uma edificação a ser construída. Além do uso primordial como hotel, os empreendimentos abarcam, ainda, usos como centro de convenções, restaurante e cafeteria, lojas de conveniência, academia de ginástica e salão de beleza.

Tendo sido finalizada a etapa de caracterização do empreendimento, a Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado entrega ao empreendedor a Orientação para o Licenciamento de Empreendimento de Impacto, a chamada OLEI, que consiste em um documento que orienta a elaboração dos estudos e projetos necessários para a formalização do processo administrativo de licenciamento de empreendimentos de impacto.

O empreendedor recebe a OLEI juntamente com o roteiro geral de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (ANEXO B). Este roteiro, além de conter os campos para preenchimento de dados cadastrais do empreendimento e dos responsáveis legal e técnico, também reserva espaço para a identificação de todos os componentes da equipe técnica, discriminando a formação profissional, o número de registro profissional e a função desempenhada por cada um.

4.4.2.1 Caracterização do terreno

Como os empreendimentos *Bristol Stadium Hotel* e o *Hotel Go Inn* envolvem a construção de novas edificações, a caracterização do terreno descrita no Estudo de Impacto de Vizinhança dos hotéis deve abordar a investigação geológica e geotécnica, através de sondagens prospectivas do terreno para avaliar as condições dos maciços de solo e de rocha e os processos geomorfológicos. Esta análise é importante para avaliar os riscos de erosão, inundações e assoreamentos.

A cobertura vegetal é outro ponto a ser verificado pelo Estudo de Impacto de Vizinhança no campo de caracterização do terreno, em que se deve explicitar as formações vegetais existentes, identificando as espécies predominantes. Aquelas legalmente protegidas – se houver – não poderão ser suprimidas. Toda a massa vegetal, seja arbustiva ou arbórea, deve estar representada na planta de implantação.

Deve fazer parte também da caracterização do terreno no EIV a identificação dos cursos d'água, nascentes e águas subterrâneas, entre outros recursos hídricos, todos representados em planta.

Uma matéria publicada pelo jornal *Hoje em Dia*, em 15 de junho de 2011, relata que as obras do empreendimento *Bristol Stadium Hotel* teriam atingido o lençol freático. A denúncia partiu do vereador Sérgio Pinho Tavares e colocou o projeto de construção sob risco de embargo.

Segundo o parlamentar, o projeto apresentado pela construtora para análise não envolvia desaterro, corte ou ocupação abaixo do terreno natural que atingisse o lençol freático e que, portanto, o empreendimento estaria descumprindo o Termo

Unificado de Compromisso assinado para a realização da obra. Tal termo implica na obrigação do cumprimento das normas e especificações da Prefeitura (ZUBA, 2011).

A CMR Construtora, em sua defesa, esclareceu que a Escola de Engenharia de UFMG foi contratada para realizar os estudos geotécnicos e hidrogeológicos do hotel. O professor e geólogo de engenharia, hidrogeólogo e engenheiro de minas, Evandro Moraes da Gama, explicou que efetuou ensaios no solo com uso de instrumentação hidrogeológica e análises químicas da água. Seus estudos concluíram que não há no local um aquífero que possa gerar um lençol freático e que o aquífero suspenso presente ali é alimentado por águas infectadas, impróprias para o consumo humano (ZUBA, 2011).

O professor revelou, ainda, que o volume de água drenado é da ordem de 20 litros por hora, tendo a vazão atingido seu nível estático. Alega que a drenagem não interfere no lençol de abastecimento do Córrego do Mergulhão e que o procedimento serve apenas para retirar a água excedente no terreno para alcançar a estabilização geotécnica e hidrogeotécnica do local.

Uma audiência pública foi realizada na Câmara Municipal de Belo Horizonte no dia 16 de junho de 2011, em que estiveram presentes representantes dos órgãos da Prefeitura e da construtora para apurar possíveis irregularidades, como o rebaixamento do terreno natural, ato ilegal na região pelos grandes riscos de se atingir o lençol freático. Entretanto, de acordo com Gina Beatriz Rende, Secretária Municipal Adjunta de Planejamento Urbano, a obra ainda se encontrava em processo de licenciamento. Devido ao ocorrido, a comissão de Meio Ambiente da Câmara Municipal de Belo Horizonte e técnicos do Instituto Mineiro de Gestão das Águas (IGAM) estiveram no terreno para acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos. O IGAM ficou responsável por emitir um relatório. (TAVARES, 2011).

Para fechar a caracterização do terreno no Estudo de Impacto de Vizinhança, faz-se um relatório fotográfico que evidencie todos os elementos existentes e identificados nas descrições feitas.

4.4.2.2 Concepção arquitetônica e do empreendimento

Na próxima etapa, segundo o roteiro geral de Estudo de Impacto de Vizinhança, o EIV deve contemplar a caracterização arquitetônica e do empreendimento. Para tanto, é necessário que o estudo venha acompanhado de croquis para a compreensão da concepção arquitetônica do empreendimento. A começar pela implantação no terreno, o EIV deve apresentar em desenhos a projeção da edificação; a concepção básica de tratamento para as áreas livres, indicando as áreas permeáveis sobre o terreno natural; localização da massa vegetal existente e a que será suprimida; indicação dos acessos para veículos e pedestres ao empreendimento; representação do lote conforme informação básica (CP) e conforme levantamento topográfico.

Além do memorial descritivo do projeto arquitetônico, é necessário que se apresente também as plantas e cortes esquemáticos. O empreendimento deve incluir no EIV desenhos que expressem a volumetria básica da edificação e modelagem do terreno. Aqui é importante discriminar o número de pavimentos da edificação e subsolos e os níveis de implantação desta.

Outro ponto a se considerar é a exposição das fontes de abastecimento de água que serão utilizadas e as formas alternativas para esgotamento sanitário, bem como da eventual adoção de equipamentos que emitem ruídos, tais como geradores elétricos, condicionadores de ar, entre outros tipos de máquinas e equipamentos de grande porte.

O estudo também precisa relatar em um breve memorial descritivo as soluções adotadas para garantir a acessibilidade da edificação de acordo com a Lei nº 9.078/05. Neste campo, o roteiro geral de Estudo de Impacto de Vizinhança indica que o responsável pela análise inclua no memorial descritivo do empreendimento as situações em que houver demolição, intervenções e acréscimos em edificações já existentes e as novas construções. É de extrema importância que o estudo atente para as edificações tombadas e de valor histórico do entorno ao qual o empreendimento está inserido. Neste caso, o estudo deve incorporar laudo do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA) favorável às intervenções ou às novas construções.

O roteiro reserva campos específicos para os empreendimentos a serem instalados na ADE Pampulha e aos hotéis e apart-hotéis beneficiados pela Lei da Copa (nº 9.952/10). Aqui, o documento de orientação para a elaboração do EIV se refere, particularmente, ao *Bristol Stadium Hotel* e o *Hotel Go Inn*. O roteiro estabelece a necessidade de os empreendimentos apresentarem breve memorial descritivo da concepção do projeto paisagístico (estudo preliminar), justificando seu conceito e as composições vegetais propostas, além de conter a listagem de todas as espécies vegetais utilizadas. Os desenhos devem ser executados em escala adequada para a boa compreensão do paisagismo proposto. Segundo o roteiro, o projeto deve considerar:

[...] o equilíbrio de proporções entre volumes construídos e maciços arbóreos, o predomínio de formas horizontais e volumes descontínuos, e a continuidade visual entre jardins frontais, a orla e o espelho d'água da lagoa da Pampulha, quando for o caso, conforme diretrizes do Plano de Preservação do Conjunto Urbano da Pampulha (PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE, 2011b).

O projeto paisagístico do empreendimento, a ser analisado pela Secretaria Municipal de Políticas Urbanas, é uma das condicionantes para a obtenção da Certidão de Baixa de Construção, conforme dispõem o inciso VI do artigo 5º da Lei da Copa e o artigo 18 de seu decreto regulamentador nº 14.066/2010.

Quanto à sustentabilidade do edifício, devem-se identificar os tipos de dispositivos a serem utilizados e descrevê-los. Já o memorial descritivo da operação do empreendimento compreende o roteiro de atividades previstas, com indicação de turnos de trabalho, dias e horários de funcionamento e as demandas especiais em função dos fluxos de pessoas e mercadorias. O preenchimento é feito em quadros como o que se pode visualizar em seguida.

QUADRO 8
Quadro modelo utilizado em EIV para a distribuição de atividades

Quadro de distribuição de atividades				
Pavimento	Atividades desenvolvidas	Área Total Edificada (m²)	Área Líquida (m²)	Área Utilizada (m²)
		Total:	Total:	
<i>Descrição do horário de funcionamento (durante a semana e finais de semana):</i>				

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE, 2011b.

O roteiro geral do Estudo de Impacto de Vizinhança estabelece que o responsável pelo EIV apresente desenhos que demonstrem como serão os abrigos de resíduos sólidos e os layouts dos elementos relacionados, como os contenedores, durante a operação do empreendimento.

Os parâmetros legais e previstos para o empreendimento devem ser listados em um quadro específico, composto por informações sobre a área do terreno, o Coeficiente de Aproveitamento, área total edificada, área líquida, área utilizada – conforme o artigo 67 da Lei nº 7.166/96 –, área permeável, caixa de captação e retenção de água pluvial, taxa de ocupação, altura máxima na divisa, altura total da edificação, número de unidades presentes no hotel, vagas de estacionamento (livres, especiais para pessoas com mobilidade reduzida, operação carga e descarga, embarque e desembarque e motocicletas). As informações devem vir acompanhadas do memorial de cálculo.

O roteiro define que aqueles empreendimentos enquadrados na Lei da Copa devam incluir no EIV o cronograma de implantação em que constem as etapas de planejamento, obras e data de início da operação.

4.4.2.3 Caracterização da vizinhança potencialmente impactada

Para o Estudo de Impacto de Vizinhança a caracterização do entorno do empreendimento é de extrema importância. O estudo deve, antes de tudo, definir e

delimitar a vizinhança potencialmente afetada pela atividade. É preciso que o responsável pelo EIV exponha os critérios utilizados para tal delimitação, que vão desde o porte e a natureza da atividade a ser instalada até a população residente na área, quantidade de trabalhadores e usuários estimados, além das características das vias de acesso e da vizinhança em si.

De acordo com o roteiro de elaboração do EIV, o conceito de vizinhança envolve o entorno imediato do empreendimento, porém pode apresentar limites diferentes em razão da natureza dos impactos em potencial. Assim, o roteiro propõe que as áreas sejam delimitadas da seguinte forma:

Para estudos de escavações, insolação e ventilação: lotes ou terrenos vizinhos;

Para questões de uso e ocupação do solo e dinâmica imobiliária: quarteirões do entorno. Esse limite pode ser variável em decorrência da complexidade da área e do potencial de abrangência do empreendimento;

Para questões de drenagem: sub-bacia hidrográfica e dispositivos de drenagem do entorno (sarjetas, bocas de lobo, PVs, redes, galerias, canais, etc);

Para estudo da paisagem: quarteirões do entorno. Observar altimetria, volumetria e ambiência predominantes, bem como existência de bens de interesse cultural no campo visual da área e possíveis interferências nas principais visadas a partir de pontos notáveis identificados;

Para estudos de impactos no trânsito e na circulação: rotas de acesso ao empreendimento e interseções a serem mais solicitadas, itinerários de transportes coletivos, localização dos pontos de embarque e desembarque, dentre outros aspectos relevantes (PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE, 2011b).

É interessante que se consolidem as diversas áreas de influência direta do empreendimento para se constituir a vizinhança, a fim de que se possa analisar de forma mais completa os vários impactos trazidos pela atividade.

A descrição deve vir acompanhada de fotografia aérea composta pela localização do terreno e a delimitação da vizinhança impactada.

No que concerne o uso e ocupação do solo, a paisagem urbana, o patrimônio cultural e a ambiência da vizinhança, a documentação deve ser feita através de diversas imagens do terreno e dos lotes vizinhos, das visadas das ruas onde serão instalados os acessos ao empreendimento, panorâmicas do quarteirão, além de

modelagens em 3D e foto inserção do volume do empreendimento no entorno, para que possa avaliar os impactos sobre a paisagem.

No EIV deve constar a descrição dos elementos presentes na paisagem do entorno e as tipologias de uso e ocupação predominantes, detalhando padrões construtivos, forma de implantação dos imóveis, equipamentos urbanos e comunitários, altimetria das edificações, qualidade ambiental da vizinhança (ruídos, iluminação e ventilação natural, poluição visual e atmosférica), marcos simbólicos, patrimônio cultural e espaços públicos, elementos naturais e paisagem.

A caracterização do entorno não somente é feita por meio de textos, mas também através de mapas de tipologias de ocupação e de uso do solo.

Quanto aos aspectos ligados ao trânsito, transporte e circulação, as informações são transmitidas no estudo em forma de fotografias aéreas e quadros indicando os acessos ao empreendimento, as linhas de metrô e suas estações e os pontos de embarque e desembarque do transporte coletivo e de táxi. A análise da capacidade viária da área deve descrever a metodologia adotada e apresentar resultados de forma conclusiva, com os valores absolutos e percentuais. Já a análise da infraestrutura de saneamento no entorno do empreendimento tem de considerar a drenagem pluvial, o abastecimento de água e o esgotamento sanitário.

Outro campo a ser pesquisado é o socioeconômico, em que o perfil da vizinhança deve ser avaliado quanto à densidade populacional, renda média, taxa de crescimento e organização social. O EIV deve focar, ainda, na percepção da comunidade sobre a vizinhança e sobre o empreendimento, baseando-se em pesquisa qualitativa. O trabalho precisa atentar para as repercussões negativas existentes ou potenciais geradas pelo empreendimento sob o ponto de vista da comunidade. Os moradores e, no caso da Pampulha, o restante da população da cidade e representantes de diferentes setores da sociedade civil (comunitário, ambiental e cultural) deverão ser ouvidos através de entrevistas com a finalidade de captar as preocupações, valores e anseios dos grupos sociais. A pesquisa deve se apoiar em material explicativo sobre o empreendimento, constando as informações básicas deste, descrição do plano de ocupação da área, número de pavimentos e imagem do empreendimento.

4.4.2.4 Impactos do empreendimento no terreno e na vizinhança

Neste campo, a análise deve envolver, primeiramente, os impactos das interferências no terreno em relação à movimentação de terra, ou seja, o volume de corte e aterro, possíveis impactos ao lençol freático, riscos geológicos e abalos estruturais nas construções do entorno. O empreendimento tem de informar as medidas mitigadoras adotadas para impedir erosão e/ou assoreamento, dispersão de poeira durante as obras e proteção da vegetação a ser preservada.

O roteiro estabelece que sejam caracterizadas as intervenções nos recursos hídricos e na vegetação existente, indicando supressão e replantio através de um quadro disponível no próprio documento.

Quanto aos impactos na vizinhança, o estudo deve abarcar os possíveis efeitos trazidos pela implantação do empreendimento em seu entorno que venham a alterar suas características, como a densidade populacional, a demanda pela utilização dos equipamentos urbanos, as características de uso e ocupação do solo, a dinâmica imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte público, as condições de ventilação e iluminação e a paisagem cultural; esta última que talvez seja o ponto mais polêmico e importante no caso da implantação dos hotéis na Pampulha, o principal cartão postal da cidade. Nesta ocasião, o responsável pelo EIV deve incluir os impactos e sugestões apontados pela população na pesquisa de percepção ambiental.

A discussão dos impactos representa momento crucial em um Estudo de Impacto de Vizinhança, pois é quando a diferença entre a situação anterior à instalação do empreendimento e a situação criada pela implantação da atividade deverá ser sanada por meio de medidas mitigadoras e compensatórias incorporadas aos projetos.

Dentre os impactos a serem considerados estão as alterações das condições ambientais e os transtornos durante as obras, como os ruídos, poeira, vibrações, circulação de veículos de cargas e contaminação de águas superficiais; alterações nas características de uso e ocupação do solo da vizinhança, ou seja, identificar os processos urbanos que virão a acontecer com a introdução de uma nova atividade na região em função do seu caráter e de sua atratividade, considerando os aspectos

tipológicos predominantes, a paisagem urbana e ambiência resultantes, marcos simbólicos e patrimônio cultural; comprometimento da paisagem urbana, do patrimônio natural e cultural e da ambiência da vizinhança, em que devem ser utilizadas modelagem 3D ou foto da inserção do empreendimento na vizinhança para que se visualizem os impactos do empreendimento na paisagem urbana, sobretudo nas visadas a partir de monumentos e pontos notáveis; alterações na qualidade ambiental, em que se devem descrever os dispositivos de controle para mitigar impactos como a modificação dos níveis de pressão sonora, geração de poluição atmosférica e diminuição de área permeável; alteração na iluminação e ventilação das construções vizinhas, em que é preciso que se apresente simulação 3D para avaliar os impactos de sombreamento e ventilação nas construções vizinhas; alterações na demanda de utilização equipamentos públicos, isto é, alteração no volume de abastecimento de água, de esgotamento sanitário, de coleta pública de resíduos sólidos e de drenagem pluvial; alterações nas características de densidade populacional; alterações no padrão socioeconômico da população do entorno, o que pode provocar a gentrificação; alterações na demanda de utilização dos equipamentos públicos e comunitários e áreas de lazer, podendo comprometer a qualidade dos serviços; alterações na dinâmica imobiliária, ou seja, valorização ou desvalorização de imóveis na vizinhança; alterações na ambiência local, devendo o estudo verificar se haverá perda de qualidade de vida para a comunidade; alterações no tráfego e na demanda por transporte público, o que pode implicar em maior demanda por vagas de estacionamento, obstacularização de vias públicas e comprometimento de vias e interseções.

As alterações no tráfego e na demanda por transporte público, por exemplo, devem ter seus dados organizados no QUADRO 9, a fim de se avaliar os impactos sobre o sistema viário.

QUADRO 9
Avaliação dos impactos no sistema viário e de transporte

<i>Acessos da Interseção</i>	<i>Grau de Saturação Atual</i>	<i>Nível de Serviço Atual</i>	<i>Grau de Saturação Futuro SE</i>	<i>Nível de Serviço Futuro SE</i>	<i>Grau de Saturação Futuro CE</i>	<i>Nível de Serviço Futuro CE</i>

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE, 2011b.

Seguindo as orientações do roteiro, procede-se à avaliação de todos os impactos identificados através de um grande quadro, com o qual se pode ponderá-los como de influência positiva ou negativa de acordo com a etapa de ocorrência. É neste momento, também, que se discriminam as propostas de mitigação e compensação dos impactos negativos e potencialização dos impactos positivos, por meio de soluções incorporadas ao projeto ou à vizinhança do empreendimento.

QUADRO 10
Avaliação dos impactos gerados pela implantação do empreendimento

<i>Grupo de Impacto</i>	<i>Tipo de impacto</i>		<i>Fase do impacto</i>			<i>Medidas mitigadoras, potencializadoras ou compensatórias</i>	<i>Fase das Medidas</i>		
	<i>P</i>	<i>N</i>	<i>PL</i>	<i>O/I</i>	<i>OC</i>		<i>PL</i>	<i>O/I</i>	<i>OC</i>
6.1.1 intervenções de movimentação de terra									
6.1.2 demolição									
6.1.3 intervenções em recursos hídricos									
6.1.4 supressão de vegetação									
6.1.5 intervenções em áreas protegidas									
6.2.1 alterações das condições ambientais e transtornos durante as obras									
6.2.2 alterações nas características de uso e ocupação do solo da vizinhança									
6.2.3 comprometimento da paisagem urbana e do patrimônio natural e cultural e da ambiência da vizinhança									
6.2.4 alterações na qualidade ambiental									
6.2.5 alterações na iluminação e ventilação das construções vizinhas									
6.2.6 alterações na demanda de utilização equipamentos públicos									
6.2.7 alterações nas características de densidade populacional e seus impactos na vizinhança									
6.2.8 alterações do padrão socioeconômico da população na vizinhança									
6.2.9 alterações na demanda de utilização dos equipamentos públicos e comunitários e áreas de lazer									
6.2.10 alterações na dinâmica imobiliária									
6.2.11 alterações na ambiência da vizinhança									
6.2.12 alterações no tráfego e na demanda por transporte público									
6.2.13 outros impactos									

P = Impacto Positivo

N = Impacto Negativo

PL = Fase de Planejamento

O/I = Fase de Obras e/ou implantação

OC = Fase de Ocupação

Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE, 2011b.

4.4.2.5 Relatório de Avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança

Com o Estudo de Impacto de Vizinhança concluído, o material é encaminhado à Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano e aos demais órgãos participantes da Comissão de Interface para verificação. Estando toda a documentação correta, a Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana elabora o Relatório de Avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança, também chamado de REIV, composto pelos dados retirados do próprio EIV e das análises da secretaria supracitada e demais órgãos.

O *Bristol Stadium Hotel* e *Hotel Go Inn* tiveram seus estudos e projetos analisados pelos seguintes órgãos municipais: Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (SMARU), Superintendência de Desenvolvimento da Capital (SUDECAP), Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte (BHTRANS), Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SMMA), Superintendência de Limpeza Urbana (SLU), Fundação Municipal de Cultura (FMC).

De acordo com o Decreto nº 14.594/11, que regulamenta o processo de licenciamento urbanístico em Belo Horizonte, o conteúdo do REIV envolve as diretrizes utilizadas no projeto, implantação e funcionamento do empreendimento, as medidas mitigadoras e compensatórias, os prazos para o cumprimento de todas as etapas, entre outros (BELO HORIZONTE, 2011, p. 7).

As diretrizes contidas no REIV são publicadas no Diário Oficial do Município (DOM) pela Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana e estão abertas à contestação por qualquer pessoa.

Para o empreendimento *Bristol Stadium Hotel* foram propostas as diretrizes contidas no QUADRO 11.

QUADRO 11
Diretrizes para licenciamento urbanístico do *Bristol Stadium Hotel*

Nº	Diretrizes	Prazo
1	Aprovar Plano de Recuperação de Área Degradada (PRAD) referente aos cortes no terreno que tornaram o N.A. aflorante, conforme determinações do art. 4º, inciso VII da Lei nº 6.938/91, contemplando as modificações inseridas no projeto arquitetônico em decorrência destas diretrizes.	Para protocolo do projeto arquitetônico.
2	Observar os seguintes limites: área utilizada máxima de 24.000	Para aprovação do

	m²; taxa de ocupação máxima de 70%; taxa de permeabilidade mínima sobre terreno natural de 30%, área máxima do Centro de Convenções de 180 m² e máximo de 334 unidades hoteleiras.	projeto arquitetônico.
3	Garantir que os acessos ao empreendimento ocorram exclusivamente pela Avenida Alfredo Camarate.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
4	Computar, para cálculo do coeficiente de aproveitamento, a área de estacionamento relativa ao número de vagas excedentes ao mínimo exigido pela legislação, visto não serem decorrentes de exigência do licenciamento urbanístico.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
5	Prever vagas para motocicletas em número que corresponda a 4% do número de vagas de veículos leves disponibilizadas.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
6	Prever bicicletário com capacidade mínima para 10 bicicletas.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
7	Garantir que a área destinada à operação de carga e descarga seja interna ao empreendimento, contenha espaço adequado para manobras e possua altura mínima de 4 m em toda a extensão de acesso às vagas.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
8	Apresentar área destinada ao embarque e desembarque com capacidade para veículos particulares, táxis e ônibus de turismo, com largura suficiente para permitir a ultrapassagem e transposição de veículos.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
9	Dispor de faixas de acumulação demarcadas, internas ao empreendimento, com extensão equivalente a 4% do número de vagas ofertadas.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
10	Prever espaço para circulação de veículos nas áreas destinadas a estacionamento com largura mínima de 3 m para circulação em sentido único e largura mínima de 5 m para circulação em sentido duplo.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
11	Alterar o pé direito dos pavimentos destinados às unidades hoteleiras de modo a viabilizar espaço para as instalações e garantir vão mínimo de 2,60m.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
12	Reduzir a altura da edificação, privilegiando uma ocupação horizontal para menor interferência nas edificações residenciais unifamiliares da vizinhança. A altura final da laje de cobertura do último pavimento não deverá ultrapassar a cota 835, conforme levantamento topográfico da Prodabel.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
13	Prever unidades adaptadas para PMR, rotas acessíveis e observar as demais normas relativas às condições de acessibilidade do empreendimento.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
14	Rever a metodologia de cálculo, para o dimensionamento correto dos abrigos e contenedores/equipamentos, utilizando os parâmetros adequados, compatibilizando com a frequência de coleta adotada e atendendo as normas técnicas SLU/PBH Nº 001/2000 e SLU/PBH Nº 002/2000.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
15	Apresentar Projeto de Ligação Predial ao Sistema Público de Drenagem Pluvial, de acordo com as instruções técnicas, procedimentos e caderno de encargos da SUDECAP.	Para emissão do Alvará de Construção.
16	Apresentar Projeto paisagístico para jardineiras e áreas permeáveis.	Para emissão do Alvará de Construção.
17	Apresentar Projeto paisagístico para as calçadas e a adequação das áreas permeáveis circundantes às árvores conforme Deliberação Normativa nº 69/2010 do COMAM.	Para emissão do Alvará de Construção.
18	Apresentar Projeto de Captação e Uso de Águas Pluviais.	Para emissão do Alvará de Construção.
19	Apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC.	Para emissão do Alvará de Construção.
20	Apresentar relatórios periódicos referentes à Gestão dos Resíduos da Construção Civil (ver detalhamento da diretriz 20).	Trimestralmente, após início das obras
21	Recuperar ambientalmente o terreno conforme determinado no PRAD a ser aprovado.	Para emissão da Baixa
22	Apresentar laudo técnico, acompanhado da respectiva ART, atestando a implantação de equipamentos e sistemas (ver detalhamento da diretriz 22)	Para emissão da Baixa

23	Implantar os projetos descritos nas diretrizes 15 a 18.	Para emissão da Baixa
24	Utilizar sistemas de condicionamento de ar que atendam à Resolução CONAMA 267/2000 e Protocolo de Montreal e não promovam a emissão de fluidos refrigerantes no ambiente.	Durante a operação do empreendimento.
Recomendação		
1	Implantar ciclovia entre a entrada da UFMG na Av. Carlos Luz e a orla da Lagoa da Pampulha, mediante projeto aprovado na BHTRANS.	

Fonte: DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2011b.

O REIV correspondente ao *Bristol Stadium Hotel* conclui favoravelmente à implantação do empreendimento, desde que sejam seguidas todas as diretrizes estabelecidas pelo QUADRO 11. O detalhamento da diretriz de número 22 exige, porém, que sejam apresentados laudos técnicos para os equipamentos e sistemas propostos como medidas mitigadoras para aspectos como o consumo de energia, produção de resíduos sólidos e geração de poluição sonora. Dentre os equipamentos e sistemas, pode-se citar:

Sistema de aquecimento solar a ser instalado na laje do telhado para suprir a necessidade de água quente de todos os quartos e as áreas comuns de lazer (piscinas);

Sistema de aquecimento de água das cozinhas utilizando GLP;

Sistema de reaproveitamento de águas pluviais (caixas de captação com capacidade total 36 m³) que posteriormente serão usadas para rega de áreas ajardinadas e limpeza de pisos externos;

Dispositivos hidráulicos economizadores de água (caixas acopladas com sistema economizador de água nas descargas, torneiras com temporizadores, mictórios com dispositivo de descarga eletrônico controlados por “timer”, sistema de rega de jardins com aspersores direcionais e com acionamento durante a noite para diminuir a evaporação e evitar a salinização do solo);

Programa de segregação de resíduos sólidos tanto para hóspedes e visitantes como para seus funcionários;

Sistema de controle de ruídos (tratamento acústico) das áreas destinadas a eventos e convenções (DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2011b).

A recomendação expressa pelo REIV, relativa à implantação da ciclovia, aparece como uma medida mitigadora para os impactos negativos gerados pelo empreendimento sobre o trânsito da vizinhança.

O QUADRO 12, por sua vez, traz as diretrizes apresentadas pelo REIV para o *Hotel Go Inn*.

QUADRO 12
Diretrizes para licenciamento urbanístico do *Hotel Go Inn*

Nº	Diretrizes	Prazos
1	Observar os seguintes limites: área utilizada máxima de 14.700 m²; taxa de ocupação máxima de 70% e taxa de permeabilidade mínima sobre terreno natural de 30%	Para aprovação do projeto arquitetônico.
2	Garantir que todo o acesso ao empreendimento será feito exclusivamente pela Avenida Alfredo Camarate, via onde o uso é admitido.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
3	Garantir que o empreendimento não terá níveis de edificação que afetem o lençol freático, em conformidade com o art. 8º da Lei nº 9.037/10;	Para aprovação do projeto arquitetônico.
4	Reduzir a altura da edificação, privilegiando uma ocupação horizontal para menor interferência nas edificações residenciais unifamiliares da vizinhança. A altura final da laje de cobertura do último pavimento não deverá ultrapassar a cota 835, conforme levantamento topográfico da Prodabel.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
5	Garantir condições de circulação e manobra nos estacionamentos, prevendo-se vias internas de 3m para sentido único e de 5m para sentido duplo. As rampas de acesso devem ter largura mínima de 3,5m para sentido único e 5,5m para sentido duplo, implantando sinalização indicativa de divisão de fluxo nesses casos.	Para aprovação do projeto arquitetônico.
6	Disponibilizar número mínimo de vagas de motocicleta, na proporção de 4% do número de vagas para veículos, com dimensões mínimas de 1m x 2m	Para aprovação do projeto arquitetônico.
7	Prever bicicletário para o mínimo de 10 bicicletas, visando estimular o uso de bicicletas pelos usuários, principalmente de funcionários do empreendimento.	Para aprovação do projeto arquitetônico
8	Prever extensão da faixa de acumulação para o estacionamento de veículos, em proporção equivalente à 4% do número de vagas ofertadas, com 5m para cada veículo.	Para aprovação do projeto arquitetônico
9	Prever faixa de embarque e desembarque de passageiros, conforme Decreto nº14.066/10, com capacidade para atender pelo menos um ônibus de turismo, veículos particulares e táxis, e possibilite ultrapassagem.	Para aprovação do projeto arquitetônico
10	Prever acessos de veículos com tratamento de piso diferenciado do restante da calçada, garantindo maior visibilidade e segurança no caminhar de pedestres, devendo ter comprimento máximo perpendicular ao alinhamento de 1m	Para aprovação do projeto arquitetônico
11	Apresentar a matriz e o abrigo de resíduos sólidos para fins de aprovação	Para aprovação do projeto arquitetônico
12	Apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil – PGRCC. (ver detalhamento da diretriz 12).	Para emissão do Alvará de Construção.
13	Apresentar Projeto de Ligação Predial ao Sistema Público de Drenagem Pluvial, de acordo com as instruções técnicas, procedimentos e caderno de encargos da SUDECAP.	Para emissão do Alvará de Construção
14	Apresentar projeto paisagístico de acordo com nova proposta arquitetônica	Para emissão do Alvará de Construção
15	Apresentar relatórios periódicos referentes à Gestão dos Resíduos da Construção Civil a partir da data de emissão do Alvará de Construção.	Trimestralmente, após início das obras
16	Implantar de projeto paisagístico para as calçadas e a adequação das áreas permeáveis circundantes às árvores, conforme Deliberação Normativa no 69/2010 do COMAM	Para concessão de Baixa

17	Apresentar laudo sobre os sistemas de condicionamento de ar a serem utilizados que deverão atender à Resolução CONAMA 267/2000 e Protocolo de Montreal e não causar emissão de fluidos refrigerantes no ambiente.	Para concessão de Baixa
18	Implantar os projetos descritos nas diretrizes 13 e 14	Para concessão de Baixa
19	Apresentar laudo técnico, acompanhado da respectiva ART, atestando a implantação de equipamentos e sistemas (ver detalhamento da diretriz 19)	Para emissão da Baixa
Recomendações para Parecer de Licenciamento Urbanístico		
1	Implantar abrigos de ônibus Na Av. Carlos Luz , próximo ao número 4.333, sentido bairro-centro e outro no lado oposto da avenida (ver Anexo 1)	
2	Incorporar ao projeto arquitetônico os seguintes itens para otimizar a sustentabilidade do edifício: ventilação natural, varandas, jardineiras, permeabilidade visual do exterior com interior, proteção contra insolação, sistemas de economia de energia elétrica (lâmpadas econômicas, elevadores inteligentes), iluminação natural nos corredores e áreas comuns	
3	Utilizar dispositivos hidráulicos economizadores de água	
4	Implantar sistema de utilização de águas pluviais	
5	Armazenar os sacos plásticos de 100l para acondicionamento do vidro reciclável em recipientes estanques, de forma a reduzir acidentes com os responsáveis pelo seu manejo.	

Fonte: DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2011b.

Assim como o *Bristol Stadium Hotel*, o *Hotel Go Inn*, cujo REIV concluiu favoravelmente à implantação do empreendimento, deverá apresentar laudos técnicos para os equipamentos e dispositivos propostos como medidas mitigadoras para o consumo de energia elétrica e água, produção de resíduos sólidos e geração de poluição sonora, como um detalhamento para a diretriz de número 19.

As recomendações finais para o parecer de licenciamento urbanístico presentes no QUADRO 12 representam tanto medidas mitigadoras como compensatórias para sanar os efeitos negativos gerados pela implantação do *Hotel Go Inn*. A recomendação de número 1, relativa à instalação de dois abrigos de ônibus na Avenida Presidente Carlos Luz, desempenha papel compensatório, enquanto as demais recomendações funcionam como formas de mitigar efeitos negativos gerados pelo empreendimento, como o consumo de recursos naturais e acidentes em potencial pelo manejo do vidro reciclável.

Ambos os REIVs resultaram em parecer favorável à instalação dos hotéis, com a condição de que os empreendimentos atendessem às diretrizes e prazos especificados nesses relatórios. Todavia, os documentos informam que as modificações aos projetos arquitetônicos, necessárias para atender às diretrizes dos relatórios, não implicam em novo protocolo de projeto para aprovação. Os REIVs

dos hotéis foram encaminhados para deliberação no plenário do COMPUR em 12 de janeiro de 2012.

A 169ª Reunião Ordinária do COMPUR, tendo como pauta o Relatório de Impacto de Vizinhança dos empreendimentos *Bristol Stadium Hotel* e *Hotel Go Inn*, foi marcada para o dia 26 de janeiro de 2012.

Conforme dispõe o artigo 35 do Decreto nº 14.594/11, o processo de aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança finaliza com a publicação do Parecer de Licenciamento Urbanístico, baseado no REIV e na deliberação feita no plenário do COMPUR. Entretanto, a tramitação dos empreendimentos objetos desse estudo de caso não foi concluída na reunião de 26 de janeiro de 2012, em decorrência de um pedido de vistas efetuado por Cláudia Pires, conselheira e membro do IAB-MG.

O longo e polêmico processo de finalização da implantação dos hotéis será narrado a seguir, com a exposição dos pontos de vistas contra e a favor da instalação das edificações na ADE da Pampulha.

4.4.2.6 Pampulha: um patrimônio ameaçado pela verticalização?

A história da luta contra a verticalização na região da Pampulha é antiga. O caso específico da construção dos hotéis tem início em meados do ano de 2011, quando o *Bristol Stadium Hotel* – a ser instalado na Avenida Alfredo Camarate – teve sua construção embargada pela justiça sob a denúncia de que as obras do empreendimento teriam atingido o lençol freático.

O *Bristol Stadium Hotel*, em processo de construção no bairro São Luiz, próximo ao Estádio Mineirão e à Lagoa da Pampulha, tem como público alvo as delegações esportivas da Copa do Mundo de Futebol de 2014.

Outro hotel, o *Bristol Skalla Stadium Flat*, sendo construído na Rua Roquete Mendonça, a 500 metros da Lagoa da Pampulha e atrás do Estádio Mineirinho, perímetro de tombamento do Instituto Estadual do Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA), também teve sua obra embargada no final de 2011. O Executivo licenciou o empreendimento alegando que o lote não estaria inserido na ADE da Pampulha, permitindo, inclusive, a construção de mais pavimentos, de acordo com lei aprovada

em 2010, flexibilizando o zoneamento urbano para o Mundial de 2014. Segundo publicação do *Jornal Estado de Minas* de 27 de outubro de 2011, o IEPHA não teria recebido o projeto do hotel para a análise do impacto ao patrimônio e, por esta razão, pediu a paralisação da obra. O secretário municipal de Governo, Josué Valadão, no entanto, em entrevista ao mesmo jornal, salientou que a Prefeitura não solicitou ao empresário a autorização do IEPHA, em virtude de estar o hotel fora da ADE da Pampulha. Nessa posição, o empresário se prontificou a apresentar um novo projeto ao IEPHA, reduzindo o número de 15 para sete pavimentos.

Em relação aos lotes dos outros dois hotéis sendo construídos na Pampulha, na Avenida Alfredo Camarate, – *Bristol Stadium Hotel* e *Hotel Go Inn* –, a Prefeitura assegura que o uso destes foi instituído pela Lei nº 9.037/05, alterada em 2010, o que permitiu a flexibilização do limite altimétrico vigente. Segundo a Prefeitura, ambos os hotéis elaboraram o Estudo de Impacto de Vizinhança, que não apontou impactos negativos sobre o complexo arquitetônico da Pampulha.

Essa flexibilização ocorreu com a aprovação da Lei nº 9.959 de 20 de julho de 2010, que atualizou a antiga LPOUSBH, modificando alguns parâmetros da ADE da Pampulha, e da Lei nº 9.952 de 5 de julho de 2010, a qual estabelece a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo Cultural e de Negócios, visando atender às demandas do Mundial de 2014. O argumento para instituir essas legislações é de que a flexibilização do zoneamento urbano a equipamentos voltados à cultura, ao turismo e ao lazer viria a melhorar a infraestrutura da cidade para o campeonato de futebol.

As novas leis permitiram que os hotéis utilizassem um coeficiente de construção maior do que o normalmente seria admitido na região. Cláudia Pires, a então presidente do departamento de Minas Gerais do IAB, em entrevista ao *Jornal Estado de Minas* no final de 2011, observa que a Prefeitura abriu brechas para a verticalização da Pampulha e coloca que “a região já sofreu inúmeras tentativas de verticalização, barradas pela pressão da população, mas agora os projetos estão saindo do papel, sob o pretexto da Copa do Mundo. A Pampulha não foi projetada para isso” (ALMEIDA, A., 2011).

Entrevistado pelo *Jornal Estado de Minas* do dia 28 de outubro de 2011, o especialista em direito ambiental, Abraão Soares Gracco, recorda que a Constituição

Federal dispõe que as leis de proteção só podem ser alteradas se for para que fiquem mais restritivas; nunca mais permissivas. Acrescenta, também, que essa insegurança jurídica pode resultar em diversos processos contra a Prefeitura Municipal e abertura de inquéritos investigativos por parte do Ministério Público (ALMEIDA, A., MAAKAROUN, 2011).

A aprovação desses projetos poderá ser sentida em alguns anos, quando outros empreendimentos se utilizarem desta mesma lacuna aberta pelas leis para se inserirem no cenário da Pampulha. Entretanto, José Júlio Vieira, gerente da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento e Urbanismo, em entrevista ao jornal *O Tempo* de 2 de março de 2012, garante que isso não seria possível, pois as leis tiveram vigência somente até julho de 2010. Todavia, Frederico Correia Lima, presidente do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE-MG), e a engenheira civil Lilian Lucchesi, em entrevista ao mesmo jornal, salientam que nada impede que a brecha seja aberta outras vezes e que os impactos serão sentidos em longo prazo.

As obras dos hotéis foram iniciadas na segunda metade de 2011, porém foram paralisadas no início de 2012 através de um pedido do IEPHA. Os projetos originais previam 15 pavimentos para o *Bristol Stadium Hotel* e 20 pavimentos para o *Hotel Go Inn*, como se observa na FIGURA 8. Depois de uma nova análise, os hotéis tiveram que fazer adaptações na altimetria, reduzindo para 13 andares e 40 metros de altura. Os dois hotéis serão erguidos um lado do outro na Avenida Alfredo Camarate, a menos de 1 km do Estádio Mineirão e a 1,5 km da orla da Lagoa da Pampulha. O término das construções está previsto para março de 2014.

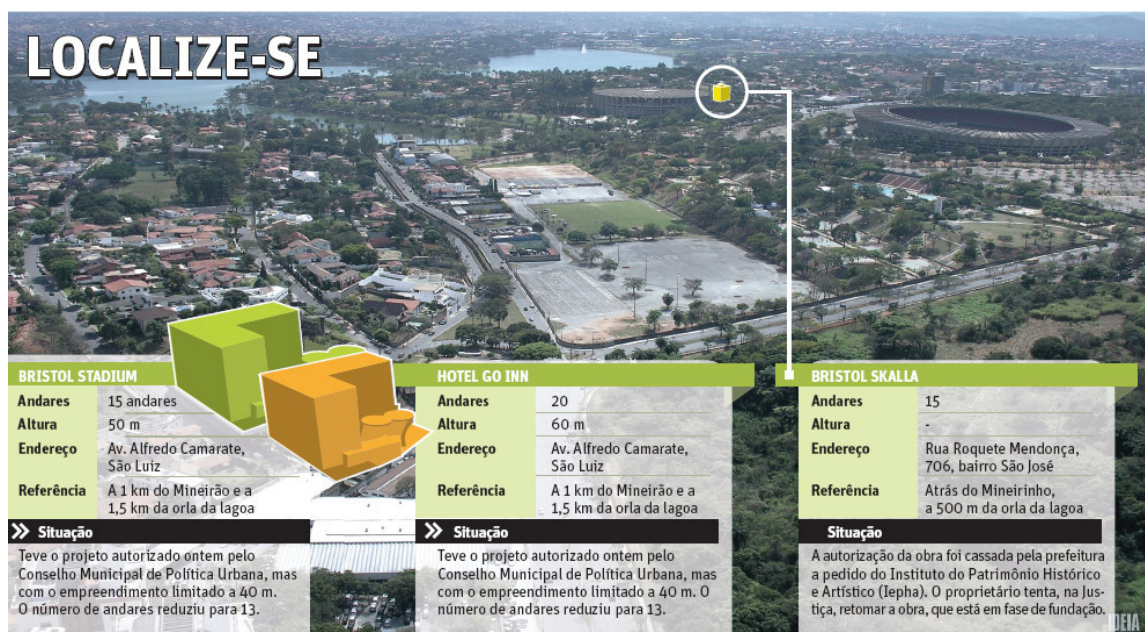


FIGURA 8 - Simulação da implantação dos hotéis no Complexo da Pampulha
 Fonte: JORNAL O TEMPO, 2 de março de 2012.

A implantação dos hotéis também poderá causar impactos negativos sobre o trânsito. A estreita avenida onde estão sendo construídos receberá sobrecarga viária, que deverá se juntar ao trânsito da Avenida Presidente Carlos Luz, segundo Frederico Lima, presidente do IBAPE-MG para o *Jornal O Tempo* de 2 de março de 2012. O *Bristol Stadium* terá capacidade para 334 apartamentos, 174 vagas de estacionamento e um centro de convenções para 900 pessoas. O *Go Inn*, por sua vez, terá 375 apartamentos e 137 vagas de estacionamento. Uma das medidas mitigadoras recomendadas pelo COMPUR para o problema do aumento de tráfego seria a criação de duas ciclovias na região.

4.4.2.7 O parecer do Instituto de Arquitetos do Brasil

Antes da aprovação final para a construção dos hotéis, o parecer favorável aos empreendimentos, com ressalvas da relatora e secretária-adjunta de Planejamento Urbano, Gina Rende, seria votado em reunião no plenário do órgão em 26 de janeiro de 2012; contudo, Cláudia Pires, sendo conselheira e membro do IAB-MG, pediu vistas do processo. Segundo ela, faltavam informações mais precisas sobre as edificações. A decisão foi, então, adiada para a 170ª Reunião Ordinária, no plenário

do COMPUR, no dia primeiro de março de 2012, quando o IAB-MG apresentaria seu parecer.

O parecer do IAB-MG foi baseado nas análises dos Estudos de Impacto de Vizinhança elaborados pelos empreendedores, do Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança e da avaliação ao recurso ao Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança, esses dois últimos elaborados pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

O Instituto esclarece que o parecer foi embasado no Decreto nº 14.594/11, o qual regulamenta o Estudo de Impacto de Vizinhança em Belo Horizonte, e no Estatuto da Cidade, a fim de se propor uma avaliação plena do impacto urbanístico, de forma que a visão se amplie para além do bem edificado, englobando o espaço urbano circundante e a cidade como um todo.

Em seu parecer, o IAB elabora algumas considerações a respeito da análise documental, a partir das quais julga arriscada a aprovação dos REIVs da maneira como foram apresentados. Começando pela anuência de defesa do patrimônio cultural, o IAB recorda a existência de legislações específicas que tratam de diretrizes especiais para o licenciamento de empreendimentos em áreas como a Pampulha, onde se encontram bens tombados pelas três instâncias.

Art. 28 - Verificada a necessidade de anuência de quaisquer órgãos públicos para a definição de condições especiais para o licenciamento do empreendimento, os prazos referentes à análise do estudo pelo Poder Executivo ficam suspensos, constituindo o parecer conclusivo documento necessário à avaliação do EIV (BELO HORIZONTE. Decreto nº 14.594, de 30 de setembro de 2011. Capítulo IV – Do Licenciamento Urbanístico).

De acordo com o artigo supracitado, para licenciamento de empreendimentos nas condições dos hotéis, ou seja, com intenção de implantação em uma ADE e em proximidade de edificações tombadas, se mostra necessário o consentimento de órgãos específicos que emitam um parecer conclusivo para a avaliação do EIV.

Segundo declaração do COMPUR, a liberação para a construção dos empreendimentos foi possível através de pareceres favoráveis do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), do Instituto Estadual do

Patrimônio Histórico e Artístico (IEPHA) e do Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município (CDPCM).

No documento elaborado pelo IAB, o órgão comenta que o parecer do IPHAN considerou os empreendimentos como passíveis de aprovação, mas que não faz observações acerca das diretrizes de tombamento federal que protegem o perímetro dos bens tombados e a paisagem de entorno (INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2012).

Já em relação ao IEPHA, do qual o IAB teve acesso a dois pareceres, o Instituto avalia o primeiro deles como inconclusivo quanto à aprovação dos empreendimentos; o parecer reforça, porém, a importância da manutenção da altimetria adotada no perímetro de tombamento e da aprovação do EIV pelo COMPUR. Todavia, em um segundo parecer, de julho de 2011, o IEPHA aprovou a altura final de 33 metros, sendo 11 pavimentos e três subsolos, o que, segundo o IAB-MG, fere os princípios altimétricos estabelecidos pelo perímetro de tombamento determinado pelo IEPHA em 1984. Uma nota técnica do IEPHA, de setembro de 2011, flexibiliza a altimetria para 42 metros, alegando pouca interferência no conjunto tombado da Pampulha, mas deixando um alerta para os impactos negativos que tal altimetria poderia vir a causar no entorno (INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2012).

Para o IAB, o IEPHA permite que a competência de aprovação recaia sobre a esfera municipal e não se manifesta sobre a alteração na altimetria definida pelo Decreto nº 23.646/84, relativo ao tombamento estadual do conjunto da Pampulha. O órgão afirma que o IEPHA tenha se utilizado das modificações na legislação que flexibiliza a inserção de novos usos na ADE para embasar seu parecer.

Quanto ao parecer favorável do CDPCM, o IAB aponta que não fica claro qual é o perímetro de tombamento municipal que prevalece na Pampulha. O Instituto de Arquitetos do Brasil observa, ainda, que os pareceres do IEPHA e do CDPCM foram redigidos pelo mesmo arquiteto, fato esse que impediu uma avaliação do caso por outros profissionais com opiniões diversas (INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2012).

A diretriz de número 4 no REIV do *Hotel Go Inn* e a diretriz de número 12 no REIV do *Bristol Stadium Hotel* propõem que os empreendimentos reduzam a altura das

edificações, de modo a privilegiar a ocupação horizontal para criar menor interferência nas edificações residenciais unifamiliares do entorno, limitando a altura para 40 metros.

O IAB-MG questiona em seu parecer quais serão as consequências que essas flexibilizações nas leis trarão para o perímetro de tombamento em um futuro próximo, possibilitando que novas leis sejam criadas ou modificadas para atender a interesses pontuais. O órgão coloca, ainda, pontos muito pertinentes. Indaga se o tombamento da paisagem seria um parâmetro menos importante em avaliações dessa natureza e se as diretrizes de tombamento nas esferas estadual e federal não deveriam se sobrepor às diretrizes municipais (INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2012).

O IAB-MG, em seu parecer, avalia que a aprovação do licenciamento dos empreendimentos contrariam as condicionantes estabelecidas pela Lei nº 7.165/96 – a qual institui o Plano Diretor de Belo Horizonte –, tendo em vista que se flexibilizaram os princípios urbanísticos em alguns lotes específicos do quarteirão 66 no bairro São Luiz, parte da ADE da Pampulha. Para o IAB, as modificações nos parâmetros urbanísticos e no conceito de Área de Diretrizes Especiais trazidos pela chamada Lei da Copa deveriam ter sido acompanhadas de uma revisão do perímetro da ADE da Pampulha e de estudos pormenorizados que ponderassem os impactos derivados dessas alterações.

Apesar de prejudiciais ao discutido no âmbito da ADE Pampulha e de seus parâmetros de preservação, estes licenciamentos, feitos fora dos limites da ADE Pampulha, entram em cena, no atual momento, reforçando argumentos sobre impacto inofensivo da excepcionalização da altimetria diferenciais para os dois empreendimentos localizados na quadra 66, do bairro São Luiz (INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2012, p. 5).

O IAB-MG, bem como a comunidade da Pampulha, teme que essa flexibilização enfraqueça ainda mais a proteção que a ADE exerce na região, tendo em vista a forte pressão imobiliária sobre a área.

Em seu parecer, o IAB-MG chama atenção para a pouca participação da sociedade no processo de licenciamento dos hotéis. Embora as audiências públicas não sejam obrigatórias, é desejável, segundo a própria Lei nº 9.959/2010 – que altera a leis nº

7.165/96 e 7.166/96 –, que haja o envolvimento da comunidade, sobretudo aquela diretamente afetada, durante o processo de licenciamento de um empreendimento.

Art. 74-R - Para garantir a participação da sociedade e, em especial, da população afetada pelo empreendimento sujeito ao licenciamento urbanístico, poderão ser realizadas, no decorrer do processo de elaboração do EIV, audiências públicas e utilizados outros instrumentos de gestão democrática (BELO HORIZONTE. Lei nº 9.959, de 20 de julho de 2010. Capítulo XI – Do Estudo de Impacto de Vizinhança).

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 2º, já previa diretrizes de política urbana que indicavam a participação democrática em casos de implantação de empreendimentos potencialmente impactantes.

Art. 2º. A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

[...]

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 (BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Capítulo I – Diretrizes gerais).

Em sua análise, o IAB indica não só a pequena participação da comunidade, como também do Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha quanto ao cumprimento de análise dos projetos e anuência. Segundo o regimento do FADE e o artigo 10 do Decreto nº 12.015/05 – o qual regulamenta a Lei nº 9037/05 –, o referido Fórum da Área de Diretrizes Especiais da Pampulha tem o papel de subsidiar o COMPUR, o CDPCM e/ou o COMAM nos pedidos de licenciamento de atividades na ADE da Pampulha.

Como definem as leis, o FADE deve analisar os empreendimentos antes que estes sejam submetidos ao COMPUR. O FADE alega não ter sido consultado durante o processo de licenciamento. Em seu parecer, o IAB sugere que o FADE seja ouvido para a aprovação dos REIVs.

O IAB recorda, ainda, que compete ao profissional de arquitetura e urbanismo a responsabilidade técnica sobre a elaboração de Estudos de Impacto de Vizinhança,

os quais contemplam análises urbanas, de acordo com regulamentações pertinentes ao recente Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e ao antigo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA), do qual a Arquitetura não mais constitui parte integrante (INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2012). Ambos os hotéis tiveram EIV elaborados por engenheiros civis.

O IAB-MG expressa como um dos motivos para o pedido de vistas a insuficiência de informações apresentadas nos Relatórios de Impacto de Vizinhança para o licenciamento dos hotéis. De acordo com o órgão, as diretrizes apresentadas nos REIVs não representam medidas mitigadoras e compensatórias capazes de abarcar todos os impactos negativos provenientes da instalação da atividade hoteleira na região (INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2012).

Segundo entendimento do IAB, as diretrizes 4 a 20, com exceção da 12, presentes no REIV do hotel *Bristol Stadium*, e as diretrizes 1 a 19 do REIV do hotel *Go Inn* são simplesmente atendimentos urbanísticos necessários à implantação correta dos empreendimentos e não se configuram como medidas mitigadoras e compensatórias.

O IAB-MG sugere, assim, alterações nas diretrizes dos REIVs. Uma das diretrizes propostas para o REIV do *Hotel Go Inn* é o controle e o monitoramento dos ruídos durante as obras. Tal medida estava já prevista no Estudo de Impacto de Vizinhança do hotel, mas não foi incorporada ao REIV. Para a recomendação de implantação de abrigos de ônibus na Avenida Presidente Carlos Luz, o IAB-MG sugere que esta se torne, de fato, uma diretriz para licenciamento, funcionando como uma medida compensatória – como expresso no EIV do empreendimento – devido às alterações nas características de uso e ocupação do solo e nas condições de iluminação e ventilação da vizinhança. O IAB-MG sugere também que seja incluída como diretriz para o licenciamento a apresentação do projeto arquitetônico aprovado pelo IPHAN, visto que o empreendedor só teria apresentado uma correspondência do Instituto, em que se definia que o empreendimento era passível de aprovação. Recomenda-se, ainda, a inclusão de diretriz de implantação de melhorias nas interseções viárias no entorno do empreendimento, a fim de criar acessibilidade para os pedestres (INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2012).

O Instituto de Arquitetos do Brasil fecha o parecer considerando que situações polêmicas como o processo de aprovação dos hotéis deveriam ser utilizadas de

forma positiva, criando espaço para discussões que acrescentem conteúdo ao tema do licenciamento urbanístico, observando-se os preceitos democráticos das leis.

4.4.2.8 A votação

No dia 1º de março, o IAB-MG apresentou seu parecer no plenário do COMPUR. Em entrevista ao *Jornal Estado de Minas*, publicado na mesma data, Cláudia Pires avaliou o parecer do IAB como “[...] totalmente técnico e vai mostrar todos os possíveis impactos para a região. Fizemos uma nota técnica alertando para os riscos da flexibilização da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo na Pampulha como um todo.” (PARANAÍBA, 2012).

Na ocasião, os moradores da Pampulha alegavam não terem sido convidados para discutir a implantação dos empreendimentos e que o assunto não teria sido anunciado ao FADE da Pampulha. Segundo fala do presidente da Associação dos Amigos da Pampulha, Flávio Marcus Ribeiro de Campos:

A lei diz que os empreendimentos têm que passar pela análise do Fade antes de ser submetidos ao Compur. No caso do Bristol, conseguimos as informações técnicas na marra e chegamos à conclusão de que não é viável, principalmente pelas agressões ao lençol freático e às nascentes no local. Já sobre o Go Inn, nem houve análise do Fade e, portanto, ele não poderia ser relatado no Compur (PARANAÍBA, 2012).

Aproveitando-se do adiamento da tomada de decisão, os moradores enviaram pedidos de audiência pública para o prefeito Márcio Lacerda, bem como solicitação de acompanhamento do caso ao Ministério Público, visando à garantia do cumprimento das leis.

A reunião, enfim, aconteceu no dia 1º de março no plenário do COMPUR. A leitura do parecer do IAB, em virtude da ausência da Conselheira e relatora Cláudia Pires, foi feita pelo suplente Hamilton Ferreira. Em seguida, colocou-se a matéria em discussão, abrindo a oportunidade para manifestações, no tempo limite de três minutos, em que tomaram a palavra um integrante das associações de moradores de Belo Horizonte, um morador da Pampulha e uma arquiteta urbanista, também

moradora do bairro. Todos se declararam contra a implantação dos empreendimentos. Diante das opiniões contrárias, o advogado da CMR Construtora, Adriano Maciel, responsável pelo *Bristol Stadium Hotel*, defendeu o empreendimento, ressaltando a preocupação do empreendedor em adequar o projeto às normas legais e ao impacto gerado na vizinhança. Segundo o advogado, o hotel não geraria impacto ao patrimônio cultural, já que ocupará terreno na divisa da ADE Pampulha, não visível da lagoa, além de trazer empregos e segurança para a região (DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2012).

Estando a discussão aberta aos conselheiros, Hamilton Ferreira propôs que fosse feita uma audiência pública, que a Prefeitura revisasse os processos, já que os membros do FADE argumentaram não ter documentos suficientes para uma análise apropriada, e que se fizesse uma revisão nos procedimentos para o licenciamento urbanístico. Além disso, Hamilton Ferreira vê com preocupação o fato de os estudos não terem sido desenvolvidos por arquitetos, podendo acarretar fragilidade jurídica para o processo e considera que algumas diretrizes abordadas pelos empreendedores não foram incluídas nos REIVs. Tal argumento é rebatido pelo presidente, Marcello Faulhaber Campos, ao afirmar que as diretrizes presentes no REIV são imposições que devem ser efetivamente cumpridas pelos empreendedores após a finalização do processo de licenciamento (DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2012).

Na opinião da vice-presidente, Gina Rende, em contraposição aos argumentos de Hamilton Ferreira, houve uma discordância na condução do processo, e não uma inconsistência no mesmo. Lembrou que não houve limitação aos empreendimentos por parte dos órgãos do patrimônio e foram analisadas as devidas questões com relação aos impactos de vizinhança (DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE, 2012).

O parecer do IAB-MG foi colocado em votação e recebeu oito votos contrários, dois votos favoráveis e uma abstenção. O pedido de audiência pública feito por Hamilton Ferreira foi negado, pois só poderia ser realizado durante o processo de elaboração do REIV.

Em seguida, passou-se à votação dos REIVs, o qual recebeu nove votos favoráveis e dois contrários. O momento de votação foi marcado por discussões e polêmica. Enquanto os empreendedores argumentavam sobre os pontos positivos que os

hotéis trariam para a economia e a valorização da Pampulha, os moradores vaiavam em desaprovação. Segundo palavras de Suzana Meiberg, membro da Associação Pró-Civitas dos Bairros São Luiz e São José, ao *Jornal O Tempo* de 2 de março de 2012, “[...] a votação do Compur foi simbólica. Senti que o Compur estava apenas fazendo as vontades do prefeito, sem pensar na opinião dos moradores. Somos nós que iremos sentir, na pele, os impactos dessas construções.” (SALES, 2012a). Wilson Campos, advogado da Associação dos Moradores da Pampulha (APAM), acrescenta ao jornal que faltou transparência e justificativa na votação, um declarado desrespeito à ADE da Pampulha.

Com a decisão, as obras que estavam embargadas pela Prefeitura desde outubro de 2011, em decorrência de terem sido iniciadas sem nem mesmo obterem a aprovação, foram autorizadas a continuar, contados 15 dias a partir da data da votação.



FIGURA 9 - Canteiro de obras na Avenida Alfredo Camarate
Fonte: ESTADO DE MINAS, 1º de março de 2012.

Os moradores acionaram o Ministério Público de Minas Gerais (MPMG) – Promotoria de Habitação e Urbanismo – para obter a documentação com os relatórios sobre a votação do COMPUR e para contestar sobre a população não ter sido ouvida na audiência pública, fato este negado pelo secretário municipal de Desenvolvimento, Marcello Faulhaber. O secretário alerta que as audiências públicas não são obrigatórias no regimento do COMPUR e que os moradores tiveram a oportunidade de debater o tema, assim como os empreendedores (SALES, 2012b).

Na FIGURA 10 abaixo, observam-se as opiniões de três entrevistados pelo *Jornal O Tempo* sobre os impactos negativos que a implantação dos hotéis da região da Pampulha pode vir a causar. Na FIGURA 11, por sua vez, um esquema apresenta os questionamentos dos moradores em relação aos hotéis.



FIGURA 10 - Opiniões a respeito das obras dos hotéis na Pampulha
Fonte: JORNAL O TEMPO, 3 de março de 2012.

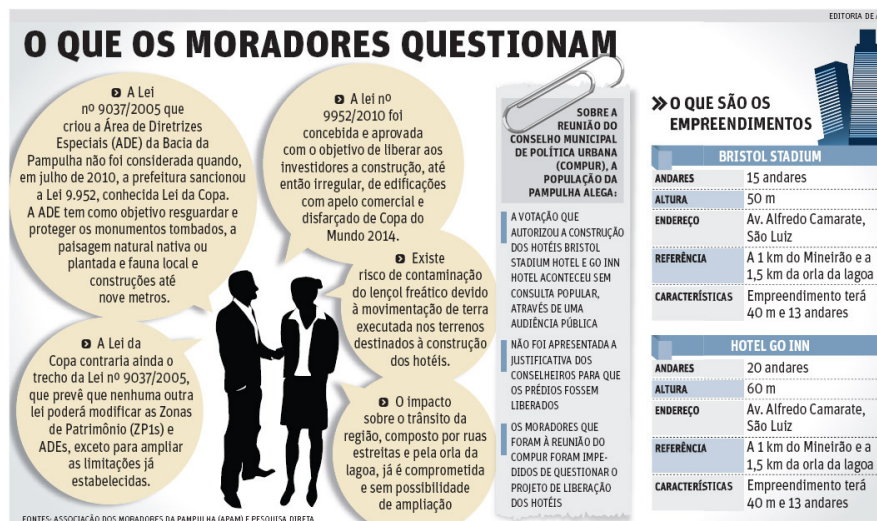


FIGURA 11 - Questionamentos dos moradores
Fonte: APAM e Pesquisa Direta apud JORNAL O TEMPO, 3 de março de 2012.

4.4.2.9 As suspeitas de fraude

No dia 8 de março de 2012, o vereador Iran Barbosa denuncia ao *Jornal O Tempo* que os membros do COMPUR teriam recebido R\$1,3 milhão em propina para aprovar o parecer técnico que embasou o licenciamento dos empreendimentos. As denúncias, segundo o próprio vereador, se fundaram em relatos de um funcionário da Secretaria Municipal de Desenvolvimento a respeito da forma e da data em que o dinheiro da propina foi entregue. De acordo com a denúncia feita ao jornal, o suborno compreendeu repasses entre R\$25 mil e R\$200 mil, além de três unidades nos hotéis, avaliadas em R\$500 mil.

Diante das acusações, os membros do COMPUR repudiaram a atitude do vereador e exigiram a apresentação de provas ou a retratação pública. Na opinião dos integrantes, as denúncias foram usadas como instrumento de luta política.

Em carta pública de Iran Barbosa ao COMPUR, o vereador sustenta que suas denúncias não foram recebidas com surpresa pelo MPMG, que já havia iniciado investigações sobre as operações referentes ao Mundial de 2014 antes mesmo do anúncio de suas suspeitas. De forma a não prejudicar as investigações do Ministério Público, o vereador não cedeu às pressões para revelar informações sigilosas.

Iran Barbosa adiantou que sua denúncia engloba nomes dos supostamente subornados, quantia angariada, local e data de entrega, funções executadas por cada envolvido e detalhes precisos sobre como desmontar o suposto esquema. O vereador acrescentou, ainda, em carta pública, que a denúncia é dirigida a, sobretudo, três conselheiros. Quanto ao voto de validação dos empreendimentos, Barbosa excluiu apenas um dos membros, o qual compreende a cadeira ocupada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON). (BARBOSA, 2012).

Em 9 de março de 2012, Iran Barbosa apresentou nova denúncia; desta vez, relativa às suspeitas de que houve fraude na votação do projeto de lei nº 1.395/2010, que prevê alterações no Plano Diretor, na Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo, no Código de Edificações e no Código de Posturas, o que facilitaria a permissão da construção de hotéis na Pampulha.

No primeiro turno de votação do projeto de lei, ocorrido em 20 de dezembro de 2010, segundo Iran Barbosa, foram computados os votos de cinco vereadores que

não estariam presentes no plenário antes da abertura do prazo regimental para votação. Um destes vereadores era o próprio Iran Barbosa, além de Carlos Henrique (PRB) e Reinaldo Gomes de Souza (PMDB), João da Locadora (PT) e Henrique Braga (PSDB), os quais afirmam não se lembrarem da votação.

Quanto ao número de votos, o resultado divulgado pelo Legislativo contabilizou 28 votos favoráveis ao projeto de lei e uma abstenção, totalizando 29 votos. Entretanto, a quantidade real de participantes nesta votação era de 34 nomes. De acordo com informações do *Jornal O Tempo* de 11 de março de 2012, o voto de Iran Barbosa, contrário à verticalização, foi computado às 11h22m, sendo que a votação foi aberta às 12h47m.

Outra suspeita recai sobre o curto período de tempo entre os votos em uma mesma cadeira, pois em um mesmo posto pode-se contar três votos em um intervalo de um minuto e 12 segundos. De acordo com Iran Barbosa, o intervalo de 12 segundos não se mostra o suficiente nem mesmo para um vereador digitar sua senha de acesso ao sistema. Para ele, tais fatos tornam a fraude incontestável e, se a votação for anulada, a verticalização da Pampulha poderia ser barrada (TAVARES, J., 2012).

No segundo turno, em 23 de dezembro de 2010, votos dos vereadores foram registrados nos mesmos postos do plenário com poucos segundos de diferença. O sistema de votação pode ter sido adulterado para facilitar a aprovação do projeto de lei. Os 29 votos computados nesta data no plenário foram favoráveis ao projeto de lei nº 1.395/2010.

Na mesma semana das denúncias, o Ministério Público começou a investigar ambas as acusações feitas pelo vereador: o recebimento de propina pelos membros do COMPUR para aprovar o licenciamento dos hotéis e a fraude na votação do projeto de lei. A apuração do MPMG compreende coleta de mais provas e depoimento de outras pessoas envolvidas no caso. "A apuração deverá ocorrer em sigilo. O caso envolve fortes interesses políticos e financeiros.", declarou o promotor Eduardo Nepomuceno, da Promotoria de Justiça de Defesa do Patrimônio Público de Belo Horizonte (TAVARES, J., 2012). Sobre as votações do projeto de lei, o promotor afirma que até mesmo a ata do primeiro turno já é suficiente para apontar que houve fraude.

Conforme apresentado em documento pelo vereador ao Ministério Público, o pedido de vistas do IAB-MG, na primeira reunião no plenário do COMPUR em 26 de janeiro de 2012, teria deixado os empreendedores apreensivos quanto à aprovação dos hotéis e representado o estopim para o início do esquema (TAVARES, J., 2012). Segundo o documento, nos dias que se passaram:

[...] duas pessoas de elevada expressão pública começaram a frequentar o ambiente da secretaria e, principalmente, a visitar três membros em particular: (nomes omitidos). [...] O IAB-MG, contrário à verticalização, apresentou um parecer com um alerta sobre o impacto das obras na Pampulha. O Compur julgou o laudo técnico improcedente.

Sobre um suposto envolvimento do prefeito Marcio Lacerda, o autor da denúncia disse que "em algumas vezes, o prefeito teria sido citado nas conversas, mas sempre no sentido de que não seria necessário se preocupar com ele, visto que (nome omitido) assumiria a responsabilidade de convencê-lo sobre o teor benéfico das obras à região" (TAVARES, J., 2012).

Iran Barbosa defende que haja a abertura de uma Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI) para apurar a fundo o suposto esquema; seria, assim, uma demonstração de respeito da Câmara pela prefeitura e pela população. O assunto é polêmico entre os parlamentares: há quem concorde e há quem acredite que a investigação deva ser deixada para o Ministério Público.

4.4.2.10 Um futuro incerto

No dia 13 de março de 2012, promotores de Justiça das áreas de Habitação e Urbanismo, Meio Ambiente e Patrimônio Cultural pediram a suspensão da licença que autorizava a construção dos hotéis através de uma Ação Civil Pública. O Ministério Público pediu, ainda, que a Justiça impedisse o início dos projetos, sob pena de multa de R\$100 mil e pagamento de indenização ambiental pelos danos causados ao meio ambiente (SALES, 2012a). Todavia, em 21 de março de 2012, a Justiça indeferiu o pedido do Ministério Público por decisão do juiz Alyrio Ramos, da 3ª Vara de Fazenda Pública Municipal, alegando ausência de provas técnicas que evidenciassem que a flexibilização da ADE da Pampulha tenha favorecido o caso específico dos dois hotéis.

Diante de tal veredito, cerca de 20 associações de bairro de quatro regiões da cidade se organizaram para montar uma campanha contra a verticalização da Pampulha, resultando em passeatas, distribuição de material impresso, abaixo-assinados e mobilização virtual.

Tendo o pedido de suspensão de licença indeferida, a promotoria interpôs agravo de instrumento, por entender que a decisão do juiz em não anular o licenciamento dos empreendimentos é susceptível de trazer riscos para a área de proteção cultural, natural e urbanística que é a Pampulha e por julgar que tal licenciamento representa um retrocesso e uma afronta à legislação vigente. O Ministério Público solicita que a prefeitura não libere alvará de construção sob pena de multa de R\$100 mil por ato praticado e de indenização por danos ao meio ambiente. A mesma pena recai sobre as duas construtoras – CMR Construtora Ltda e Brisa Empreendimentos Imobiliários Ltda –, caso se iniciem as obras.

No dia 17 de abril de 2012, é publicada no Diário Oficial do Judiciário a decisão do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) desfavorável ao recurso do Ministério Público. Assim, é mantida temporariamente a permissão para as obras, deixando o julgamento final para a Quinta Câmara Cível do Tribunal.

O assunto polêmico divide opiniões. De um lado, uma parcela da população desejosa de manter a paisagem cultural da Pampulha preservada – entre ela, arquitetos, urbanistas, moradores e políticos. De outro, aqueles que defendem a flexibilização das leis que, a seu ver, traria nova valorização à região. De acordo com o segundo grupo mencionado, a construção dos dois hotéis na Pampulha não representaria uma ameaça ao patrimônio e não pode ser chamada de verticalização.

O COMPUR declara que a liberação da construção dos hotéis foi possível depois de pareceres favoráveis emitidos pelo CDPCM, pelo IEPHA e pelo IPHAN. Segundo as análises destes dois últimos órgãos, os edifícios de 40 metros de altura não ofereceriam interferência ao cenário do complexo arquitetônico por estarem implantados em terrenos distantes da orla da lagoa e limítrofes a uma área já verticalizada.

O prefeito Márcio Lacerda defende que falar em verticalização da Pampulha é um equívoco e que as construções dos hotéis não trarão impactos negativos ao trânsito, ao meio ambiente e ao conjunto arquitetônico tombado.

Marcelo Faulhaber, o presidente do COMPUR, expõe que a flexibilização da ADE da Pampulha quanto ao parâmetro que definia a altimetria se restringe apenas aos lotes onde serão implantados os hotéis, antes lotes abandonados ou ocupados por galpões. Segundo Faulhaber, o COMPUR indicou para cada projeto mais de 20 alterações em relação a aspectos ambientais e urbanísticos, sendo uma destas a limitação a 40 metros de altura.

José Adalto Silva, presidente da rede Bristol, em entrevista à *Revista Encontro*, opina que a decisão do COMPUR para a aprovação dos hotéis considerou a altura das construções do entorno, fora da ADE da Pampulha e adiciona que a inserção das edificações na região não significa uma verticalização, mas uma flexibilização da lei em prol do oferecimento de um bom atendimento a todos os participantes do Mundial de 2014.

É uma região de vocação turística, e estaremos integrados ao complexo dos estádios Mineirão e Mineirinho. Vamos construir um hotel cinco estrelas de alto padrão, que vai aumentar a segurança numa área antes de lotes vagos, barracões abandonados e ponto de tráfico de drogas (FIUZA, 2012).

Avelino de Almeida, proprietário do terreno onde está sendo construído o *Hotel Go Inn*, acrescenta que “o empreendimento só foi aprovado porque não tem impedimento legal, não estamos na orla e, na mesma rua, há dois prédios ainda mais altos. [...] Estamos diante do Mineirão, e o hotel vai valorizar a região.” (FIUZA, 2012).

Ambos os empresários negam a possibilidade de os hotéis serem transformados em residência após a Copa do Mundo, já que os apartamentos possuem apenas 17 metros quadrados. Além disso, com a flexibilização da Lei de Uso e Ocupação do Solo, se firmou o compromisso de o empreendimento funcionar como hotel por dez anos, no mínimo.

As investigações do Ministério Público relativas às fraudes continuam, sem previsão de quando o promotor responsável, Eduardo Nepomuceno, emitirá seu parecer. Enquanto isso, as partes debatem o caso e as obras seguem pelo que parece ser ainda um longo caminho.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objeto dessa dissertação baseou-se na análise de aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança a empreendimentos potencialmente impactantes no âmbito do espaço construído. Sem a pretensão de esgotar a discussão sobre o assunto, partindo da evolução das políticas urbanas, que originaram e reforçaram o EIV como um instrumento de gestão urbano-ambiental, até as experiências de uso no Brasil, conforme revisão bibliográfica presente nos capítulos 2 e 3, a pesquisa culminou com o relato do caso dos hotéis *Bristol Stadium* e *Go Inn* em um delicado processo de licenciamento urbanístico na Área de Diretrizes Especiais da Pampulha.

A inserção dos hotéis na região foi possível em decorrência da aprovação de duas leis em 2010: a Lei nº 9.959 de 20 de julho, que atualizou a antiga Lei de Uso e Ocupação do Solo em Belo Horizonte para alterar alguns parâmetros na ADE da Pampulha, e a Lei nº 9.952 de 5 de julho, a qual institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo Cultural e de Negócios, com o objetivo de atender às demandas da Copa do Mundo de 2014. Tais leis possibilitaram a ocupação da ADE da Pampulha, permitindo o aumento das dimensões das construções.

No dia primeiro de março de 2012, o *Bristol Stadium Hotel* e o *Hotel Go Inn*, ambos com 13 andares e 40 metros de altura, foram aprovados pelos membros do Conselho Municipal de Políticas Urbanas (COMPUR). A situação tem criado polêmica entre os urbanistas, moradores da região, empresários e políticos. Uma das razões para a preocupação é a mudança que a implantação dos hotéis poderá acarretar à paisagem urbana composta pelo complexo arquitetônico projetado pelo arquiteto Oscar Niemeyer, tombado nas esferas federal, estadual e municipal, o que reforça o forte papel cultural do Conjunto Arquitetônico da Lagoa da Pampulha. Outro motivo para apreensão é o fato de que a construção dos hotéis abra espaço para novos empreendimentos semelhantes se instalem na Pampulha, utilizando-se destes mesmos artifícios.

Entende-se que o Estudo de Impacto de Vizinhança é, até o momento, um instrumento muito recente na política urbana de Belo Horizonte, assim como

também o é no restante do país. Tendo sido regulamentado em setembro de 2011 pelo Decreto nº 14.594, a capital mineira ainda deverá se adaptar ao estudo de vizinhança e aprimorá-lo através das experiências de implantação, que apenas começaram a surgir. Não só órgãos e conselhos responsáveis por repassar as orientações aos que buscam o licenciamento e por proceder às análises dos trabalhos, como também os empreendedores percorrerão esse processo de adequação ao conceito de estudo de impacto de vizinhança e à sua metodologia.

Compete ao Poder Público o papel de ajustar os princípios urbanísticos do Estatuto da Cidade à sua própria realidade e ordenar o cumprimento daquilo que está previsto em lei. A forma como o governo local se impõe diante desse dever demonstra sua capacidade de guiar o desenvolvimento urbano da cidade.

O estudo de caso aqui apresentado foi elaborado por meio de informações obtidas no Diário Oficial do Município, no material divulgado pela imprensa e nos pareceres do Instituto de Arquitetos do Brasil. A não disponibilização dos Estudos de Impacto de Vizinhança dos empreendimentos *Bristol Stadium Hotel* e *Hotel Go Inn* pelos órgãos competentes impossibilitou a análise completa do processo de licenciamento urbanístico. No entendimento da autora, o fato de os órgãos ignorarem os inúmeros pedidos de consulta ao material, embora o Estatuto da Cidade e o decreto regulamentador do EIV em Belo Horizonte definam que o documento deva ser acessível a todo e qualquer interessado, configura-se como uma falha grave na utilização desse instrumento de gestão urbana.

Mesmo sem a contribuição da análise dos documentos dos EIVs ao trabalho acadêmico, os dados conseguidos se mostraram satisfatórios para a compreensão de como se deu o processo de licenciamento dos hotéis, apesar de impedir a avaliação da completude dos dados apresentados nos estudos em si, quais foram os impactos apontados por eles e as medidas mitigadoras e compensatórias a serem adotadas pelos empreendimentos.

De acordo com Lollo e Röhm (2005), mesmo com os pressupostos adequados, a forma de conduzir as análises de impacto de vizinhança é fundamental para a obtenção de resultados fidedignos. Somente através de uma análise de qualidade se pode alcançar a confiabilidade da definição de medidas mitigadoras e compensatórias. Um Estudo de Impacto de Vizinhança que não consiga traçar diagnósticos dos impactos adequadamente pode causar danos para o ambiente,

para a comunidade do entorno, para a população em geral e também para o poder público. Para o ambiente, os danos compreendem a degradação física do meio, o que pode interferir na qualidade ambiental e de vida da população vizinha ou até mesmo ultrapassar os limites do entorno. A falta de identificação prévia dos impactos impede a adoção de medidas de controle apropriadas, expondo a população aos efeitos nocivos do empreendimento. A degradação de uma pequena área pode se tornar, também, um problema para o restante da cidade. Como consequência, a necessidade de a Prefeitura aplicar recursos públicos em medidas corretivas, inviabiliza que o orçamento do município invista em outros interesses da população em geral (LOLLO e RÖHM, 2005, p. 41).

Outro ponto importante a ser observado é que, além dos inconvenientes que as obras impõem à vizinhança, pode-se criar, ainda, uma relação de aversão ao empreendimento por parte da população. Segundo a autora, esse parece ser o caso da Pampulha, devido à forma como os hotéis foram impostos aos moradores e a uma parcela da população que vê os empreendimentos como uma ameaça.

Como se procurou demonstrar no capítulo 4, a Pampulha é marcada por uma história de luta contra a pressão imobiliária em verticalizar a região. Amada não só pelos moradores, mas também pela grande maioria dos beloizontinos, que a consideram o principal cartão postal da cidade, por guardar joias da arquitetura moderna brasileira e oportunidades de lazer. As preocupações relativas à Pampulha recaem não apenas sobre o patrimônio cultural, como ainda sobre sua fragilidade de infraestrutura e sobre suas especificidades ambientais e urbanas. Por esses motivos a região foi definida como uma Área de Diretrizes Especiais e ganhou parâmetros urbanísticos diferenciados de outras parcelas da cidade.

Entretanto, a violação aos códigos do urbanismo parece ser uma realidade nas cidades brasileiras, pois, em julho de 2010, leis foram alteradas especialmente para permitir a implantação de empreendimentos e atividades que viessem a atender às demandas da Copa do Mundo de 2014. Foram as leis nº 9.959/10 e nº 9.952/10 que possibilitaram a ocupação da ADE da Pampulha, permitindo construções com alto Coeficiente de Aproveitamento. As leis contrariam a Lei nº 9.037/05 – que regulamenta a ADE da Pampulha e estabelece que nenhuma outra legislação possa modificar os parâmetros definidos para as ADEs, a não ser que seja para ampliar as limitações já definidas. A flexibilização dos preceitos urbanísticos por motivos vis e

com apelo comercial, aos olhos da autora, pode vir a definir o futuro da Pampulha. Ainda que os órgãos responsáveis pela aprovação dos empreendimentos afirmem que outros empreendimentos não poderão se apropriar dos parâmetros permissivos dessas leis, uma vez que estiveram vigentes somente até julho de 2011, nada impede que outras flexibilizações ocorram futuramente, utilizando-se de novos motivos temerários.

Outra razão para a geração de mais desgaste na relação entre os atores do processo se deu quando do início das obras do *Bristol Stadium Hotel* em meados de 2011 sem ao menos ter sido finalizado o licenciamento do empreendimento. As obras foram embargadas pela justiça sob a denúncia de que teriam atingido o lençol freático.

Quanto aos Relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhança expostos no plenário do COMPUR em janeiro de 2012, as informações ali presentes acerca das medidas compensatórias e mitigadoras foram insuficientes para representar todos os impactos negativos gerados pela atividade hoteleira. Sendo o REIV um documento que resume as diretrizes contidas no projeto, implantação e funcionamento do empreendimento, as medidas mitigadoras e compensatórias, os prazos para o cumprimento de todas as etapas, a relação de projetos e planos que terão que ser aprovados junto aos órgãos municipais competentes, conforme dispõe legislação pertinente, julgo os Relatórios apresentados incapazes de transmitir o conceito geral dos projetos. De acordo com as informações obtidas nos pareceres do IAB e no Diário Oficial do Município, essa etapa de licenciamento não foi conduzida de maneira clara.

Outra questão não inclusa no processo de licenciamento envolve o papel do FADE. O Fórum da Área de Diretrizes Especiais, segundo legislação específica, tem a tarefa de subsidiar o COMPUR, o CDPCM e/ou o COMAM nos pedidos de licenciamento de atividades na ADE da Pampulha. No entanto, o FADE alega não ter recebido a documentação dos empreendimentos para análise.

Em relação à votação do licenciamento dos hotéis, sem entrar no mérito das suspeitas de fraude e da não apresentação de justificativa para a aprovação dos empreendimentos pelos membros do COMPUR, houve pouco espaço para a manifestação da população. Considero que em casos como esses, em que há grande comoção das comunidades e muitas dúvidas a respeito dos

empreendimentos, seria necessária uma consulta pública em que a população fosse de fato ouvida e convidada a participar do licenciamento, apontando os efeitos oriundos da atividade que escapam ao olhar do técnico, sugerindo medidas para mitigar e compensar os danos em potencial. Construir-se-ia, assim, a oportunidade de uma avaliação participativa.

Como salienta Rogério Rocco (2009), o Estudo de Impacto de Vizinhança, por ser um instrumento novo, é acompanhado de incertezas; contudo, deve ser visto não como mero mecanismo democrático, mas como uma chance de modificar a lógica da gestão urbana, possibilitando a participação social na conveniência do licenciamento de empreendimentos.

Convém explicitar, ainda, um dos principais orientadores da mensuração de impacto de vizinhança: a consulta à população interessada. Afinal, por tratar de matéria de ordem pública, imprescindível é a opinião das pessoas que têm suas vidas e seus direitos subjetivos públicos diretamente afetados pela implementação de determinados empreendimentos em assentamentos urbanos (ROCCO, 2009, p. 123).

O Estudo de Impacto de Vizinhança, considerado um instrumento mediador de interesses públicos e privados em processos de licenciamento urbanístico, deveria prever como uma obrigação a produção coletiva, e não apenas uma sugestão como estabelece seu decreto regulamentador nº 14.594/11. Dessa forma, a participação popular efetivamente garantiria que os interesses da população fossem levados em consideração.

O Estudo de Impacto de Vizinhança é um instrumento valioso para a gestão de nossas cidades. Seu conteúdo funciona como forma de alertar o Poder Público para as repercussões que um empreendimento poderá acarretar a determinada vizinhança. Além dos aspectos relativos à infraestrutura, ao meio ambiente e à população do entorno, o EIV também contempla o patrimônio cultural em seu conteúdo mínimo. O Estudo pode funcionar como uma forma de proteção aos bens de interesse cultural inseridos no entorno da atividade que se pretende implantar.

Os Estudos de Impacto de Vizinhança dos hotéis objetos dessa dissertação, apesar de não apontarem riscos ao conjunto arquitetônico tombado da Pampulha e de receberem o aval dos órgãos ligados ao patrimônio histórico e artístico, podem, de

forma contrária, tornar mais vulneráveis os bens tombados se avaliarmos, por exemplo, a sobrecarga no trânsito do entorno e no uso dos equipamentos coletivos.

Ainda tratando da vulnerabilidade da paisagem cultural da Pampulha, devemos considerar que com a flexibilização dos parâmetros urbanísticos permitida pela criação de leis específicas para a Copa do Mundo de 2014, há a abertura de um perigoso precedente para a verticalização.

O Estudo de Impacto de Vizinhança surge com a finalidade de proporcionar um crescimento equilibrado e desenvolvimento sustentável da cidade, de forma a garantir um meio urbano saudável para a população. O EIV é um dos instrumentos que auxiliam a realização dos objetivos constitucionais e possibilitam ao Poder Público uma gestão responsável. Entrementes, diante das irregularidades e das ilegalidades que acompanharam o processo de licenciamento dos hotéis e a votação das próprias leis que possibilitaram a implantação destes, cabe-nos refletir se haveriam forças capazes de lutar contra a ambição e os interesses econômicos.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Amanda. Justiça barra obra de hotel na Pampulha. *Estado de Minas*, Belo Horizonte, 27 out. 2011. Disponível em: <http://www.em.com.br/app/noticia/politica/2011/10/27/interna_politica,258425/justica-barra-obra-de-hotel-na-pampulha.shtml>. Acesso em: 7 mai. 2012.

ALMEIDA, Amanda; MAAKAROUN, Bertha. PBH quer saber quem autorizou a obra de hotel na Pampulha. *Estado de Minas*, Belo Horizonte, 29 out. 2011. Disponível em: <http://www.em.com.br/app/noticia/politica/2011/10/29/interna_politica,258870/pbh-quer-saber-quem-autorizou-obra-de-hotel-na-pampulha.shtml>. Acesso em: 7 mai. 2012.

ALMEIDA, Carlos de; BRUNA, Gilda C.; SIMÕES JR., José G. Gestão ambiental urbana e o estudo de impacto de vizinhança. *Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo*. São Paulo, v. 4, n. 1, p. 101-112, 2004.

ALVES, Benerval. *Poluição e Degradação Ambiental: Atividades Infraestruturas*. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2006. 14p.

BARBOSA, Iran. (ver.iranbarbosa@cmbh.mg.gov.br). *Carta pública do vereador Iran Barbosa ao COMPUR*. Mensagem recebida por lifortini@yahoo.com.br em 13 mar. 2012.

BELO HORIZONTE. Decreto n. 14.594 de 30 de setembro de 2011. Regulamenta o processo de licenciamento integrado de empreendimento de impacto, bem como o processo de licenciamento urbanístico, no Município de Belo Horizonte e institui a Comissão de Interface para Orientação e Acompanhamento do Processo de Licenciamento de Empreendimentos de Impacto. Disponível em: <<http://cmbhweb.cmbh.mg.gov.br>>. Acesso em: 28 mar. 2012.

BELO HORIZONTE. Lei n. 7.165 de 27 de agosto de 1996a. Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 24 mai. 2012.

BELO HORIZONTE. Lei n. 7.166 de 27 de agosto de 1996b. Estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no município. Disponível em: <<http://www.pbh.gov.br/>>. Acesso em: 10 mar. 2012.

BELO HORIZONTE. Lei n. 9.037 de 14 de janeiro de 2005. Institui o Plano de Ação – Programa de Recuperação e Desenvolvimento Ambiental da Bacia da Pampulha, da Pampulha e Trevo, em conformidade com as leis n. 7.165/96 e 7.166/96. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 12 dez. 2011.

BELO HORIZONTE. Lei n. 7.277 de 17 de janeiro de 1997. Institui a Licença Ambiental e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.pbh.gov.br/>>. Acesso em: 10 mar. 2012.

BELO HORIZONTE. Lei n. 9.037 de 14 de janeiro de 2005. Institui o Plano de Ação – Programa de Recuperação e Desenvolvimento Ambiental da Bacia da Pampulha, da Pampulha e Trevo, em conformidade com as leis n. 7.165/96 e 7.166/96. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 12 dez. 2011.

BELO HORIZONTE. Lei n. 9.084 de 11 de maio de 2005. Altera a Lei n. 7.277/97, que institui a licença ambiental e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br>>. Acesso em: 13 mar. 2012.

BELO HORIZONTE. Lei n. 9.952 de 5 de julho de 2010. Institui a Operação Urbana de Estímulo ao Desenvolvimento da Infraestrutura de Saúde, de Turismo Cultural e de Negócios, visando atender às demandas da Copa do Mundo FIFA Brasil 2014 no Município. Disponível em: <<http://portal6.pbh.gov.br/dom>>. Acesso em: 22 mar. 2012.

BELO HORIZONTE. Lei n. 9.959 de 20 de julho de 2010a. Altera as leis n. 7.165/96 – que institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte –, e n. 7.166/96 – que estabelece normas e condições para parcelamento, ocupação e uso do solo urbano no Município –, estabelece normas e condições para a urbanização e a regularização fundiária das Zonas de Especial Interesse Social, dispõe sobre parcelamento, ocupação e uso do solo nas Áreas de Especial Interesse Social e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.pbh.gov.br/>>. Acesso em: 10 mar. 2012.

BELO HORIZONTE. Lei Orgânica do Município de Belo Horizonte de 21 de março de 1990. Disponível em: <<http://www.cmbh.mg.gov.br/leis/legislacao/lei-organica>>. Acesso em: 6 mar. 2012.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. 1988. Brasília: Senado Federal, Centro Gráfico, 1988. 292p.

BRASIL. Lei n. 10.257 de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras

providências. Disponível em: <<http://www81.dataprev.gov.br>>. Acesso em: 30 mai. 2011.

CARSALADE, Flávio de L. Pampulha como ícone de Belo Horizonte. In: CASTRO, Mariângela; FINGUERUT, Silvia. *Igreja da Pampulha: restauro e reflexões*. Rio de Janeiro: Fundação Roberto Marinho, 2005.

CARSALADE, Flávio de L. *Guia de Bens Tombados de Belo Horizonte*. Belo Horizonte: Editora Lastro, 2006, 316p.

CASTRIOTA, Leonardo B. Perspectivas da Pampulha na Belo Horizonte no limiar do século XXI. In: CASTRO, Mariângela; FINGUERUT, Silvia. *Igreja da Pampulha: restauro e reflexões*. Rio de Janeiro: Fundação Roberto Marinho, 2005, p. 74-89.

CAVALCANTI, José O. *Ponto de Fuga*. Belo Horizonte: Editora B, 2010, 200p.

CONSELHO NACIONAL DE MEIO AMBIENTE. Resolução n. 001 de 23 de janeiro de 1986. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br>>. Acesso em: 5 jan. 2012.

CYMBALISTA, Renato. Estudo de Impacto de Vizinhança. *Instituto Pólis*, São Paulo, p. 1-4, jul. 2001.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO. Caracterização do empreendimento para EIV. Belo Horizonte, ano XVII, 3873 ed., 2011a. Disponível em: <<http://portal6.pbh.gov.br/dom>>. Acesso em: 5 jun. 2012.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO. Caracterização de Operação Urbana para EIV. Belo Horizonte, ano XVII, 3964 ed., 2011. Disponível em: <<http://portal6.pbh.gov.br/dom>>. Acesso em: 29 fev. 2012.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO. Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança – REIV Nº090 e 091/2011. Belo Horizonte, ano XVIII, 3990 ed., 2011b. Disponível em: <<http://portal6.pbh.gov.br/dom>>. Acesso em: 28 mai. 2012.

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO. Ata da Reunião Ordinária do dia 01/03/2012. Belo Horizonte, ano XVIII, 4044 ed., 2012. Disponível em: <<http://portal6.pbh.gov.br/dom>>. Acesso em: 28 mai. 2012.

FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia. *Coletânea de legislação urbanística: normas internacionais, constitucionais e legislação ordinária*. Belo Horizonte: Fórum, 2010. 251p.

FERNANDES, Edésio. *Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico*. Belo Horizonte: Instituto dos Arquitetos do Brasil, 2002. 332p.

FIUZA, Marcelo. É chifre em cabeça de cavalo. *Revista Encontro*, Belo Horizonte, abr. 2012, 130 ed. Disponível em: <<http://www.revistaencontro.com.br/revista/edicao/130/cidade/e-chifre-em-cabeca-de-cavalo>>. Acesso em: 3 mai. 2012.

FRANÇA, Júnia L.; VASCONCELLOS, Ana Cristina de. *Manual para Normalização de Publicações Técnico-Científicas*. 8. Ed. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2009. 258p.

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL. *Parecer referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, ao Relatório de Impacto de Vizinhança – REIV e à avaliação ao recurso ao Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança referentes aos empreendimentos Hotel Go Inn e Hotel Bristol*. Belo Horizonte: IAB-MG, 2012. 8p. Relatório.

LOLLO, José; RÖHM, Sérgio. Aspectos negligenciados em Estudos de Impacto de Vizinhança. *Revista Estudos Geográficos*, Rio Claro, v. 3, n. 2, p. 31-45, Dez. 2005.

MANN, Elisabeth M. *et al.* Desafios para implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança em Porto Alegre: questões pendentes x controvérsias. In: Congresso de Direito Urbanístico do IBDU – Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico, IV, 2006, São Paulo. Disponível em: <<http://proweb.procempa.com.br>>. Acesso em: 30 mai. 2011.

MARQUES, Janaína da S. *Estudo de Impacto de Vizinhança: uma análise crítica feita por meio dos relatórios de impacto de vizinhança apresentados no DF*. 2010. 164f. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2010.

MAZZINI, Ana Luiza D. A. *Dicionário educativo de termos ambientais*. 3 ed. Belo Horizonte: A, L. D. Amorim Mazzini, 2006. 536p.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. Site desenvolvido pelo governo brasileiro. 2007. Apresenta informações sobre a Pesquisa Plano Diretor. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br>>. Acesso em: 30 jan. 2012.

MORAES, Tatiana. Construtoras correm para aprovar hotéis. *Hoje em Dia*, Belo Horizonte, 19 jan. 2012. Disponível em: <

http://www.masb.com.br/noticia/saladeimprensa/86-Construtoras_correm_para_aprovar_hoteis_.html>. Acesso em: 10 mai. 2012.

MOREIRA, Antônio Cláudio M. L. *Mega-projetos & Ambiente Urbano: uma metodologia para elaboração de relatório de impacto de vizinhança*. – FAAUSP, São Paulo, 1997. Disponível em: <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/moreira6-conceito_impacto_urbano.pdf>. Acesso em: 26 dez. 2011.

MOREIRA, Maria Auxiliadora de M. *Legalidade e legitimidade no licenciamento ambiental de empreendimentos de impacto de iniciativa do Poder Público Municipal em Belo Horizonte*. 2007. 166f. (Teoria e Prática do Projeto de Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2007.

MURTA, Stela M.; ALBANO, Celina. *Interpretar o patrimônio: um exercício do olhar*. Belo Horizonte: Ed. UFMG; Território Brasilis, 2002. 288p.

OLIVEIRA, Isabel C. E. *Estatuto da Cidade para compreender...* Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001. 64p.

PARANAÍBA, Guilherme. Debate da verticalização da Pampulha tem dia D. *Estado de Minas*, Belo Horizonte, 1 mar. 2012. Disponível em: <http://www.em.com.br/app/noticia/gerais/2012/03/01/interna_gerais,280785/debate-da-verticalizacao-da-pampulha-tem-dia-d.shtml>. Acesso em: 7 mai. 2012.

PORTO ALEGRE. Lei n. 8.267 de 29 de dezembro de 1998. Dispõe sobre o licenciamento ambiental no Município de Porto Alegre, cria a Taxa de Licenciamento Ambiental e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.camarapoa.rs.gov.br>>. Acesso em: 7 fev. 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Licenciamento urbanístico de empreendimento de impacto. Belo Horizonte, 2011a. Disponível em: <<http://portaldeservicos.pbh.gov.br/inventario/arquivos/formularios/11102011085721.pdf>>. Acesso em: 28 mar. 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BELO HORIZONTE. Roteiro de Estudo de Impacto de Vizinhança. Belo Horizonte, 2011b. 27p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre. *Mapa geral*. Porto Alegre, 1999. Delimitação de Áreas Especiais de Interesse Cultural. Escala 1:75.000.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO ALEGRE. *Estudo de Impacto de Vizinhança: proposta de legislação específica*. 2008. Apresentação em Power Point. Disponível em: <<http://www.portoalegre.rs.gov.br/spm>>. Acesso em: 30 mai. 2011.

PRESTES, Vanêsa B. Plano Diretor e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). *Revista de Direito Ambiental*. São Paulo, v. 10, n. 37, Jan. 2005. Disponível em: <<http://www.ibdu.org.br>>. Acesso em: 30 mai. 2011.

RIBEIRO, José Cláudio J. Gestão Ambiental. Belo Horizonte: Universidade FUMEC, 2007. 35p.

RIO GRANDE DO SUL. Projeto de Lei n. 395 de 18 de dezembro de 2009. Dispõe sobre a elaboração, no âmbito do Estado do Rio Grande do Sul, do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), previsto nos artigos 36 a 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e dá outras providências. Disponível em: <<http://proweb.procergs.com.br>>. Acesso em: 25 fev. 2012.

ROCCO, Rogério. *Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumentos de garantia do direito às cidades sustentáveis*. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2009. 241p.

SABOYA, Renato. Operações urbanas consorciadas – uma introdução. Ago. 2008. Disponível em: <<http://www.urbanidades.arq.br>>. Acesso em: 29 fev. 2012.

SALES, Gabriela. PBH aprova hotéis e dá início à verticalização da Pampulha. *Jornal O Tempo*, Belo Horizonte, 2 mar. 2012a. Disponível em: <<http://www.otempo.com.br/noticias/ultimas/?IdNoticia=197208,OTE&IdCanal=>>>. Acesso em: 7 mai. 2012.

SALES, Gabriela. Morador exige explicações. *Jornal O Tempo*, Belo Horizonte, 3 mar. 2012b. Disponível em: <<http://www.otempo.com.br/noticias/ultimas/?IdNoticia=197321,OTE&IdCanal=>>>. Acesso em: 9 mai. 2012.

SANT'ANNA, Mariana S. *Estudo de Impacto de Vizinhança: instrumento de garantia da qualidade de vida dos cidadãos urbanos*. Belo Horizonte: Fórum, 2007. 243p.

SÃO PAULO. Decreto n. 11.228 de 25 de junho de 1992. Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis; revoga a Lei n.º 8.266, de 20 de junho de 1975, com as alterações adotadas por leis

posteriores, e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br>>. Acesso em: 6 fev. 2012.

SÃO PAULO. Decreto n. 32.329 de 23 de setembro de 1992. Regulamenta a Lei n. 11.228, de 25 de junho de 1992 – Código de Obras e Edificações e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.leispaulistanas.com.br>>. Acesso em: 6 fev. 2012.

SÃO PAULO. Decreto n. 34.713 de 30 de novembro de 1994. Dispõe sobre o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.leispaulistanas.com.br>>. Acesso em: 13 fev. 2012.

SÃO PAULO. Lei Orgânica do Município de São Paulo de 5 de abril de 1990. Disponível em: <<http://www.nossasaopaulo.org.br/portal/files/LeiOrganica.pdf>>. Acesso em: 3 fev. 2012.

SÁNCHEZ, Luiz Enrique. *Avaliação de Impacto Ambiental: conceitos e métodos*. São Paulo: Oficina de Textos, 2008. 496p.

SOUZA, Luiz Alberto. Estatuto da Cidade: perigos e oportunidades. In: ALFONSIN, Betânia *et al.* *II Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico*. Porto Alegre: Exclamação/Evangraf, 2002, p. 247.

TAVARES, Joelmir. Votação relâmpago no 2º turno. *Jornal O Tempo*, Belo Horizonte, 11 mar. 2012. Disponível em: <<http://www.otempo.com.br/noticias/ultimas/?IdNoticia=197993%2COTE>>. Acesso em: 9 mai. 2012.

TAVARES, Sérgio Fernando P. Construção na Pampulha é alvo de fiscalização. Belo Horizonte, 28 jun. 2011. Disponível em: <http://sergiofernando.com/index.php?option=com_content&view=article&id=1630:construcao-na-pampulha-e-alvo-de-fiscalizacao&catid=39:noticias-&Itemid=58>. Acesso em: 6 jun. 2012.

TIBO, Geruza L. de A. *A superação da ilegalidade urbana: o que é legal no espaço urbano*. 2011. 236f. (Teoria, Produção e Experiência do Espaço) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2011.

TOMANIK, Raquel. *Estudo de Impacto de Vizinhança e licenciamento urbanístico-ambiental: desafios e inovações*. 2008. 116f. (Engenharia Urbana) – Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2008.

WEISSHEIMER, Gladis. Estudo de Impacto de Vizinhança da Legislação de Porto Alegre. Porto Alegre, p. 1-5, Mai. 2007. Disponível em: <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/pmpaexpmotivoseiv.pdf>. Acesso em: 30 mai. 2011.

WILLEMAM, Cyntia da S. A. Estudo de Impacto de Vizinhança: um instrumento para efetivação do direito fundamental ao meio ambiente equilibrado. *Revista da Faculdade de Direito de Campos*. Campos, ano VIII, n. 10, p. 199-223, Jun. 2007.

ZUBA, Fernando. Obra de hotel na Pampulha pode ser embargada. *Hoje em Dia*, Belo Horizonte, 15 jun. 2011. Disponível em: <<http://www.hojeemdia.com.br/minas/obra-de-hotel-na-pampulha-pode-ser-embargada-1.295598>>. Acesso em: 6 jun. 2012.

ANEXO A - Decreto nº 14.594/11

DECRETO Nº 14.594, de 30 de setembro de 2011

REGULAMENTA O PROCESSO DE LICENCIAMENTO INTEGRADO DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO, BEM COMO O PROCESSO DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO, NO MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E INSTITUI A COMISSÃO DE INTERFACE PARA ORIENTAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO.

O Prefeito de Belo Horizonte, no exercício da atribuição que lhe confere o inciso VII do artigo 108 da Lei Orgânica do Município, e tendo em vista o disposto nos artigos 65-A a 65-E e 74-P a 74-S da Lei nº 7.165, de 27 de agosto de 1996, e considerando, ainda:

- a necessidade de buscar soluções para aprimorar os processos de gestão interna e de prestação de serviços públicos; e
- a necessidade de agilizar o processo de licenciamento de empreendimento de impacto, DECRETA:

CAPÍTULO I

DO LICENCIAMENTO INTEGRADO

Art. 1º - Fica instituído no Município o Licenciamento Integrado de Empreendimento de Impacto Ambiental e de Impacto Urbanístico, em conformidade com as Leis nº 7.165/96 e nº 7.166, de 27 de agosto de 1996, alteradas pela Lei nº 9.959, de 20 de julho de 2010.

Art. 2º - A coordenação das atividades do procedimento de Licenciamento Integrado de Empreendimento de Impacto é de responsabilidade da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, por intermédio da Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado - GELC, em conformidade com as legislações específicas e com a colaboração dos demais órgãos e entidades do Poder Executivo Municipal com interface no processo de licenciamento.

Art. 3º - O protocolo de toda documentação e informação necessárias ao procedimento de licenciamento integrado de empreendimento de impacto deverá ser efetuado no BH Resolve e o acompanhamento do andamento do procedimento pelo empreendedor será realizado por meio de sistema informatizado de acompanhamento de protocolo.

Art. 4º - O procedimento de licenciamento integrado de empreendimento de impacto terá início com o requerimento, pelo empreendedor, da Orientação para o Licenciamento de Empreendimento de Impacto - OLEI, por meio da apresentação de formulário específico e demais documentos pertinentes.

§ 1º - Para a elaboração da OLEI a Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado poderá solicitar orientação dos órgãos e entidades do Poder Executivo com interface no processo de licenciamento, que deverão se manifestar em até 05 (cinco) dias.

§ 2º - A OLEI para os empreendimentos de impacto ambiental será emitida e disponibilizada ao empreendedor, juntamente com os termos de referências para elaboração dos estudos ambientais, em até 10 (dez) dias após o protocolo do formulário de Caracterização de Empreendimento de Impacto - CEI.

§ 3º - A OLEI para os empreendimentos de impacto urbanístico será precedida do protocolo da Caracterização do Empreendimento - CE e de apresentação do empreendimento a ser feita ao plenário do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR, conforme disposto neste Decreto, e será emitida e disponibilizada ao empreendedor, juntamente com o roteiro que subsidiará a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, em até 07 (sete) dias após a apresentação do empreendimento ao plenário do COMPUR.

§ 4º - A OLEI terá validade máxima de 01 (um) ano, ressalvadas as modificações na legislação pertinente, podendo ser revalidada mediante solicitação devidamente justificada e aprovada pela GELC.

Art. 5º - A GELC receberá a documentação protocolada em atendimento ao disposto na OLEI e procederá sua conferência e distribuição entre os órgãos e entidades do Poder Executivo com interface no processo de licenciamento de empreendimentos de impacto, acompanhando os prazos para emissão de pareceres, bem como a concessão das licenças solicitadas.

CAPÍTULO II

DA COMISSÃO DE INTERFACE PARA ORIENTAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DE EMPREENDIMENTO DE IMPACTO

Art. 6º - Fica instituída a Comissão de Interface para Orientação e Acompanhamento do Processo de Licenciamento de Empreendimento de Impacto, vinculada à Gerência de Orientação e Licenciamento Integrado da Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, composta por um representante e respectivo suplente de cada um dos seguintes órgãos:

- I - Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, que a coordenará;
- II - Secretaria Municipal de Meio Ambiente;
- III - Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano;
- IV - Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana;
- V - Secretaria Municipal de Saúde;
- VI - Superintendência de Limpeza Urbana - SLU;
- VII - Empresa de Transportes e Trânsito de Belo Horizonte S.A. - BHTRANS;
- VIII - Superintendência de Desenvolvimento da Capital - SUDECAP;
- IX - Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte - URBEL;
- X - Fundação Municipal de Cultura.

§ 1º - A Comissão de Interface prevista no caput deste artigo será responsável pela orientação, avaliação e acompanhamento dos expedientes referentes aos licenciamentos integrados de empreendimentos de impacto e deverá reunir-se semanalmente para apreciação dos processos em pauta ou por convocação da GELC, de acordo com a atividade a ser desenvolvida pelo empreendimento e a necessidade de autorização do órgão para o licenciamento do mesmo.

§ 2º - A Comissão de Interface poderá convocar representantes de outros órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal, assim como os responsáveis pelo empreendimento, bem como convidar outros órgãos ou entidades públicas, caso seja necessário, para a viabilização de suas atividades.

§ 3º - Cabe à Gerência de Licenciamento Ambiental de Empreendimentos de Impacto - GELA a coordenação técnica das reuniões da Comissão de Interface para avaliação dos expedientes de Licenciamento Ambiental de Empreendimentos de Impacto.

§ 4º - Cabe à Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana - GCPU a coordenação técnica das reuniões da Comissão de Interface para avaliação dos expedientes de Licenciamento Urbanístico de Empreendimentos de Impacto.

Art. 7º - Os membros da Comissão de Interface deverão responder por seus respectivos órgãos no que diz respeito aos temas associados ao licenciamento de empreendimento de impacto ambiental e urbanístico e estarão sujeitos às seguintes obrigações:

- I - comparecer às reuniões da Comissão de Interface;
- II - apontar diretrizes para serem incluídas no Licenciamento Ambiental ou no Relatório de Avaliação do EIV - REIV, com base nos estudos apresentados, observada a competência de cada órgão;
- III - avaliar e indicar as medidas mitigadoras e compensatórias propostas, caso sejam necessárias;
- IV - observar os prazos previstos na legislação ambiental e urbanística pertinente e neste Decreto;

V - dirimir dúvidas do empreendedor, responsável técnico ou demais representantes do Poder Público, quando solicitado;

VI - justificar a necessidade de indeferimento dos processos, caso seja comprovada a inadequação do empreendimento ao local proposto para sua implantação.

§ 1º - A não manifestação dos membros integrantes da Comissão ou a ausência dos mesmos nos prazos e datas previstos implicará impossibilidade de inclusão de diretrizes no Licenciamento Ambiental ou no Licenciamento Urbanístico acerca do tema relativo aos respectivos órgãos.

§ 2º - Caracterizada a hipótese prevista no § 1º deste artigo, serão incluídas no Licenciamento Ambiental ou no Licenciamento Urbanístico exclusivamente as exigências legais relativas ao tema em questão.

Art. 8º - Os órgãos ou entidades da Administração Pública Municipal deverão, quando necessário e por solicitação da Comissão de Interface, disponibilizar técnicos para auxiliar na análise de documentos e estudos específicos.

CAPÍTULO III

DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

Art. 9º - Para o licenciamento ambiental de empreendimento de impacto deverá ser observado o disposto nas Leis nº 7.277, de 17 de janeiro de 1997, e nº 8.201, de 17 de julho de 2001, bem como nas Deliberações Normativas do Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM.

Art. 10 - Os documentos, estudos e projetos ambientais discriminados na OLEI serão protocolados no BH Resolve e encaminhados para a GELC, responsável pelo repasse dos mesmos para análise e parecer da SMMA e dos demais órgãos e entidades com assento na Comissão de Interface.

§ 1º - O protocolo da documentação junto ao BH Resolve deverá ser acompanhado de:

I - guia de recolhimento paga, relativa à análise dos estudos ambientais pelo órgão competente do Poder Executivo, correspondente à licença pleiteada;

II - cópia do CNPJ e do contrato social da empresa, CPF do responsável legal que assinará e acompanhará o processo ou do seu representante legal munido de procuração;

III - cópia do título de propriedade do terreno/escritura de compra e venda devidamente registrada ou contrato de locação, quando for o caso;

IV - Anotações de Responsabilidade Técnica - ART dos profissionais que elaboraram os estudos ambientais, devidamente registradas nos respectivos conselhos de classe;

V - demais documentos discriminados na OLEI.

§ 2º - A GELC terá o prazo de 05 (cinco) dias para conferência da documentação, confirmação do protocolo ao requerente e distribuição para os órgãos e entidades com interface no processo.

§ 3º - Caso a documentação apresentada esteja incompleta ou em desacordo com as exigências da OLEI, a GELC comunicará ao empreendedor e procederá à devolução de toda a documentação.

Art. 11 - Os órgãos e entidades com interface no processo, bem como a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, terão o prazo de até 30 (trinta) dias, a partir do envio da documentação protocolada, para análise e emissão de parecer específico ou de relatório de pendências, se for o caso, para apresentação na Comissão de Interface.

§ 1º - Caso a documentação para o licenciamento esteja em desacordo com os roteiros e termos de referência estabelecidos, será emitido parecer técnico pelo órgão respectivo, para conhecimento da GELC e devolução de toda a documentação ao requerente, no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data de recebimento da documentação pelo órgão.

§ 2º - No caso de solicitação de informações complementares, a Comissão de Interface concederá prazo de até 30 (trinta) dias ao requerente para apresentação das informações solicitadas, podendo ser prorrogado desde que devidamente justificado.

§ 3º - Após a apresentação das informações complementares pelo empreendedor e registro no sistema de controle, os órgãos e entidades com interface no processo e a Secretaria Municipal de

Meio Ambiente terão o prazo de até 15 (quinze) dias para análise e emissão do parecer específico para envio à GELC.

Art. 12 - Após a reunião dos pareceres específicos, a GELC comunicará ao requerente para formalização do processo de requerimento de licenciamento ambiental de forma a possibilitar a consolidação do parecer final pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, que o submeterá à deliberação pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente - COMAM, nos prazos estabelecidos legalmente.

§ 1º - O requerente terá o prazo de até 10 (dez) dias para protocolo da documentação necessária ou para apresentação de recurso relativo à manifestação dos órgãos.

§ 2º - Na hipótese de apresentação de recurso, a Comissão de Interface terá o prazo de 15 (quinze) dias para analisar, emitir relatório técnico e comunicar ao requerente, que deverá apresentar, no prazo de até 05 (cinco) dias contados da comunicação, a documentação necessária para formalização do processo de requerimento de licenciamento ambiental.

§ 3º - Transcorrido os prazos estabelecidos nos §§ 1º e 2º sem que haja manifestação do requerente ou apresentação da documentação necessária para formalização do processo de requerimento de licenciamento ambiental, a GELC comunicará ao requerente o indeferimento do pedido.

§ 4º - A contagem dos prazos para outorga das licenças ambientais, conforme disposto no artigo 8º da Lei nº 7.277/97, terá início após a emissão dos pareceres de todos os órgãos e entidades com interface no processo, com a apresentação pelo empreendedor do requerimento de licença ambiental e respectiva publicação para envio à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, nos prazos estabelecidos neste Decreto.

Art. 13 - Na hipótese de um ou mais órgãos manifestarem-se pelo indeferimento do pedido de licença, caberá ao COMAM a análise e deliberação quanto à concessão da licença pretendida.

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO URBANÍSTICO

SEÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 14 - Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto no Capítulo XI do Título IV da Lei nº 7.165/96, que deverá ser executado com base na OLEI e em roteiro elaborado pela Gerência Executiva do Conselho Municipal de Política Urbana - GCPU, de acordo com as características de cada empreendimento.

Art. 15 - Para fins de definição dos empreendimentos sujeitos ao licenciamento urbanístico e à elaboração de EIV, serão utilizados os seguintes critérios:

I - a área de estacionamento de veículos prevista no inciso I do art. 74-B da Lei nº 7.166/96 corresponde à soma das áreas destinadas às vagas para estacionamento de veículos e das áreas destinadas a acesso, circulação e manobra necessárias para alcançá-las;

II - o número de vagas previsto inciso I do art. 74-B da Lei nº 7.166/96 diz respeito àquelas destinadas a estacionamento de veículos;

III - a referência para aplicação do disposto nos incisos III e IV do art. 74-B da Lei nº 7.166/96 será a área total edificada ou a área utilizada pela atividade, prevalecendo aquela que for maior.

Art. 16 - O empreendimento de impacto que esteja em funcionamento poderá renovar seu Alvará de Localização e Funcionamento - ALF, sem necessidade de apresentação de estudo de impacto de vizinhança, observada as seguintes condições:

I - manutenção da área utilizada do empreendimento;

II - não alteração do titular do ALF;

III - não alteração da atividade ou do conjunto de atividades licenciadas;

IV - ausência de convocação pelo COMPUR.

Art. 17 - Na hipótese de empreendimento a ser instalado em edificação existente, a regularização da mesma deverá integrar o processo de licenciamento urbanístico.

Art. 18 - Na hipótese de empreendimento que envolva aprovação ou regularização de parcelamento do solo, a emissão das respectivas diretrizes deverá anteceder o processo de licenciamento urbanístico do mesmo.

SEÇÃO II

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 19 - O EIV deverá ser desenvolvido, obrigatoriamente, em roteiro próprio, cujo escopo será definido a partir de caracterização do empreendimento elaborada pelo responsável técnico, a ser preenchida de acordo com o caderno de orientações.

Parágrafo Único - A necessidade de elaboração de pesquisa de percepção ambiental será avaliada com base na caracterização do empreendimento e incluída como escopo do roteiro elaborado pela GCPU.

SUBSEÇÃO I

DA CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 20 - A caracterização do empreendimento deverá ser elaborada pelo responsável técnico pelo EIV, e deverá contemplar:

I - o preenchimento de formulário próprio;

II - o protocolo do formulário no BH Resolve;

III - a apresentação do empreendimento ao plenário do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR.

§ 1º - O protocolo de caracterização do empreendimento deverá incluir a guia de recolhimento paga, relativa à emissão de formulário do EIV pelo órgão competente do Poder Executivo.

§ 2º - A apresentação do empreendimento ao plenário do COMPUR ficará a cargo do empreendedor.

§ 3º - A GCPU ficará responsável por agendar a apresentação do empreendimento em reunião do COMPUR, bem como por comunicar a data da mesma à GELC.

§ 4º - A GELC deverá informar ao responsável técnico pelo empreendimento a data da reunião do COMPUR na qual será feita sua apresentação ao plenário.

§ 5º - A GCPU incluirá a apresentação do empreendimento na pauta da respectiva reunião do COMPUR, a ser publicada no Diário Oficial do Município.

§ 6º - A GCPU deverá providenciar publicação de resumo da caracterização do empreendimento no Diário Oficial do Município.

Art. 21 - Feito o comunicado previsto no § 4º do art. 20, o responsável técnico deverá apresentar à GELC, em até 5 (cinco) dias, comprovação de publicação de nota de encaminhamento do empreendimento para licenciamento urbanístico em jornal de grande circulação, com vistas ao cumprimento do disposto no parágrafo único do art. 37 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Parágrafo Único - A apresentação da caracterização do empreendimento ao plenário do COMPUR está sujeita ao cumprimento da determinação prevista no caput deste artigo e poderá ser adiada, caso a mesma não seja atendida.

SUBSEÇÃO II

DA ELABORAÇÃO DO EIV

Art. 22 - Concluída a apresentação do empreendimento ao plenário do COMPUR, a GCPU emitirá, em até 5 (cinco) dias, o roteiro que subsidiará a elaboração do EIV e encaminhamento do mesmo à GELC.

§ 1º - Os conselheiros do COMPUR poderão sugerir alterações no roteiro preparado pela GCPU até a data limite de entrega do mesmo à GELC.

§ 2º - As informações exigidas no roteiro específico para a elaboração de EIV poderão ser complementadas por outros estudos a serem incorporados, em forma de anexo, a critério do responsável técnico.

§ 3º - O roteiro emitido pela GCPU terá validade de 1 (um) ano.

§ 4º - O roteiro emitido pela GCPU será encaminhado à GELC que deverá repassá-lo ao responsável técnico pelo empreendimento.

Art. 23 - Para o caso de Operação Urbana Simplificada em que o empreendimento esteja submetido à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança, este deverá preceder a lei que a regulamentará, com as seguintes finalidades:

I - fornecer dados mais precisos ao Poder Público para a confirmação da parceria a ser firmada;

II - determinar medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes do impacto ocasionado pelo empreendimento;

III - estabelecer, com maior precisão, critérios para definição dos parâmetros urbanísticos aplicáveis à área do empreendimento;

IV - definir as obrigações do empreendedor, a serem dimensionadas em função dos benefícios conferidos pelo Poder Público no âmbito da Operação Urbana Simplificada.

Art. 24 - O EIV será protocolado no BH Resolve, que deverá encaminhá-lo para a GELC, responsável pelo repasse do mesmo para análise e parecer da Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano e dos demais órgãos e entidades com assento na Comissão de Interface.

§ 1º - O protocolo do EIV junto ao BH Resolve deverá ser acompanhado de:

I - guia de recolhimento paga, relativa à análise do EIV pelo órgão competente do Poder Executivo;

II - comprovação de publicação, pelo requerente, de nota de protocolo de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise do órgão competente do Poder Executivo em jornal de grande circulação, com vistas ao cumprimento do disposto no parágrafo único do art. 37 da Lei Federal nº 10.257/01;

III - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, referente ao trabalho.

§ 2º - O responsável técnico deverá ser identificado no formulário do EIV e responderá integralmente pelo mesmo, conforme disposto nos incisos I e III do art. 6º da Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009.

§ 3º - São considerados aptos a coordenar o Estudo de Impacto de Vizinhança os profissionais cujos conselhos profissionais prevejam como atribuição o desempenho de atividades ligadas a desenvolvimento urbano e regional.

§ 4º - Caberá ao responsável técnico pelo EIV tratar, junto ao órgão competente do Poder Executivo, os assuntos técnicos relacionados aos projetos, obras, implantação ou funcionamento de atividades sob sua responsabilidade, devendo atender às exigências legais para elaboração dos estudos, dentro dos prazos estipulados.

§ 5º - Respondem solidariamente pelo EIV:

I - o responsável técnico pelo EIV;

II - o empreendedor ou grupo de empreendedores;

III - os membros da equipe técnica responsável pelo EIV, no limite de sua atuação.

§ 6º - A definição do responsável técnico pela elaboração do EIV não dispensa a exigência de responsável técnico para a elaboração do projeto e para a execução de obra, conforme previsto na Lei nº 9.725/09.

Art. 25 - É facultada a substituição do responsável técnico pelo EIV, desde que por profissional devidamente habilitado e que atenda às exigências deste Decreto, assumindo o novo profissional a responsabilidade pela parte executada do estudo, sem prejuízo da responsabilidade do profissional anterior.

§ 1º - A comunicação de substituição a que se refere o caput deste artigo deverá ser efetivada pelo empreendedor mediante:

I - indicação do nome do novo responsável técnico;

II - apresentação, à GELC, de Termo de Compromisso assinado pelo novo responsável técnico, atestando a sua submissão às exigências contidas neste Decreto

III - apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART do novo responsável técnico.

§ 2º - A GELC deverá comunicar à GCPU a alteração de RT.

§ 3º - Tratando-se de comunicação efetivada pelo responsável técnico, a GELC deverá comunicá-la à GCPU, que suspenderá a análise do processo.

§ 4º - A substituição do responsável técnico pelo EIV deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de indeferimento do mesmo.

Art. 26 - O empreendedor será identificado no roteiro que subsidiará a elaboração do EIV como sendo o responsável legal pelo empreendimento.

§ 1º - Em caso de grupo de empreendedores, é necessária a designação de uma pessoa como responsável legal pelo empreendimento.

§ 2º - O empreendedor deverá observar o disposto nos incisos I e IV do art. 8º da Lei nº 9.725/09.

Art. 27 - Na hipótese de empreendimento designado para o licenciamento corretivo, a pessoa física ou jurídica responsável pelo mesmo deverá ser convocada pelo Presidente do COMPUR, por meio de carta registrada com aviso de recebimento, para apresentação de EIV, no prazo de 1 (um) ano, contado da data da convocação.

§ 1º - Frustrada, por 2 (duas) vezes, a notificação prevista no caput deste artigo, a convocação será feita por meio de publicação no Diário Oficial do Município.

§ 2º - O não atendimento à convocação para o licenciamento urbanístico, prevista no caput deste artigo, implicará cassação do Alvará de Localização e Funcionamento do empreendimento, conforme previsto no § 5º do art. 74 da Lei nº 7.166/96.

Art. 28 - Verificada a necessidade de anuência de quaisquer órgãos públicos para a definição de condições especiais para o licenciamento do empreendimento, os prazos referentes à análise do estudo pelo Poder Executivo ficam suspensos, constituindo o parecer conclusivo documento necessário à avaliação do EIV.

Parágrafo Único - A GCPU ficará responsável pelo encaminhamento dos processos aos conselhos e órgãos municipais, bem como pelo monitoramento da tramitação junto aos mesmos.

SUBSEÇÃO III

DA ANÁLISE DO EIV

Art. 29 - A análise do EIV dar-se-á após a verificação da documentação pertinente, do pagamento do preço público correspondente e do atendimento das disposições estabelecidas nas Leis nº 7.165/96 e nº 7.166/96, neste Decreto e na legislação vigente correlata.

Art. 30 - A GCPU emitirá Relatório de Avaliação do EIV - REIV, elaborado a partir das informações incluídas no Estudo e da análise realizada pela Comissão de Interface, em até 35 (trinta e cinco) dias, contados da data de recebimento da documentação na referida gerência, assim distribuídos:

I - 20 (vinte) dias para:

- a) análise dos órgãos e entidades com assento na Comissão de Interface;
- b) consulta pública do EIV junto à GCPU e manifestação dos interessados acerca de aspectos relacionados à implantação do empreendimento;

II - 15 (quinze) dias para:

- a) realização da reunião da Comissão de Interface, abordando o caso em questão, para elaboração do REIV;
- b) consolidação do REIV pela GCPU a partir das resoluções da Comissão de Interface;
- c) emissão de REIV pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano.

§ 1º - A manifestação resultante da consulta pública prevista na alínea b do inciso I do caput deste artigo deverá ser feita por meio do encaminhamento de ofício à GCPU.

§ 2º - Deverão constar no REIV:

I - as diretrizes para projeto, implantação e funcionamento do empreendimento;

II - as medidas mitigadoras e compensatórias;

III - os prazos para o cumprimento das condições a que se referem os incisos I e II deste parágrafo;

IV - a relação de projetos e planos que deverão ser aprovados junto aos órgãos municipais competentes em fase anterior ao protocolo de solicitação de emissão de certidão de origem, termo de recebimento para parcelamento do solo, alvará de construção, alvará de localização e funcionamento e certidão de baixa;

V - outras recomendações que se façam necessárias.

Art. 31 - Concluída a análise prevista na alínea a do inciso I do art. 30 deste Decreto e caracterizada a incompletude do EIV ou a necessidade de esclarecimentos relativos ao seu conteúdo, a GCPU encaminhará relatório à GELC contendo a listagem dos itens incompletos ou para os quais seja necessária a prestação de esclarecimentos, acompanhado de instruções para o seu preenchimento.

§ 1º - A GELC deverá encaminhar o comunicado a que se refere o caput deste artigo ao responsável técnico pelo empreendimento.

§ 2º - Configurada a situação descrita no caput deste artigo, o empreendedor terá até 30 (trinta) dias para a reapresentação do EIV com as correções solicitadas.

§ 3º - Caso seja verificado pelo responsável técnico a necessidade de prazo para a elaboração das complementações ao EIV superior ao previsto no § 2º deste artigo, o mesmo deverá encaminhar à GELC documento com justificativa para solicitação de extensão do prazo, em que conste nova data proposta para protocolo do EIV corrigido.

§ 4º - A GELC deverá remeter o documento a que se refere o § 3º deste artigo à GCPU, que emitirá o aceite ou a recusa da justificativa contida no mesmo.

§ 5º - A GCPU informará à GELC o conteúdo da decisão, que fará o comunicado da mesma ao responsável técnico.

§ 6º - Na hipótese de não atendimento dos prazos previstos nos §§ 2º ou 3º deste artigo, o EIV será indeferido.

Art. 32 - O EIV corrigido deverá ser protocolado no BH Resolve, que deverá encaminhá-lo para a GELC, responsável pelo repasse do mesmo para análise e parecer dos órgãos e entidades com assento na Comissão de Interface para desenvolvimento de segundo exame.

Parágrafo Único - O protocolo do EIV para segundo exame deverá ser acompanhado da guia de recolhimento paga, relativa à análise do EIV pelo órgão competente do Poder Executivo.

Art. 33 - A GCPU emitirá Relatório de Avaliação do EIV - REIV, elaborado a partir das informações incluídas no Estudo corrigido e da análise realizada pela Comissão de Interface, em até 20 (vinte) dias, contados da data de recebimento da documentação na referida gerência, assim distribuídos:

I - 10 (dez) dias para:

- a) análise dos órgãos e entidades com assento na Comissão de Interface;

b) consulta pública do EIV junto à GCPU e manifestação dos interessados acerca de aspectos relacionados à implantação do empreendimento;

II - 10 (dez) dias para:

a) realização da reunião da Comissão de Interface abordando o caso em questão;

b) consolidação do REIV pela GCPU, com as resoluções da Comissão de Interface;

c) emissão de REIV pela Secretaria Municipal Adjunta de Planejamento Urbano.

§ 1º - Constatado o não atendimento, pelo empreendedor, das solicitações contidas no comunicado a que se refere o art. 31 deste Decreto, o EIV será indeferido, devendo a decisão estar acompanhada de justificativa técnica.

§ 2º - A justificativa técnica mencionada no § 1º será encaminhada pela GCPU à GELC, responsável por sua transmissão ao Responsável Técnico pelo empreendimento.

Art. 34 - O REIV será encaminhado pela GCPU à GELC, que deverá transmiti-lo ao Responsável Técnico pelo empreendimento.

§ 1º - Na hipótese de os estudos técnicos atestarem a incompatibilidade do empreendimento com o local proposto para a sua implantação, o REIV deverá conter justificativa que subsidie o indeferimento da solicitação de licenciamento.

§ 2º - A GCPU é responsável por promover a publicação das diretrizes contidas no REIV no Diário Oficial do Município.

§ 3º - Qualquer pessoa terá o prazo de 10 (dez) dias para apresentar documento com recurso relativo ao conteúdo do REIV à GELC, que deverá encaminhá-lo à GCPU.

§ 4º - Transcorrido o prazo previsto no § 3º sem que haja a apresentação de recurso, a GCPU encaminhará o REIV para aprovação em Plenário do COMPUR.

§ 5º - Sendo apresentado o recurso previsto no § 3º, caberá ao COMPUR a avaliação do mesmo.

§ 6º - A GCPU remeterá à GELC comunicado com a data da reunião do Plenário do COMPUR em que o recurso apresentado será apreciado, ficando esta responsável pelo aviso ao responsável técnico e ao recorrente.

§ 7º - A GCPU ficará responsável por incluir a apreciação do mesmo na pauta da reunião do COMPUR a ser publicada no Diário Oficial do Município.

Art. 35 - A conclusão do processo de aprovação do EIV será seguida da publicação de Parecer de Licenciamento Urbanístico do empreendimento, elaborado com base:

I - no Relatório de Análise do EIV, com validade de 2 (dois) anos;

II - no resultado da análise efetuada pelo Plenário do COMPUR.

§ 1º - O Parecer de Licenciamento Urbanístico do empreendimento terá validade de 2 (dois) anos, contados a partir de sua publicação no Diário Oficial do Município.

§ 2º - As diretrizes contidas no Parecer de Licenciamento Urbanístico do empreendimento publicadas no Diário Oficial do Município constituem-se como obrigações do empreendedor.

§ 3º - O Parecer de Licenciamento Urbanístico poderá ser revalidado mediante requerimento feito por responsável técnico, desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - não tenha ocorrido alteração na legislação urbanística municipal;

II - a área de vizinhança do empreendimento não tenha sofrido modificação significativa.

§ 4º - O requerimento a que se refere o § 3º do caput deste artigo deverá ser entregue no BH Resolve, que deverá encaminhá-lo à GELC, responsável por repassá-lo à GCPU.

§ 5º - A avaliação da condição de modificação da área de vizinhança do empreendimento a que se refere o inciso II do § 3º deste artigo será de responsabilidade da GCPU, que deverá emitir parecer sobre a matéria em até 15 (quinze) dias, contados da data de recebimento pela referida gerência da solicitação de revalidação do Parecer de Licenciamento Urbanístico.

§ 6º - A GCPU encaminhará o parecer a que se refere o § 5º deste artigo à GELC, responsável por repassá-lo ao responsável técnico pelo empreendimento.

Art. 36 - Concluída a tramitação, os processos de EIV serão arquivados na GCPU até a finalização do processo de licenciamento e/ou regularização na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana.

SUBSEÇÃO IV

DA DISPONIBILIZAÇÃO DO EIV PARA CONSULTA

Art. 37 - A consulta ao conteúdo do EIV poderá ser feita na GCPU.

§ 1º - A solicitação de cópia integral ou parcial do EIV deve ser encaminhada por escrito à GCPU, que será responsável pela reprodução do material, às expensas do requerente.

§ 2º - O EIV poderá ser disponibilizado em página digital no Portal da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte.

SUBSEÇÃO V

DO ATENDIMENTO DAS DIRETRIZES DO PARECER DE LICENCIAMENTO URBANÍSTICO EMITIDO PELO COMPUR

Art. 38 - O início do processo de licenciamento junto à Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana será precedido da manifestação dos órgãos com interface no processo quanto ao atendimento das diretrizes do Parecer de Licenciamento Urbanístico emitido pelo COMPUR.

Art. 39 - Para a análise dos órgãos e manifestação aludidas no art. 38 deste Decreto, faz-se necessária a apresentação:

I - de Parecer de Licenciamento Urbanístico emitido pelo COMPUR, válido;

II - dos planos e projetos necessários à modificação, construção ou funcionamento do empreendimento, conforme diretrizes do Parecer de Licenciamento Urbanístico emitido pelo COMPUR;

III - de projeto e cronograma de implantação de medidas mitigadoras e compensatórias;

IV - dos demais documentos legalmente exigidos para o licenciamento do empreendimento na Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana.

Art. 40 - O protocolo da documentação a que se refere o art. 39 deste Decreto deverá ser feito no BH Resolve, que os repassará para a GELC.

§ 1º - Caberá à GELC o encaminhamento da documentação aos representantes da Comissão de Interface para análise e aprovação.

§ 2º - Os órgãos municipais competentes deverão analisar o material mencionado nos incisos I a IV do art. 39 deste Decreto, atestando à GELC sua conformidade quanto às normas vigentes e ao cumprimento das diretrizes contidas no Parecer de Licenciamento Urbanístico, por meio de relatório técnico, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 3º - A GELC comunicará ao requerente o resultado das análises.

§ 4º - Havendo manifestação favorável dos órgãos quanto ao atendimento das diretrizes a que se refere o art. 38 deste Decreto, a SMARU providenciará a abertura do protocolo e formalizará o processo para a concessão da licença cabível ao caso.

§ 5º - No caso de licenciamento ou regularização de edificações, o prazo previsto no art. 15 da Lei nº 9.725/09 iniciar-se-á após a abertura do protocolo a que se refere o § 4º deste artigo.

§ 6º - Na hipótese de manifestação desfavorável de algum dos órgãos quanto ao atendimento das diretrizes a que se refere o art. 38 deste Decreto, a GELC providenciará a devolução da documentação ao requerente, que deverá providenciar os ajustes necessários para reapresentação.

§ 7º - Havendo novamente manifestação desfavorável de algum dos órgãos, o requerente deverá reiniciar o processo de licenciamento urbanístico de empreendimento de impacto.

Art. 41 - A emissão de Certidão de Baixa da Edificação, do Termo de Recebimento para Parcelamento do Solo, bem como do Alvará de Localização e Funcionamento do empreendimento, ficam condicionados ao cumprimento das diretrizes incluídas no Parecer de Licenciamento Urbanístico emitido pelo COMPUR.

§ 1º - O cumprimento das diretrizes e a efetivação das medidas mitigadoras ou compensatórias incluídas no Parecer de Licenciamento Urbanístico deverão ser atestados por meio de vistoria, a ser realizada pelo órgão responsável pela verificação do cumprimento da referida medida.

§ 2º - A vistoria a que se refere o § 1º deverá ser solicitada pela SMARU ao órgão de interface responsável, que terá prazo conforme disposto no art. 85 do Decreto nº 13.842/2010 para concluir a análise, respondendo ao órgão solicitante.

§ 3º - Na hipótese de a vistoria atestar o não cumprimento de quaisquer das diretrizes e medidas mitigadoras ou compensatórias a que se refere o § 1º deste artigo, o pedido de emissão de Certidão de Baixa da Edificação, do Termo de Recebimento para Parcelamento do Solo ou do Alvará de Localização e Funcionamento será indeferido.

§ 4º - Na hipótese de não manifestação do órgão responsável pela verificação no prazo previsto no § 2º deste artigo, a SMARU poderá concluir o licenciamento do empreendimento, emitindo a Certidão de Baixa da Edificação, o Termo de Recebimento para Parcelamento do Solo ou o Alvará de Localização e Funcionamento, em até 15 (quinze) dias.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 42 - Para as hipóteses previstas no incisos IX e X do art. 74-B da Lei nº 7.166/96, bem como para o licenciamento das Operações Urbanas Consorciadas, o COMPUR poderá deliberar pela modificação dos prazos previstos neste Decreto.

Art. 43 - Os empreendimentos de impacto com licenciamento ambiental em curso na data da publicação deste Decreto poderão concluí-lo, ficando, desse modo, dispensados da submissão a licenciamento urbanístico pelo COMPUR.

§ 1º - Entende-se por licenciamento ambiental em curso o empreendimento que tenha formalizado o processo administrativo de licenciamento ambiental junto à SMMA até a publicação deste Decreto.

§ 2º - Nos casos previstos no caput deste artigo, o não atendimento de condicionantes ou medidas compensatórias estabelecidas no processo de licenciamento ambiental implicará no cancelamento da licença emitida, podendo sujeitar o empreendimento à convocação pelo COMPUR para proceder ao licenciamento urbanístico com a elaboração de EIV.

Art. 44 - Os empreendimentos com licença ambiental enquadrados como empreendimentos de impacto urbanístico pela Lei nº 7.166/96, poderão, na hipótese de ampliação ou renovação do Alvará de Localização e Funcionamento, sujeitar-se a licenciamento ambiental pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM.

Art. 45 - Os empreendimentos que se submetem a licenciamento ambiental e, concomitantemente, a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos da Lei nº 7.166/96, serão dispensados da elaboração do EIV, ficando, nessa hipótese, acrescidos ao escopo do Estudo Ambiental exigido os requisitos incluídos no Estatuto da Cidade para o EIV.

Parágrafo Único - Verificada a necessidade de anuência de outros conselhos municipais para a definição de condições especiais para o licenciamento do empreendimento, o encaminhamento será feito pelo órgão responsável pelo licenciamento.

Art. 46 - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 47 - Fica revogado o Decreto nº 14.479, de 13 de julho de 2011.

Belo Horizonte, 30 de setembro de 2011.

MÁRCIO ARAÚJO DE LACERDA

Prefeito de Belo Horizonte

ANEXO B – Roteiro de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

DADOS CADASTRAIS DO EMPREENDIMENTO E DOS RESPONSÁVEIS LEGAL E TÉCNICO**1.1 RESPONSÁVEL LEGAL PELO EMPREENDIMENTO**

Nome e assinatura:

1.2 RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EIV: (COORDENADOR DA EQUIPE TÉCNICA)

Nome e assinatura:

Nº Registro Profissional:

2 EQUIPE TÉCNICA

2.1 EQUIPE TÉCNICA – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA			
Nome	Formação Profissional	Função Desempenhada	Nº Registro Profissional
Assinatura do coordenador / Responsável técnico pela elaboração do estudo urbanístico:		Data:	

3 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

3.1 GEOLOGIA E GEOTECNIA (APENAS PARA PARCELAMENTOS E EDIFICAÇÕES A CONSTRUIR OU COM ACRÉSCIMO DE ÁREA EM TERRENO NATURAL)

Apresentar caracterização geológica e geotécnica do terreno e determinação do N.A. com base em sondagens prospectivas do solo, contendo, no mínimo, a estratigrafia e caracterização litológica; a caracterização e avaliação das condições geotécnicas dos maciços de solo e de rocha e a dinâmica dos processos geomorfológicos (ocorrência e/ou propensão de processos erosivos, movimentos de massa, inundações, assoreamentos, etc.).

3.2 RECURSOS HÍDRICOS

Identificar os cursos d'água permanentes e intermitentes, nascentes, olhos d'água, águas subterrâneas e outros elementos hídricos que existam no terreno, representando-os em planta.

3.3 COBERTURA VEGETAL

Caracterizar as formações vegetais existentes, com base em levantamento topográfico, identificando as espécies predominantes existentes no terreno. Identificar as espécies legalmente protegidas, declaradas como imune de corte, caso existam no terreno. As formações vegetais e os indivíduos arbóreos deverão ser representados na planta de implantação conforme especificado no campo A do item 4.1.

3.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Apresentar relatório fotográfico do terreno registrando os elementos existentes e identificados nos itens acima.

4 CONCEPÇÃO ARQUITETÔNICA E DO EMPREENDIMENTO

4.1 CONCEPÇÃO ARQUITETÔNICA E DO EMPREENDIMENTO

Apresentar croquis necessários à plena compreensão da concepção arquitetônica (estudo preliminar), representando, especificamente:

A. Implantação do empreendimento no terreno, contendo:

- *projeção da edificação;*
- *a concepção básica de tratamento para as áreas livres, com identificação das áreas permeáveis sobre terreno natural a serem mantidas ou criadas;*
- *localização das árvores e formações vegetais existentes no terreno ou em processo de regeneração indicando aquelas que deverão ser suprimidas.*
- *indicação dos acessos veiculares e de pedestres ao empreendimento;*
- *representação do lote cp e do lote real conforme levantamento topográfico;*

B. Apresentar breve memorial descritivo da concepção arquitetônica do empreendimento. Apresentar os desenhos necessários à plena compreensão do programa arquitetônico (plantas e cortes esquemáticos). Incluir solução para localização do abrigo de resíduos sólidos.

C. Volumetria básica da edificação e modelagem do terreno, conforme levantamento topográfico, discriminando o número de pavimentos e subsolos, se houver, e os níveis de implantação do empreendimento.

D. Para parcelamentos do solo, apresentar também o plano de ocupação para a área, contendo:

- *Croqui para emissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, com delimitação de área para transferência ao município, se for o caso;*
- *Unidades territoriais (frações) pretendidas*

E. Descrever as fontes de abastecimento de água a serem utilizadas, o uso de alternativas para esgotamento sanitário, a existência de equipamentos produtores de ruídos, como geradores elétricos, condicionadores de ar, entre outros tipos de máquinas e equipamentos de grande porte. Para os empreendimentos de parcelamento, apresentar a concepção das redes de drenagem e esgotamento sanitário previsto.

F. Descrever as soluções de acessibilidade para atendimento à Lei 9.078/05.

Apresentar breve memorial descritivo da concepção arquitetônica do empreendimento. Identificar as situações de demolição, intervenções e acréscimos em edificações existentes e as novas construções, levando em consideração as edificações tombadas e de valor histórico do conjunto ao qual o empreendimento está inserido.

- G. *Apresentar laudo do IEPHA favorável às intervenções e novas construções propostas.*
- H. *Por se tratar de empreendimento em Conjunto Urbano Protegido e que ocupa imóveis tombados, apresentar projeto de engenho de publicidade, desenho esquemático da fachada com sua inserção e especificação de materiais propostos e fotografias da fachada, conforme Anexo I da Deliberação nº109/2004 do Conselho Deliberativo de Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH.*
- I. *Apresentar comprovação da existência da edificação em data anterior a Julho de 2009, para verificação das condições de regularização da edificação pela Lei 9074/05.*
- J. *Descrever o sistema de controle de efluentes atmosféricos e efluentes líquidos especiais.*
- K.
- L. *Apenas para os empreendimentos que se inserem na ADE Pampulha e hotéis e apart-hotéis que se enquadrem na Lei nº 9.952/10:*
 - A) *Apresentar breve memorial descritivo da concepção do projeto paisagístico (estudo preliminar) com justificativa da concepção e composições vegetais propostas.*
 - B) *Apresentar, em escala adequada, os desenhos necessários à plena compreensão da concepção paisagística, considerando o equilíbrio de proporções entre volumes construídos e maciços arbóreos, o predomínio de formas horizontais e volumes descontínuos, e a continuidade visual entre jardins frontais, a orla e o espelho d'água da lagoa da Pampulha, quando for o caso, conforme diretrizes do Plano de Preservação do Conjunto Urbano da Pampulha. Listar as espécies a serem utilizadas.*

4.2 SUSTENTABILIDADE DO EDIFÍCIO – IDENTIFICAR SE HÁ PREVISÃO DOS SEGUINTES DISPOSITIVOS E DESCREVÊ-LOS:

- () *Sistema solar de aquecimento de água (especificar a capacidade e as dependências atendidas).*
- () *Sistema de reaproveitamento de águas pluviais. Descrever:*
- () *Dispositivos de controle de águas pluviais (caixas de captação e drenagem, cobertura verde, pavimentos permeáveis, trincheiras de infiltração, etc.). Descrever:*
- () *Sistema de tratamento e reaproveitamento de águas cinzas. Descrever:*
- () *Dispositivos hidráulicos economizadores de água. Descrever:*
- () *Dispositivos economizadores de energia elétrica. Descrever:*
- () *Previsão de programas de eficiência energética ou utilização de outras fontes de energia. Descrever:*
- () *Especificações de materiais com “certificação verde”. Descrever:*
- () *Incentivo ao uso de transportes alternativos e coletivos (disponibilização de bicicletário, transporte coletivo para funcionários, estacionamento para ônibus e vans, etc.). Descrever:*
- () *Previsão ou existência de equipamentos e programas de coleta seletiva de resíduos sólidos. Descrever:*
- () *Outros. Especificar*

4.3 OPERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Apresentar memorial descritivo da operação do empreendimento, incluindo informações relativas às atividades previstas ou existentes e indicando os dias e horários de funcionamento, os turnos de trabalho, e as demandas especiais em função dos fluxos de pessoas e mercadorias, por meio do preenchimento dos quadros abaixo.:

Preencher um quadro por edificação:

Quadro de distribuição de atividades				
Pavimento	Atividades desenvolvidas	Área Total Edificada (m²)	Área Líquida (m²)	Área Utilizada (m²)
		Total:	Total:	

Descrição do horário de funcionamento (durante a semana e finais de semana):

4.3.1 Movimentação de pessoas

A) População fixa (prevista e/ou existente)

Número total de moradores:

Número total de funcionários:

Número de funcionários por turno:

Horário de turnos de trabalho ou horário de funcionamento (durante a semana e finais de semana):

Horário de turnos de trabalho ou horário de funcionamento (durante a semana e finais de semana):

Previsão de expansão futura e/ou de funcionamento de outras atividades:

Previsão do número médio de pessoas que utilizarão o empreendimento por dia – considerar visitantes e funcionários:	
de segunda-feira: dia: pessoas	noite.....pessoas
de terça-feira: dia: pessoas	noite.....pessoas
de quarta-feira: dia: pessoas	noite.....pessoas
de quinta-feira: dia: pessoas	noite.....pessoas
de sexta-feira: dia: pessoas	noite.....pessoas
sábado: dia pessoas	noite..... pessoas
domingo: dia pessoas	noite..... pessoas
Observação: As estimativas para empreendimentos não instalados ou em ampliação devem ser obtidas através da realização de pesquisas em empreendimentos similares ou através de metodologias reconhecidas e comprovadas em trabalhos técnicos.	
Frequência de visitação:	
() constante	
() eventos. Especificar	
Prováveis origens dos funcionários e visitantes do empreendimento:	

() local / bairro e adjacências	() outras regiões do município
() outros municípios	() não se aplica

4.3.2 Movimentação de pessoas por modo de transporte:

Preencher para todos os usos, exceto Escolas (1º, 2º e 3º graus):

		Número de Funcionários:	Número de Moradores:
Divisão Modal	Automóveis:		
	Ônibus / Metrô:		
	Moto:		
	A pé:		
	Outros:		

Preencher somente para Escolas (1º, 2º e 3º graus):

População Fixa		Divisão Modal				
		Automóveis	Ônibus / Metrô	Moto	A pé	Transporte Escolar
Alunos	Manhã					
	Tarde					
	Noite					
Professores	Manhã					
	Tarde					
	Noite					
Funcionários	Manhã					
	Tarde					
	Noite					

B) População Flutuante (estimada) – visitantes:

- Preencher para todos os usos, exceto Hotéis:

Tipo de Usuário	Divisão Modal				
	Automóveis	Ônibus / Metrô	Moto	A pé	Outros (especificar)
Clientes / Fregueses					
Fornecedores					

- Preencher somente para Hotéis e Apart-hotéis:

Tipo de Usuário	Divisão Modal				
	Automóveis	Ônibus / Metrô	Moto	A pé	Outros (especificar)
Hóspedes					
Usuários do Centro de					

Convenções					
Fornecedores					

4.3.3 Movimentação de mercadorias:

Preencher um quadro por edificação não residencial

Tipo de veículo	Dimensões	Número de vagas (apenas para empreendimentos já instalados)	Volume de carga e descarga	Periodicidade / dias / horário

Existência de Centro de Distribuição de Mercadorias?

Localização:

4.4 GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

- A. Apresentar desenhos, em escala adequada, do(s) abrigo(s) de resíduos sólidos e/ou sua proposta com os respectivos layouts dos elementos (contentores, sacos plásticos, etc.) voltados ao gerenciamento dos resíduos sólidos durante a operação do empreendimento.
- B. Preencher a Matriz de Gerenciamento de Resíduos apresentada abaixo:

Matriz de Gerenciamento de Resíduos

Classificação / Tipos de resíduos		Geração (litros/dia ou unidades/mês quando couber)	Locais de geração	Forma de acondicionamento / armazenamento			Coleta e transporte		Destinação / Tratamento / Disposição final (empresa licenciada quando couber)
				Sacos plásticos (capacidade /cor)	Contentores (quantidade/capacidade/cor)	Local de armazenamento	Responsável (empresa licenciada quando couber)	Frequência	
Classe I	Resíduos Perigosos								
Classe II	Resíduos Comuns não recicláveis								
Classe II	Resíduos Comuns recicláveis								
CLASSIFICAÇÃO RDC ANVISA 306	Infecantes GA (A1, A2, A3, A4 e A5)								

	Químicos								
	GB								
	Perfurocortantes								
	GE								

- C. Apresentar: Metodologia e memória de cálculo utilizadas para o preenchimento da matriz.
- D. Apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos de Saúde – PGRSS.
- E. Apresentar Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos Especiais – PGRSE.

4.5 PARÂMETROS LEGAIS E PREVISTOS PARA O EMPREENDIMENTO

Aspectos gerais		
A) Área total do terreno (m ²)		
B) Para parcelamentos do solo:		
Área prevista para ser transferida ao município (m ²)	No local do empreendimento:	
	Em outro terreno:	
	Em espécie:	
Área prevista para ser destinada ao sistema viário (m ²)		
Área prevista para ser destinada a espaço de interesse ambiental de propriedade particular dos condôminos, se for o caso (m ²)		
Área líquida de terreno edificável (m ²)		
Número de unidades territoriais (un)		
Número de unidades construídas (un)	Residenciais:	
	Total:	
C) Coeficiente de Aproveitamento	Praticado:	
	Previsto:	
	Total:	
D) Área total edificada (m ²)	Prevista ou Relativa à edificação existente:	
	Relativa à ampliação:	
	Total:	
E) Área líquida (m ²)	Prevista ou Relativa à edificação existente:	
	Relativa à ampliação:	
	Total:	
F) Área utilizada, conforme §13 do art. 67 da Lei n° 7.166/96 (m ²)	Prevista ou relativa à edificação existente:	
	Relativa à ampliação:	
	Total:	
G) Área permeável	Sobre terreno natural (m ²)	Existente (em caso de imóveis construídos):
		Prevista (em caso modificação ou construção):

	Total	Existente (em caso de imóveis construídos):
		Prevista (em caso modificação ou construção):
H) Caixa de Captação e retenção de água pluvial (m³)		Existente:
		Prevista:
		Total:
H) Taxa de ocupação		Existente (em caso de imóveis construídos):
		Prevista (em caso modificação ou construção):
I) Altura máxima na divisa (m)		Existente (em caso de imóveis construídos):
		Prevista (em caso modificação ou construção):
J) Altura total da edificação (m)		Existente (em caso de imóveis construídos):
		Prevista (em caso modificação ou construção):
K) Número de unidades habitacionais		Existente (em caso de imóveis construídos):
		Prevista (em caso modificação ou construção):
L) Preencher apenas para:		
Shoppings e Hipermercados		Área Bruta Locável (ABL) praticada (m²):
Supermercados e Hipermercados		Área de Vendas praticada (m²):
Auditórios e Cinemas e similares		Número de assentos:
Casas de festas e eventos, Espaços de exposição e feiras e Centros de Convenções e similares		Área do evento (m²):
		Capacidade:
Hotéis e Apart-hotéis		Número de unidades:
M) Uso residencial:		
Descrição (tipo de apartamento)	Quantidade	Área por unidade (m²)
N) Vagas de Estacionamento:		
Número de vagas de veículos leves		Existente:
		Previsto:
Número de vagas de PMR PMR: Pessoas com Mobilidade Reduzida		Existente:
		Previsto:
Número de vagas para operação de carga e descarga		Existente:
		Previsto:
Número de vagas para operação de embarque e desembarque		Existente:
		Previsto:
Número de vagas para Motocicletas		Existente:
		Previsto:
Capacidade do bicicletário ou paraciclo		Existente:
		Previsto:
Faixa(s) de acumulação (m)		Comprimento total - Existente:
		Comprimento total - Previsto (m):

Quadro resumo do número de vagas de estacionamento (quantidades previstas no projeto)								
Livre	Presa	PMR	Bicicleta	Moto	Taxi	Carga e Descarga	Embarque e Desembarque	Total
Quadro resumo do número de vagas de estacionamento (quantidades contida em edificação existente)								
Livre	Presa	PMR	Bicicleta	Moto	Taxi	Carga e Descarga	Embarque e Desembarque	Total

Apresentar memorial e croqui de cálculo de áreas especificando as áreas construídas, líquidas e utilizadas.

4.6 IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.6.1 Previsão de implantação do empreendimento:

() imediato

() previsto _____

4.6.2 Para os empreendimentos que se enquadram na Lei 9.952/10, apresentar cronograma de implantação, explicitando as etapas de planejamento, obras e data de início da operação do empreendimento – em anexo.

5. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA POTENCIALMENTE IMPACTADA

5.1 DEFINIÇÃO DA VIZINHANÇA POTENCIALMENTE AFETADA

5.1.1 - Definir e delimitar a vizinhança potencialmente afetada pelo empreendimento. Justificar a delimitação proposta através da descrição dos critérios adotados, tais como porte, natureza das atividades que serão instaladas, a população residente, de trabalhadores e/ou usuários estimados, e as características dos acessos e do entorno.

Critérios para definição de vizinhança:

O conceito de vizinhança refere-se ao entorno imediato do empreendimento, mas pode ter limites diferentes em função da natureza dos impactos potenciais. Dessa forma, sugere-se, para delimitação das áreas:

- Para estudos de escavações, insolação e ventilação: lotes ou terrenos vizinhos;
- Para questões de uso e ocupação do solo e dinâmica imobiliária: quarteirões do entorno. Esse limite pode ser variável em decorrência da complexidade da área e do potencial de abrangência do empreendimento;
- Para questões de drenagem: sub-bacia hidrográfica e dispositivos de drenagem do entorno (sarjetas, bocas de lobo, PVs, redes, galerias, canais, etc);
- Para estudo da paisagem: quarteirões do entorno. Observar altimetria, volumetria e ambiência predominantes, bem como existência de bens de interesse cultural no campo visual da área e possíveis interferências nas principais visadas a partir de pontos notáveis identificados;
- Para estudos de impactos no trânsito e na circulação: rotas de acesso ao empreendimento e interseções a serem mais solicitadas, itinerários de transportes coletivo, localização dos pontos de embarque e desembarque, dentre outros aspectos relevantes;

Sempre que possível, buscar consolidar as diversas áreas de influência direta, constituindo a **vizinhança** do empreendimento para efeito da análise dos impactos deste estudo.

5.1.2 - Apresentar, em escala adequada, fotografia aérea contendo a localização do terreno ou imóvel e a delimitação da(s) vizinhança(s) afetada(s).

5.2 CARACTERÍSTICAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PAISAGEM URBANA, PATRIMÔNIO CULTURAL E AMBIÊNCIA DA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO

5.2.1 Documentar o imóvel destinado à instalação do empreendimento e sua vizinhança imediata por meio do seguinte conjunto de imagens:

- Vista do imóvel destinado à instalação do empreendimento, no caso de edificação existente;
- Vistas do terreno do empreendimento e dos lotes vizinhos adjacentes (vizinhos laterais, de frente e de fundo);
- Visadas das ruas onde se localizarão os acessos ao empreendimento;
- Vista panorâmica do(s) quarteirão(ões) – representando o alinhamento da quadra onde se localiza o empreendimento e o alinhamento oposto (em frente ao empreendimento);
- Modelagem 3D e fotoinserção do volume do empreendimento no entorno com visadas que permitam, a partir de pontos notáveis de observação, a avaliação do impacto do empreendimento na paisagem da vizinhança.

OBS: AS FOTOS / PERSPECTIVAS (VISTAS DA MODELAGEM 3D) DEVERÃO SER FEITAS A PARTIR DO PONTO DE VISTA DO OBSERVADOR USUAL (ALTURA VISUAL DE 1,70M). INDICAR A LOCALIZAÇÃO PRECISA DO(S) PONTO(S) DE OBSERVAÇÃO EM FOTO AÉREA E EM ESCALA ADEQUADA.

5.2.2 Descrever os elementos constituintes da paisagem na vizinhança do empreendimento e as tipologias de uso e ocupação que atualmente predominam no entorno do empreendimento.

Descrever a vizinhança potencialmente afetada caracterizando, no mínimo, os seguintes aspectos:

1. Tipologia arquitetônica e urbanística praticada no entorno – predominâncias e diferenças, padrão construtivo, tipologia construtiva, modelos de assentamentos predominantes considerando a implantação das edificações nos lotes;
2. Uso do solo – predominância, porte, especialidades e diversidades, conflitos, centralidades, potenciais de atratividade, principais equipamentos urbanos e comunitários;
3. Qualidade ambiental da vizinhança, considerando: níveis de ruído no entorno, ventilação natural, poluição atmosférica e visual.
4. Marcos simbólicos, patrimônio cultural e espaços públicos – existência, importância, estado de conservação;
5. Elementos naturais existentes, considerando os recursos hídricos, as formações vegetais existentes e legalmente protegidas, a morfologia do sítio.
6. Descrição da paisagem do entorno – conclusão.

A) Os elementos constituintes da paisagem na vizinhança do empreendimento deverão ser representados em foto aérea que contenha no mínimo:

- Curvas de nível conforme levantamento topográfico;
- Orientação solar e direção dos ventos dominantes;
- Cursos d'água e outros elementos naturais significativos presentes na vizinhança;
- Classificação-por Permissividade de uso das vias: VR, VM e VNR;
- Indicação de bens e conjuntos tombados, referenciais urbanos e marcos simbólicos;
- Equipamentos urbanos e comunitários e espaços públicos.

B) Para identificação das tipologias de uso e ocupação do solo existentes na vizinhança, deverão ser produzidos os seguintes mapas, tendo como referência o mapa base especificado acima:

Mapa 1: Tipologias de ocupação

Mapear as tipologias presentes na vizinhança do empreendimento, pelo menos, nas seguintes categorias:

- 1- Terrenos ou lotes vagos;
- 2- Em construção;

- 3- Edifícios 1 a 2 pavimentos;
- 4- Edifícios de até 3 a 5 pavimentos;
- 5- Edifícios com mais de 6 pavimentos;
- 6- Edifícios não residenciais com baixa área construída e área utilizada total do terreno ou galpões;

Mapa 2: Uso do solo

Utilizar as seguintes categorias:

- a. Residência;
- b. Comércio;
- c. Serviços;
- d. Indústria;
- e. Serviços de uso coletivo;
- f. Agricultura urbana;
- g. Vago / sem uso.

Observação: Para usos misto classificar o imóvel com as categorias referenciadas conjuntamente.

5.3 TRÂNSITO, TRANSPORTES E CIRCULAÇÃO

5.3.1 Acessos ao empreendimento

Representar, em separado:

A) Fotografia aérea com indicações das rotas de chegada, descritas conforme modelo a seguir:

Descrição das rotas de chegada
Rota 1:
Rota 2:
Rota 3:

B) Fotografia aérea com indicações das rotas de saída, descritas conforme modelo a seguir:

Descrição das rotas de saída
Rota 1:
Rota 2:
Rota 3:

Preencher o seguinte quadro, com informações sobre o sistema viário contido nas rotas de chegada e saída do empreendimento:

Observação: Para interseções não semaforizadas, apresentar os cálculos que mostrem a capacidade da via principal e da via secundária considerando, no mínimo, o manual do DENATRAN.

5.3.3 Previsão da demanda futura de tráfego

Taxa de crescimento adotada:		Fonte:
Interseção 1		
Acesso	Volume atual na hora pico	Volume futuro na hora pico
Interseção 2		
Acesso	Volume atual na hora pico	Volume futuro na hora pico

5.3.4 Análise da capacidade viária e do nível de serviço – Situação Futura SE³

Interseção 1									
Acesso	Volumes na Hora Pico atual	Número de Faixas	Largura das Faixas	Fluxo de Saturação	Tempo Verde Efetivo	Tempo do Ciclo	Capacidade e Efetiva	Grau de Saturação	Nível de serviço
Interseção 2									
Acesso	Volumes na Hora Pico atual	Número de Faixas	Largura das Faixas	Fluxo de Saturação	Tempo Verde Efetivo	Tempo do Ciclo	Capacidade e Efetiva	Grau de Saturação	Nível de serviço

Observação: Para interseções não semaforizadas, apresentar os cálculos que mostrem a capacidade da via principal e da via secundária considerando, no mínimo, o manual do DENATRAN.

5.3.5 Geração de viagens

Apresentar pesquisa de contagem volumétrica de veículos e pessoas, para empreendimentos existentes.

Apresentar pesquisa de contagem volumétrica de veículos e pessoas em empreendimento similar e/ou utilização de modelo de geração de viagens, para empreendimentos novos.

³ SE – Sem o Empreendimento

Modelo de geração de viagens		
<i>Uso</i>	<i>Modelo utilizado</i>	<i>Fonte</i>

Parâmetros utilizados				
Divisão modal:	Auto:	ônibus:	caminhão:	outros:
Equivalência em UVP ⁴ :	Auto:	ônibus:	caminhão:	outros:
Fator hora pico:	Manhã:		Tarde:	
viagens	% atraídas		% produzidas	
Cálculos:				

Para Shoppings e Hipermercados (informação complementar à quantidade de viagens atraídas e produzidas):

<i>Viagens primárias (%)</i>	
<i>Viagens desviadas (%)</i>	
<i>Viagens não desviadas (%)</i>	

5.3.6 Alocação das viagens geradas

Apresentar croquis das interseções com a alocação dos volumes futuros com o empreendimento:

Apresentar volumes atuais, futuros sem o empreendimento, gerado e futuros com o empreendimento, conforme modelo a seguir:

Interseção 1								
<i>Acesso</i>	<i>Volume atual</i>		<i>Volume futuro SE⁶</i>		<i>Volume gerado</i>		<i>Volume futuro</i>	
	<i>UVP</i>	<i>%</i>	<i>UVP</i>	<i>%</i>	<i>UVP</i>	<i>%</i>	<i>UVP</i>	<i>%</i>
<i>Totais</i>								

⁴ UVP – Unidade Veículo Padrão

⁵ HP – Hora Pico

⁶ SE – Sem o empreendimento

⁷ CE – Com o empreendimento

Interseção 2								
Acesso	Volume atual		Volume futuro SE		Volume gerado		Volume futuro	
	UVP	%	UVP	%	UVP	%	UVP	%
Totais								

5.3.7 Análise da capacidade viária e do nível de serviço – situação futura – CE

Interseção 1									
Acesso	Volumes na Hora Pico atual	Número de Faixas	Largura das Faixas	Fluxo de Saturação	Tempo Verde Efetivo	Tempo do Ciclo	Capacidade Efetiva	Grau de Saturação	Nível de serviço

Interseção 2									
Acesso	Volumes na Hora Pico atual	Número de Faixas	Largura das Faixas	Fluxo de Saturação	Tempo Verde Efetivo	Tempo do Ciclo	Capacidade Efetiva	Grau de Saturação	Nível de serviço

Observação: Para interseções não semaforizadas, apresentar os cálculos que mostrem a capacidade da via principal e da via secundária considerando, no mínimo, o manual do DENATRAN.

5.3.8 Apresentar, em anexo:

As pesquisas realizadas para análise do impacto na circulação, conforme seguintes orientações:

- Descrever a metodologia adotada;
- Indicar o período da realização das pesquisas;
- Apresentar o formulário utilizado para realização das pesquisas;
- Apresentar os resultados das pesquisas de forma conclusiva destacando os valores absolutos e percentuais. Apresentar o número máximo de veículos na área de embarque e desembarque e o tempo médio de permanência, a ocupação máxima de veículos nas áreas de estacionamento e dados sobre a movimentação de mercadorias.

As pesquisas podem ser dos seguintes tipos:

- Pesquisa de contagem volumétrica de pessoas e veículos no empreendimento;
- Pesquisa de ocupação de estacionamento e pátio de carga e descarga;

- Pesquisa de contagem volumétrica de veículos nas interseções do sistema viário do entorno, considerando todas as aproximações.

5.4 INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO NA VIZINHANÇA DO EMPREENDIMENTO

5.4.1 DRENAGEM PLUVIAL

Mostrar e descrever, com base no cadastro disponibilizado pela Sudecap e em levantamento topográfico, a infraestrutura de drenagem pluvial (sarjetas, bocas de lobo, PVs, redes, galerias, canais, etc.) existente no interior e na vizinhança do empreendimento. Identificar e descrever problemas recorrentes de drenagem na área de estudo, contextualizando-os com referência à bacia elementar correspondente e à Carta de Inundações do Município.

Apresentar mapa contendo:

- a. *Localização do empreendimento;*
- b. *Curvas de nível (Fonte: Prodabel);*
- c. *Microbacia em estudo (área de contribuição do empreendimento e terrenos adjacentes), relacionando-a com a sub-bacia e bacia elementar correspondentes;*
- d. *Manchas de inundação mais próximas (se houver);*
- e. *Infraestrutura de drenagem pluvial na vizinhança, inclusive com a indicação da existência de rede em interior de quarteirão, se for o caso (cadastro atualizado ou levantamento topográfico);*
- f. *Indicação do sentido de escoamento (→);*
- g. *Dimensionamento da vazão de anteprojeto e proposta de lançamento na rede pública;*
- h. *Apresentar dispositivo a ser utilizado, em situações que os lançamentos previstos ultrapassem capacidade do sistema público.*

5.4.2 ABASTECIMENTO DE ÁGUA

Apenas no caso de áreas com problemas de abastecimento de água e com base no cadastro e informações disponibilizadas pela COPASA, identificar a infraestrutura instalada na vizinhança do empreendimento e descrever os problemas recorrentes de abastecimento de água no local.

Apenas para parcelamentos do solo: Informar as fontes de água a serem utilizadas e se é feito ou se há previsão de ser feito o uso de poços para abastecimento de água (se for o caso, indicar as coordenadas geográficas).

Apenas para parcelamentos ainda não implantados, apresentar declaração da concessionária sobre a disponibilidade de abastecimento de água no empreendimento.

5.4.3 ESGOTAMENTO SANITÁRIO

Mostrar e descrever, com base no cadastro e informações disponibilizadas pela COPASA (ou pela SUDECAP) e atualizações necessárias, a infraestrutura de coleta de esgotos instalada na vizinhança (incluindo a existência de redes em interior de quarteirão), identificando e descrevendo o destino dos efluentes no que se refere à interceptação e tratamento.

Apenas para parcelamentos ainda não implantados, apresentar declaração da concessionária sobre a disponibilidade de atendimento ao empreendimento quanto ao esgotamento sanitário.

5.5 CARACTERÍSTICAS SÓCIOECONÔMICAS E ORGANIZAÇÃO SOCIAL DA VIZINHANÇA

5.5.1 Perfil socioeconômico

Descrever, através de aspectos demográficos considerados relevantes, o perfil socioeconômico da população residente e usuária da vizinhança do empreendimento. Mapear e caracterizar:

- a. *Densidade populacional da vizinhança;*
- b. *Renda média da população residente – em salários mínimos SM;*
- c. *Taxa de crescimento populacional da vizinhança.*

Observação: No que couber, a caracterização deve ser feita com base nos dados do IBGE.

5.5.2 Organização social

Identificar e caracterizar os diferentes grupos de interesse existentes na vizinhança. Descrever os potenciais conflitos relacionados com a implantação do empreendimento.

5.6 PERCEPCAO DA COMUNIDADE SOBRE A VIZINHANÇA E SOBRE O EMPREENDIMENTO

Descrever, com base em pesquisa qualitativa, as percepções dos diferentes grupos sociais presentes na vizinhança do empreendimento. Abordar, conforme o caso, as atitudes referentes às condições de vida, às transformações da dinâmica urbana em curso e as percepções frente a repercussões negativas existentes ou potenciais geradas pelo empreendimento do ponto de vista da comunidade.

Deverão ser realizadas entrevistas com moradores e usuários, representantes dos diferentes setores da sociedade civil (comunitário, ambiental e cultural) existentes no entorno do empreendimento, visando abarcar a pluralidade das representações, valores e anseios dos grupos sociais relacionados a diferentes temáticas urbanas, devendo ser caracterizado, no mínimo, os aspectos relacionados a:

- a) perfil sócio-econômico do entrevistado (sexo, idade e renda);
- b) percepção acerca do espaço de vizinhança, no que se refere à equipamentos urbanos e comunitários (inclusos parques e praças), ao meio ambiente, à infra-estrutura e sobre grupos organizados da comunidade;
- c) uso da área pelo entrevistado / comunidade;
- d) conhecimento acerca da intenção de instalação do empreendimento;
- e) expectativas, dúvidas, possíveis benefícios ou malefícios advindos da instalação do empreendimento ou conflitos existentes para empreendimentos já instalados;
- f) uso habitual ou potencial do empreendimento pelo entrevistado quando de sua instalação.

Explicar a metodologia de pesquisa adotada.

A pesquisa deverá ser apoiada em material explicativo sobre o empreendimento, de preferência um panfleto, que deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:

- a. Nome do empreendimento e empresa/entidade responsável pela sua implantação ou funcionamento;
- b. Descrição do plano de ocupação da área com definição dos usos residenciais e não residenciais previstos, se for o caso;
- c. Número de pavimentos com indicação da(s) atividade(s) previstas ou existentes em cada um;
- d. Número previsto ou existente de unidades residenciais, se for o caso;
- e. Número previsto ou existente de vagas de estacionamento;
- f. Imagem do empreendimento (volumetria e/ou fotografias)

Apresentar em anexo:

- a. Cópia do roteiro de entrevista;
- b. Lista de entrevistados (apresentar vínculo e contato);
- c. Cópia do panfleto utilizado.

5.7 VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

5.7.1 Valor tributário do imóvel:

Valor venal do imóvel conforme discriminado no IPTU do ano corrente:

R\$ _____

Área de terreno considerada: _____ m²

Área construída considerada: _____ m²

Valor do IPTU no ano corrente: R\$ _____

Valor do imóvel conforme discriminado na última transmissão de bens imóveis:

R\$ _____

Data: _____

Condição do imóvel na data da transmissão – terreno/construção:

5.7.2 Valor do imóvel conforme pesquisa de mercado

A avaliação do imóvel deve ser feita por corretores com experiência profissional em Belo Horizonte há mais de 5 (cinco) anos. São necessárias 2 (duas) avaliações feitas por profissionais diferentes habilitados pelo Conselho Nacional de Corretores de Imóveis - CRECI.

Profissional 1

Nome: _____ N° CRECI: _____

Telefone: _____ Endereço: _____

Profissional 2

Nome: _____ N° CRECI: _____

Telefone: _____ Endereço: _____

Avaliação do profissional 1:

Valor do imóvel: reais

Valor médio atual do metro quadrado construído na região do imóvel: reais

Valor médio atual do metro quadrado de terreno na região do imóvel: reais

Valor médio do metro quadrado construído na região do imóvel há 2 anos atrás: reais

Valor do aluguel do imóvel (mensal):

.....reais

() Não se aplica

Justificativas para avaliação do imóvel:

Critérios de avaliação que promovem valorização do imóvel:

Observação: Deverão ser retratadas características do imóvel que culmine no aumento de seu preço final: condições topográficas, qualidade locacional, obras privadas ou públicas implantadas ou esperadas no entorno, completude da infra-estrutura urbana, condições de mobilidade, expectativas do mercado, entre outros fatores.

Critérios de avaliação que promovem depreciação do imóvel:

Observação: Deverão ser retratadas características do imóvel que culmine no decréscimo de seu preço final: condições topográficas, qualidade locacional, obras privadas ou públicas implantadas ou esperadas no local, completude da infra-estrutura urbana, condições de mobilidade, expectativas do mercado, entre outros fatores.

Avaliação do profissional 2:

Valor do imóvel: reais

Valor médio atual do metro quadrado construído na região do imóvel: reais

Valor médio atual do metro quadrado de terreno na região do imóvel: reais

Valor médio do metro quadrado construído na região do imóvel há 2 anos atrás: reais

Valor do aluguel do imóvel (mensal):

.....reais

() Não se aplica

Justificativas para avaliação do imóvel:

Critérios de avaliação que promovem valorização do imóvel:

Observação: Deverão ser retratadas características do imóvel que culmine no aumento de seu preço final: condições topográficas, qualidade locacional, obras privadas ou públicas implantadas ou esperadas no entorno, completude da infra-estrutura urbana, condições de mobilidade, expectativas do mercado, entre outros fatores.

Critérios de avaliação que promovem depreciação do imóvel:

Observação: Deverão ser retratadas características do imóvel que culmine no decréscimo de seu preço final: condições topográficas, qualidade locacional, obras privadas ou públicas implantadas ou esperadas no local, completude da infra-estrutura urbana, condições de mobilidade, expectativas do mercado, entre outros fatores.

6 IMPACTOS DO EMPREENDIMENTO NO TERRENO E NA VIZINHANÇA

6.1 INTERFERÊNCIAS NO TERRENO

6.1.1 Movimentação de terra

Balanço de massa, considerar coeficiente de empolamento:

Volume de corte: _____ m^3 . Tipo de material resultante do corte: _____

Volume de aterro: _____ m^3 . Tipo de material pretendido para aterramento: _____

Em caso de bota-fora, citar volume: _____ m^3

Em caso de área de empréstimo, citar volume: _____ m^3

Volume total a ser movimentado: _____

Nível médio do lençol freático: _____ m

Profundidade dos subsolos, se houver: _____ (m)

Profundidade das escavações, se houver: _____ (m)

Apresentar considerações acerca do balanço de massa resultante da movimentação de terra e seus impactos, possíveis impactos no lençol freático (rebaixamento), riscos geológicos e abalos estruturais nas construções vizinhas em função das escavações. Informar as medidas a serem adotadas para impedir erosão e/ou assoreamento, dispersão da poeira durante e após a movimentação de terra e proteção da vegetação a ser preservada.

6.1.2 Demolição

Há previsão de demolição / geração de entulho? () Sim () Não.

Volume estimado de entulho em função de demolições: _____ m^3

Destinação prevista para o entulho (de acordo com a Resolução CONAMA 307/2002 e o Código de Edificações do Município.

6.1.3 Recursos hídricos

Há previsão de utilização de águas subterrâneas? () Sim () Não.

Caracterizar as intervenções nos recursos hídricos em função da implantação do empreendimento.

Caracterização dos usos das águas superficiais e subterrâneas, apresentando suas demandas atuais e futuras, se for o caso.

6.1.4 Supressão de vegetação e manutenção de áreas com vegetação significativa

Caracterizar as formações vegetais e indivíduos arbóreos isolados, através de, no mínimo, as informações contidas no quadro a seguir:

SUPRESSÃO/TRANSPLANTIO DE VEGETAÇÃO					
Formações vegetais	Espécies isoladas ou predominantes	Altura (m)	Circunferência na altura do peito (cm)	Proteção Legal (sim ou não)	Quantidade a ser suprimida/ Transplantada (m²) / unid
	Nome Científico				
MANUTENÇÃO DE PRESERVADA					
Formações vegetais	Espécies isoladas ou predominantes	Altura (m)	Circunferência na altura do peito (cm)	Proteção Legal (sim ou não)	Quantidade a ser preservada (m²) / unid
	Nome Científico				
VEGETAÇÃO A SER PLANTADA					
Formações vegetais	Espécies isoladas ou predominantes	Altura (m)	Circunferência na altura do peito (cm)	Proteção Legal (sim ou não)	Quantidade a ser plantada (m²) / unid
	Nome Científico				

Observação: Em áreas densamente vegetadas, completar o quadro considerando a composição predominante dos maciços com referência à planta solicitada no campo A do item 4.1.

Descrever, quando for o caso, o estado fitossanitário, a estabilidade ou outros aspectos relevantes de indivíduos potencialmente afetados pelo empreendimento.

6.1.5 Intervenções em áreas protegidas:

Apresentar mapa contendo as áreas de preservação permanente (APPs) e as áreas non aedificandae ou não parceláveis existentes no terreno do empreendimento com sobreposição do estudo preliminar de arquitetura, incluindo acessos e outros elementos construídos integrantes da proposta.

Explicitar e quantificar os efeitos das possíveis intervenções do empreendimento com relação a cada um dos aspectos a seguir:

() áreas inundáveis;

() áreas com declividades acima de 30 ou 47%;

() áreas de proteção de nascentes e cursos d'água;

() área com cobertura vegetal relevante – considerar porte, bioma e estado de regeneração.

() Faixas de domínio:

() Rodovias () Ferrovia () Dutos () Linhas de Transmissão

() outros (especificar):

6.2	IMPACTOS NA VIZINHANÇA
-----	------------------------

Identificar e descrever possíveis impactos provocados pelo empreendimento que resultem em alterações das características: de densidade populacional, da demanda de utilização dos equipamentos urbanos e comunitários, das características de uso e ocupação do solo, da dinâmica imobiliária, da geração de tráfego e da demanda por transporte público, das condições de ventilação e iluminação, da paisagem urbana e do patrimônio natural e cultural da vizinhança. Incluir na descrição os impactos e sugestões identificados pela população através da pesquisa de percepção ambiental.

Para cada impacto, considerar as diferenças entre a situação existente e a criada com a implantação do empreendimento e descrever as medidas incorporadas ao projeto ou propostas para a vizinhança com o objetivo de mitigar os impactos identificados e avaliados a seguir.

6.2.1 () alterações das condições ambientais e transtornos durante as obras

Avaliar os impactos e transtornos recorrentes durante as obras de implantação do empreendimento, considerando ruídos, vibrações, poluição atmosférica, contaminação de águas subterrâneas e superficiais, circulação de veículos de carga, entre outros. Prever necessidade de medidas provisórias para manutenção das edificações vizinhas e do logradouro em condições de funcionalidade e segurança.

Haverá utilização de produto ou subproduto de madeira durante as obras? ()sim ()não

Especificar qual será o tratamento dos resíduos de construção civil, apresentando a classificação e volume estimado, os meios de acondicionamento, coleta, transporte, destinação e tratamento.

6.2.2 () alterações nas características de uso e ocupação do solo da vizinhança.

Comparar a tipologia de uso e ocupação do solo atualmente praticada na vizinhança do empreendimento com aquela prevista pelo zoneamento e pelo texto da Lei nº 7.166/96. Com base nisso, identificar e explicar possíveis modificações das tendências das características de uso e ocupação do solo da vizinhança em função do caráter e da atividade do empreendimento e alterações da dinâmica de uso e ocupação do solo identificadas.

Analisar e explicar se sua implantação pode gerar conflitos de usos ou atuar em complementaridade a outros empreendimentos existentes na área.

Abordar, no mínimo, os seguintes aspectos para a análise:

- a. Tipologia de uso e ocupação (tipos predominantes);*
- b. Paisagem urbana e ambiência resultantes;*
- c. Presença de referenciais urbanos, marcos simbólicos e elementos integrantes do patrimônio cultural.*
- d. Potencial de centralidade do empreendimento com a atração de novos empreendimentos para o entorno*

Desenvolver a descrição acima a partir dos mapas apresentados no item 5.2.

6.2.3 () comprometimento da paisagem urbana e do patrimônio natural e cultural e da ambiência da vizinhança.
Há risco de impactos negativos na paisagem urbana e no patrimônio natural e cultural da vizinhança?

Utilizar a modelagem 3D ou foto inserção do empreendimento na vizinhança, com a volumetria atual dos quarteirões adjacentes ao empreendimento, para analisar de forma comparativa as situações com e sem o empreendimento e os respectivos impactos na paisagem urbana, em especial nas visadas a partir de monumentos, locais de visitação turística e pontos notáveis de observação de referenciais urbanos, se for o caso.

6.2.4 () alterações na qualidade ambiental

O empreendimento irá alterar os níveis de pressão sonora, gerar poluição atmosférica, apresentar risco de contaminação de águas subterrâneas ou superficiais, diminuir área permeável, suprimir vegetação, ou causar outras alterações da qualidade ambiental da vizinhança? Explicar e justificar, quantificando, em caso positivo, as alterações provocadas através de parâmetros usuais de medição. Descrever os dispositivos de controle ambiental adotados pelo projeto para mitigar os impactos identificados.

6.2.5 () alterações na iluminação e ventilação das construções vizinhas

Haverá comprometimento da iluminação e da ventilação de construções vizinhas? Explicar e descrever:

Apresentar simulação 3D do diagrama solar, analisando de forma comparativa as situações com e sem o empreendimento e os respectivos impactos de sombreamento nas edificações vizinhas. Considerar as piores situações e apresentar, pelo menos, simulações em dois horários – manhã e tarde.

6.2.6 () alterações na demanda de utilização equipamentos públicos (redes de infraestrutura e serviços urbanos)

6.2.6.1 Abastecimento de água:

APENAS EM SITUAÇÕES CRÍTICAS DE ABASTECIMENTO, informar a demanda adicional de consumo de água potável. Como se prevê o atendimento à demanda? Como se pretende evitar o comprometimento da qualidade desses serviços na vizinhança? Explicar:

6.2.6.2 Esgotamento sanitário:

Qual o volume adicional de esgotos a ser gerado pelo empreendimento? Qual o destino final dos efluentes gerados? Há previsão de geração de efluentes não domésticos? Em caso positivo, explicitar os tipos de efluentes que serão gerados e como se prevê a destinação final e/ou tratamento dos mesmos.

6.2.6.3 Resíduos sólidos:

O volume adicional estimado de geração diária de lixo comum impactará a coleta pública de resíduos sólidos? São previstas ações de minimização da geração de resíduos, coleta seletiva, reaproveitamento e reciclagem? Descrever.

6.2.6.4 Drenagem Pluvial

Qual a estimativa da vazão de pico e do volume de escoamento superficial a ser gerado pelo empreendimento? Mostrar através de desenho de concepção (croqui) onde e como serão lançados os volumes de águas pluviais provenientes do empreendimento (boca de lobo, sarjeta, caixa de captação, caixa de captação com infiltração, talvegue natural, necessidade de utilização de terreno vizinho para o lançamento, outros) e discutir seus impactos na infraestrutura pública de drenagem existente. Apresentar memória de cálculo simplificada dos estudos hidrológicos e hidráulicos elaborados para a concepção do sistema de drenagem pluvial previstos para o empreendimento. Em caso de histórico de inundação registrado na vizinhança, descrever as medidas de controle e ou mitigação previstas em projeto para não sobrecarregar ou melhorar a situação existente.

6.2.7 () alterações nas características de densidade populacional e seus impactos na vizinhança.

O empreendimento irá provocar, em função do(s) uso(s) previsto(s) e da atratividade resultante, adensamento populacional na vizinhança? Embasar a argumentação no diagnóstico apresentado no item 4.5 e no perfil de usuários previstos para o empreendimento.

6.2.8 () alterações do padrão socioeconômico da população na vizinhança.

Está prevista alteração significativa do padrão socioeconômico da população residente ou usuária, podendo fazer surgir tendências de expulsão de grupos mais vulneráveis da vizinhança? Explicar:

6.2.9 () alterações na demanda de utilização dos equipamentos públicos e comunitários e áreas de lazer

A implantação do empreendimento irá provocar aumento da demanda de utilização dos equipamentos urbanos e comunitários (educação, saúde, lazer, etc.)? Explicar e avaliar se há riscos de comprometimento da qualidade dos serviços.

6.2.10 () alterações na dinâmica imobiliária

São previstas alterações na dinâmica imobiliária em função do empreendimento, implicando valorização ou desvalorização dos imóveis da vizinhança? Explicar:

6.2.11 () alterações na ambiência da vizinhança

As alterações na movimentação de veículos e pessoas, o aumento do nível de ruído e outras formas de poluição, irão promover alterações na ambiência com perda de qualidade de vida para a população da vizinhança? Explicar:

6.2.12 () alterações no tráfego e na demanda por transporte público.

Identificar e descrever os impactos flagrantes no trânsito e na circulação que serão provocados em função da implantação do empreendimento:

- () Aumento da demanda por vagas de estacionamento na vizinhança do empreendimento;
- () Aumento da demanda por vagas de carga e descarga na vizinhança do empreendimento;
- () Obstaculização de vias públicas;
- () Comprometimento de vias e interseções;

Preencher o quadro abaixo de avaliação dos impactos no sistema viário e de transporte

<i>Acessos da Interseção</i>	<i>Grau de Saturação Atual</i>	<i>Nível de Serviço Atual</i>	<i>Grau de Saturação Futuro SE</i>	<i>Nível de Serviço Futuro SE</i>	<i>Grau de Saturação Futuro CE</i>	<i>Nível de Serviço Futuro CE</i>

- () Aumento do fluxo e da possibilidade de conflitos entre veículos e pedestres;
- () Aumento da demanda por viagens no sistema de transporte coletivo.
- () outros (especificar):

6.2.13 () outros impactos

Descrever outros impactos identificados e analisá-los, de forma comparativa com a situação atual da vizinhança.

7 AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS

Preencher o quadro no “anexo 7” com todos os tipos de impactos identificados, ponderando-os segundo a etapa de ocorrência, sua influência positiva ou negativa. Discriminar as propostas de mitigação dos impactos negativos identificados, bem como as propostas de potencialização dos impactos positivos, através de soluções incorporadas ao projeto ou medidas a serem implementadas na vizinhança do empreendimento.

Anexo 7 - Avaliação dos impactos gerados pela implantação do empreendimento

Grupo de Impacto	Tipo de impacto		Fase do impacto			Medidas mitigadoras, potencializadoras ou compensatórias	Fase das Medidas		
	P	N	PL	O/I	OC		PL	O/I	OC
6.1.1 intervenções de movimentação de terra									
6.1.2 demolição									
6.1.3 intervenções em recursos hídricos									
6.1.4 supressão de vegetação									
6.1.5 intervenções em áreas protegidas									
6.2.1 alterações das condições ambientais e transtornos durante as obras									
6.2.2 alterações nas características de uso e ocupação do solo da vizinhança.									
6.2.3 comprometimento da paisagem urbana e do patrimônio natural e cultural e da ambiência da vizinhança.									
6.2.4 alterações na qualidade ambiental									
6.2.5 alterações na iluminação e ventilação das construções vizinhas									
6.2.6 alterações na demanda de utilização equipamentos públicos									
6.2.7 alterações nas características de densidade populacional e seus impactos na vizinhança.									
6.2.8 alterações do padrão socioeconômico da população na vizinhança.									
6.2.9 alterações na demanda de utilização dos equipamentos públicos e comunitários e áreas de lazer									
6.2.10 alterações na dinâmica imobiliária									
6.2.11 alterações na ambiência da vizinhança									
6.2.12 alterações no tráfego e na demanda por transporte público.									
6.2.13 outros impactos									

P = Impacto Positivo

N = Impacto Negativo

PL = Fase de Planejamento

O/I = Fase de Obras e/ou

implantação

OC = Fase de Ocupação

8 REFERÊNCIAS E FONTES DE CONSULTA

ANEXO C – Estudo de Impacto de Vizinhança: orientações para preenchimento

A. ORIENTAÇÕES GERAIS

1. Toda a documentação deverá ser entregue em 08 cópias impressas, tamanho A4, encadernadas. Também deverá ser entregue 1 cópia em meio digital, em formato PDF, à exceção dos documentos cartográficos que deverão ser entregues também em vetor, conforme especificações nos itens 10 e 11;
2. O responsável técnico deverá solicitar à GCPU a disponibilização de arquivo digital com elementos da estrutura urbana do município para o desenvolvimento do EIV. O requerimento deve ser feito por meio digital em correspondência para o endereço compur@pbh.gov.br e conter justificativa para requisição do material, baseada na *Definição da Vizinhança Potencialmente Afetada*, contida do *Roteiro de Estudo de Impacto de Vizinhança*;
3. Os dados fornecidos pela GCPU são referenciais, devendo ser atualizados e complementados durante os trabalhos em campo;
4. Todos os itens do roteiro de EIV fornecido pela GCPU deverão ser preenchidos. Os campos não preenchidos devem receber justificativa quanto a sua não aplicabilidade ao caso. A não abordagem de qualquer exigência contida no formulário sem justificativas por parte do empreendedor poderá implicar no indeferimento do EIV;
5. Todas as páginas deverão ser numeradas, sendo que o nome do empreendimento deverá constar no cabeçalho de todas elas;
6. Não será aceito o formulário sem data e sem as assinaturas dos responsáveis legal e técnico;
7. O roteiro deverá ser preenchido com fonte Arial, tamanho 11, com espaçamento simples;
8. As fotografias e imagens do terreno e vizinhança do empreendimento devem representar a situação atual e deverão ser inseridas no corpo de texto do documento, ser numeradas e possuir legendas descritivas, especificando sua autoria ou fonte;
9. O memorial descritivo e o estudo preliminar deverão ser elaborados conforme especificações da NBR 13.532;
10. As plantas e croquis das concepções do projeto deverão ser produzidas em escala compatível com a informação representada, devendo conter obrigatoriamente título, legenda, norte geográfico, escala numérica. Os documentos impressos deverão ser dobrados em formato A4. Os documentos digitais deverão ser entregues em PDF e em DWG (versão autocad 2000);
11. Os mapas e demais documentações cartográficas deverão ser produzidos, obrigatoriamente, sobre a base fornecida pela GCPU, em escala compatível com a informação representada, devendo conter título, legenda, norte geográfico, escala numérica e/ou escala gráfica e coordenadas geográficas. Utilizar a projeção UTM SAD 69, FUSO 23 S. Os documentos impressos deverão ser preferencialmente em A3, dobrados em formato A4. Os documentos digitais deverão ser entregues em formato shp e cópia dos mesmos em PDF.
12. Croquis e mapas deverão ser agrupados conforme o item do roteiro onde se inserem. A numeração deverá seguir à seguinte ordem:
 - Croqui 01 – Implantação do empreendimento
 - Croqui 02 – Concepção arquitetônica
 - Croqui 03 – Volumetrias
 - Croqui 04 – Concepções para parcelamento do solo
 - Croqui 05 – Concepção paisagística
 - Croqui 06 – Abrigos de resíduos sólidos
 - Croqui 07 – Modelagem 3D com fotoinserção no entorno
 - Croqui 08 – Simulação 3D do diagrama solar
 - Croqui 09 – Áreas protegidas e interferências sugeridas no terreno
 - Croqui 10 – Lançamento das águas pluviais do empreendimento
 - Mapa 01 – Delimitações da vizinhança
 - Mapa 02 – Paisagem da Vizinhança
 - Mapa 03 – Tipologias de ocupação
 - Mapa 04 – Uso do solo

- Mapa 05 – Rotas veiculares de chegada
- Mapa 06 – Rotas veiculares de saída
- Mapa 07 – Rotas de pedestres
- Mapa 08 – Interseções estudadas
- Mapa 09 – Drenagem pluvial
- Mapa 10 – Perfil socioeconômico

- Os outros mapas necessários ao trabalho devem ser identificados em seqüência numérica;
- Quando for necessária a representação de dois ou mais croquis / mapas dentro do mesmo item, inserir letra, em ordem alfabética, após o número do desenho. Exemplo: Item 4.1 - Delimitação da vizinhança potencialmente afetada: Mapa 01A – Vizinhança para estudos da paisagem; Mapa 01B – Vizinhança para análise da circulação e trânsito; Mapa 01C – Vizinhança para estudos de insolação, etc.
- Os documentos digitais deverão ser cópias idênticas dos documentos impressos;
- Quando necessária a coleta de dados para preenchimento do formulário, apresentar data, período e horário das medições/ coletas;

B. DOCUMENTOS A SEREM ANEXADOS:

- Original e cópia da guia de recolhimento paga;
- Cópia da ART do responsável técnico pela coordenação da elaboração do EIV. A ART deverá ser preenchida com os seguintes campos: Nível de atuação: coordenação; Atividade profissional: estudo; Área de atuação: urbanismo;
- Cópia da publicação em jornal de grande circulação do protocolo de Estudo de Impacto de Vizinhança para análise do Executivo, sob o seguinte modelo:

4.1.1.0.1.1 COMUNICADO

O (Nome da Empresa/ Responsável Legal pelo Empreendimento – Sigla) torna público que protocolizou em (data do protocolo) no Conselho Municipal de Políticas Urbanas – COMPUR requerimento para análise de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV do Empreendimento (Nome e localização do empreendimento), em conformidade com a Lei nº 7.166/96 e com o Decreto nº 14.479/11. O referido EIV está disponível na Gerência Executiva do COMPUR- GCPU, situada na Avenida Alvares Cabral, nº 200, 10º andar, Bairro Centro e pode ser consultado mediante agendamento.

- Cópia do projeto aprovado pela PBH, quando houver.
- Cópia do material explicativo sobre o empreendimento a ser usado na pesquisa de percepção ambiental, quando solicitada;
- Cópia da sondagem do terreno, quando solicitado;
- Cópia do levantamento topográfico do terreno, quando solicitado;
- Cópia da declaração da concessionária sobre a viabilidade de abastecimento de água para o empreendimento, se for o caso;
- Cópia da declaração da concessionária sobre a viabilidade de esgotamento sanitário para o empreendimento, se for o caso;
- Demais documentos, mapas e croquis solicitados no roteiro de EIV.

C. CONCEITOS UTILIZADOS:

ACRÉSCIMO - Aumento da área utilizada por uma atividade econômica ou da área construída de uma edificação.

AMBIÊNCIA – Qualidade de determinado lugar, que corresponde a um conjunto de elementos físicos – naturais e construídos – estéticos, repletos de significados, em função de valores e vivências dos grupos sociais que utilizam o espaço.

Área Bruta Locável (ABL): a área que produz rendimento no conjunto comercial. Inclui a área de vendas bem como os espaços de armazenagem e escritórios afetos aos estabelecimentos.

ÁREA DE VENDAS: Também chamada de área de gôndola, é toda a área destinada à venda onde os compradores têm acesso ou os produtos se encontram expostos.

BACIA ELEMENTAR: Entende-se por bacia elementar a unidade de planejamento do Plano Diretor de Drenagem de Belo Horizonte. Cada uma das quatro bacias hidrográfica do município (Arrudas, Onça, Velhas e Isidoro) citada foi dividida em sub-bacias (bacias elementares), obedecendo a critérios e orientações da SUDECAP, no sentido de manter a identidade físico-regional de cada área, bem como discretizar as peculiaridades de uma determinada parcela do Sistema.

CAPACIDADE VIÁRIA: É o número máximo de veículos que uma seção de via permite escoar, durante um período de tempo.

CCD - CAIXA DE CAPTAÇÃO E DRENAGEM: É uma caixa com a função de captar e retardar o lançamento das águas pluviais provenientes da drenagem de uma determinada bacia de contribuição, evitando, assim, a sobrecarga do sistema público de drenagem pluvial.

CONCEPÇÃO ARQUITETÔNICA: Conjunto de elementos gráficos e textuais necessários e suficientes para caracterizar o empreendimento, em nível do estudo preliminar de projeto, conforme NBR 13532/1995. Inclui indicações das funções, dos usos, das dimensões aproximadas, das localizações dos ambientes da edificação.

DRENAGEM: O conjunto da infra-estrutura existente em uma cidade para realizar a coleta, o transporte e o lançamento final das águas superficiais.

FOCO SEMAFÓRICO: Elemento modular, independente e intercambiável, que fornece informações aos condutores de veículos e aos pedestres através de indicações luminosas. Pode ser:

- Com uso de lâmpada – constituído por caixa, pestana, refletor, lâmpada e lente; eventualmente, também com máscara com símbolo ou pictograma;
- Com uso de LED's (diodo emissor de luz) - constituído por caixa, pestana, eventualmente lente, módulo eletrônico e conjunto de LED's.



FLUXO DE SATURAÇÃO: o fluxo que seria obtido se houvesse uma fila de veículos na aproximação e a ela fossem dados 100% de tempo de verde do cruzamento (escoamento ininterrupto). Normalmente o fluxo de saturação é expresso em unidade de veículo/hora de tempo verde. O fluxo de saturação de uma aproximação depende de vários fatores, dentre os quais, os mais influentes são: geometria da interseção (principalmente largura), número de veículos que fazem conversão à esquerda e à direita, declividade da via, estacionamento de veículos e presença de veículos comerciais (ônibus e caminhão). Para aproximações padrões (sem veículos estacionados, nem movimentos de conversão à esquerda e com até 10% de conversão à direita) o fluxo de saturação pode ser estimado a partir da seguinte fórmula:

$$S = 525 L$$

Onde S = fluxo de saturação em unidades de veículos padrão por hora de tempo verde

L = largura da aproximação em metros

GRAU DE SATURAÇÃO: É a relação entre a demanda de tráfego e a capacidade de atendimento de uma aproximação. É um coeficiente que indica, para as condições existentes de operação do cruzamento, o quanto a demanda está próxima da capacidade horária de escoamento de veículos. O cálculo leva em conta o número de faixas de cada aproximação, com

seus respectivos Fluxos de Saturação, o volume na hora pico (em UVP) e o tempo de verde efetivo (extraído da programação semaforica vigente, para semáforos existentes), é determinado em uma escala que varia entre 0 e 100%.

TEMPO DE CICLO: É o tempo total, em segundos, para que todos os movimentos sejam realizados, ou seja, o tempo para que todos os focos semaforicos que controlam esses movimentos cumpram os tempos de verde, amarelo e vermelho. O tamanho do ciclo varia ao longo do dia, pois o tempo necessário para que todos os movimentos sejam realizados varia conforme o número de veículos que estão chegando a cada aproximação.

TEMPO DE VERDE EFETIVO: o tempo total de autorização de movimentos (verde + amarelo) é decomposto em dois períodos: o primeiro deles corresponde ao período de verde efetivo, no qual ocorre o escoamento de veículos na taxa de saturação; o segundo refere-se ao tempo perdido devido às reações dos motoristas no início e fim do tempo de verde e durante o qual não há travessia de veículos.

MACRODRENAGEM: O sistema de macrodrenagem é responsável pela drenagem de vazões mais significativas provenientes de áreas de drenagem maiores. Compõem os sistemas de macrodrenagem: as galerias pluviais, os cursos d'água (córregos, ribeirões, riachos etc.), canalizados ou não, os bueiros, as pontes etc.

MANCHA DE INUNDAÇÃO: Representação gráfica dos pontos atingidos pelo extravasamento de um curso d'água em leito natural ou artificial.

MICROBACIA EM ESTUDO: área de contribuição do empreendimento e terrenos adjacentes.

MICRODRENAGEM: Áreas onde o escoamento natural não é bem definido e, portanto, acaba sendo determinado pela ocupação do solo. Em uma zona urbana, o traçado é essencialmente definido pelo traçado das ruas. Conjunto de intervenções (sarjetas, canaletas, bocas-de-lobo e redes pluviais) que visam disciplinar o escoamento pluvial, fora dos fundos de vale.

NÍVEL DE SERVIÇO: Parâmetro utilizado para avaliar as condições operacionais de tráfego, podendo ser determinado para trechos de vias ou aproximações de interseções e classificados em, seis categorias: A, B, C, D, E, F. É uma medida qualitativa do serviço oferecido ao motorista que percorre uma via, considerando o efeito de vários fatores, tais como: velocidade, tempo de viagem, interrupções no tráfego, liberdade de movimentos, conforto e conveniência do motorista e, indiretamente, segurança e custos operacionais.

RESÍDUOS PERIGOSOS: são os resíduos sólidos ou a mistura de resíduos que, em função de suas características de inflamabilidade, corrosividade, reatividade, toxicidade e patogenicidade, podem apresentar risco à saúde pública, provocando ou contribuindo para o aumento de mortalidade ou a incidência de doenças e/ou apresentar efeitos adversos ao meio ambiente, quando manuseados ou dispostos de forma inadequada.

RESÍDUOS INFECTANTES: Resíduos com a possível presença de agentes biológicos que, por suas características, podem apresentar risco de infecção, conforme Resolução Anvisa RDC 306.

RESÍDUOS QUÍMICOS: Resíduos contendo substâncias químicas que podem apresentar risco à saúde pública ou ao meio ambiente, dependendo de suas características de inflamabilidade, corrosividade, reatividade e toxicidade, conforme Resolução Anvisa RDC 306.

RESÍDUOS PERFUROCORANTES: Materiais perfurocortantes ou escarificantes, tais como: lâminas, agulhas, escalpes, ampolas de vidro, brocas, utensílios de vidro quebrados no laboratório e outros similares, conforme Resolução Anvisa RDC 306.

UVP: Unidade de Veículo Padrão. Utilizam-se os seguintes índices de equivalência em relação ao veículo de passeio: automóvel = 1,0; ônibus = 2,25; caminhão = 2,0.

D. ORIENTAÇÕES PARA ANÁLISE DOS IMPACTOS NO SISTEMA VIÁRIO:

1. ANÁLISE DA CAPACIDADE VIÁRIA E DO NÍVEL DE SERVIÇO – SITUAÇÃO ATUAL

O diagnóstico das condições físico-operacionais do sistema viário deve se basear no estudo de capacidade de tráfego e do nível de serviço nas interseções, semaforizadas ou não, das rotas de acesso na área de influência do empreendimento.

A BHTRANS adota em seus estudos de capacidade a seguinte relação entre os níveis de serviço, e o grau de saturação:

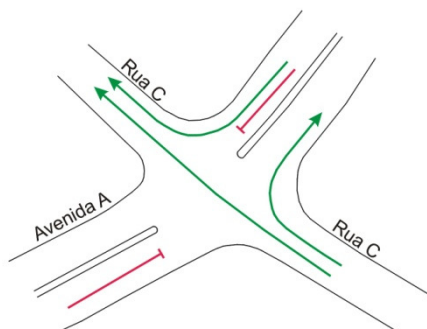
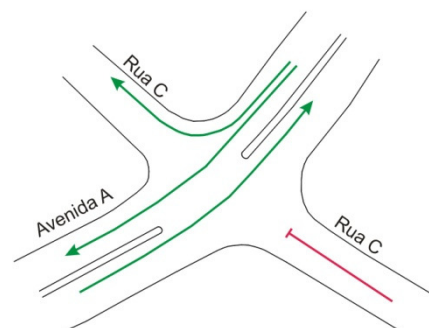
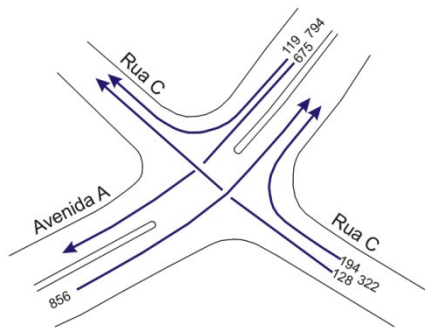
- $GS \leq 0,20$; Nível de Serviço A – indica escoamento livre; baixos fluxos; altas velocidades; baixa densidade; não há restrições devido à presença de outros veículos.
- $0,21 \leq GS \leq 0,50$; Nível de Serviço B – indica fluxo estável; velocidade de operação começando a ser restringidas pelas condições de tráfego; condutores possuem razoáveis condições de liberdade para escolher a velocidade e faixa para circulação.
- $0,51 \leq GS \leq 0,65$; Nível de Serviço C – indica fluxo estável; velocidade e liberdade de movimento são controladas pelas condições de tráfego; existem restrições de ultrapassagem; velocidade de operação satisfatória.
- $0,66 \leq GS \leq 0,80$; Nível de Serviço D – próximo à zona de fluxo instável; velocidade de operação afetada pelas condições de tráfego; flutuações no fluxo e restrições temporárias podem causar quedas substanciais na velocidade de operação.
- $0,81 \leq GS \leq 0,90$; Nível de Serviço E – indica fluxo instável; fluxos próximos à capacidade da via; paradas de duração momentânea.
- $GS \geq 0,91$; Nível de Serviço F – escoamento forçado; baixas velocidades; fluxos abaixo da capacidade; no caso extremo fluxo e velocidade caem a zero (congestionamento).

A análise de capacidade viária deve ser realizada a partir de pesquisas de contagem volumétrica classificada de veículos, realizadas nas principais interseções das rotas de acesso na área de influência, na hora pico do empreendimento e do sistema viário. Cabe ressaltar que as pesquisas anteriormente realizadas no local pela empresa de consultoria ou aquelas cadastradas na biblioteca da BHTRANS podem ser utilizadas, desde que tenham sido realizadas há, no máximo, três anos, adotando-se a taxa média de crescimento anual da região (fonte IBGE ou outro indicador específico, como crescimento da frota, etc).

Deve ser apresentado croqui de cada interseção estudada, com o número de faixas de trânsito, a identificação dos movimentos permitidos e os respectivos volumes de tráfego na hora pico do empreendimento e do sistema viário devidamente identificados. Devem ser apresentadas ainda informações sobre a largura das aproximações e sobre a existência de faixas de estacionamento, ponto de embarque e desembarque de passageiros do transporte coletivo ou declividades e demais interferências que possam interferir nos fluxos de saturação.

Para empreendimentos existentes, além das pesquisas citadas, deve ser identificada a parcela de volume gerado na hora pico do empreendimento e do sistema viário, em cada rota de acesso na área de influência, e apresentados estudos de capacidade para a situação atual e para uma situação hipotética, sem o empreendimento, ou seja, considerando a retirada da parcela de volume de tráfego gerado pelo empreendimento e avaliando, desta forma, o impacto que o mesmo tem causado.

Ex.: Apresentar o mapa identificando as interseções estudadas e depois o croqui com os movimentos permitidos em cada interseção:



Para a avaliação do grau de saturação e do nível de serviço para todas as situações e horizontes, deve-se apresentar a demonstração dos cálculos realizados, utilizando, no mínimo, o método de Webster, que utiliza a relação entre o volume de tráfego e a capacidade de escoamento no local, para as interseções que operam com semáforo.

Além do método de Webster, empreendimentos de grande porte devem ser enriquecidos tecnicamente com a apresentação de redes de simulação, utilizando softwares específicos para avaliação das condições do tráfego, nos diferentes cenários estudados.

2. PREVISÃO DA DEMANDA FUTURA DE TRÁFEGO:

Para empreendimentos novos ou em ampliação deve ser feita uma projeção de crescimento do tráfego atual para o horizonte do ano de início da operação (inauguração) ou da ampliação, adotando-se a taxa média de crescimento anual da região (fonte IBGE).

3. GERAÇÃO DE VIAGENS:

3.1. Número de viagens geradas (produzidas e atraídas) por dia e nos horários de pico do empreendimento e do sistema viário da área de influência.

Em empreendimentos existentes, os dados apresentados devem ser reais, ou seja, a serem obtidos através da realização de pesquisas da movimentação de pessoas e veículos (inclusive veículos de carga).

Em empreendimentos novos, os dados apresentados são estimativas, a serem obtidas através da realização de pesquisas em empreendimentos similares ou através da utilização de metodologias (modelos e fórmulas de geração de viagens) reconhecidas e comprovadas em trabalhos técnicos.

3.2. Divisão modal das viagens: identificação dos meios de transporte que os usuários utilizam para acessar o empreendimento (em porcentagem).

Em empreendimentos existentes, os dados apresentados devem ser reais, a serem obtidos através da realização de pesquisas com aplicação de questionários.

Em empreendimentos novos, os dados apresentados são estimativas, a serem obtidas através da realização de pesquisas em empreendimentos similares ou através da utilização de metodologias reconhecidas e comprovadas em trabalhos técnicos.

4. ALOCAÇÃO DAS VIAGENS GERADAS:

A alocação das viagens geradas é o carregamento das interseções das rotas de acesso (semáforizadas ou não), na hora de pico do empreendimento e do sistema viário, com o volume de tráfego total, ou seja, o volume de tráfego no ano de início da operação do empreendimento, somado ao volume gerado pelo empreendimento.

A distribuição das viagens geradas no sistema viário da área de influência (vias principais de acesso e vias adjacentes ao empreendimento) é feita a partir das rotas de chegada e saída, distribuindo-se entre elas os volumes (em UVP/h) gerados pelo empreendimento, de acordo com percentuais definidos. Partindo da premissa de que os futuros usuários do empreendimento irão utilizar as rotas de chegada e de saída com a mesma lógica de deslocamento do tráfego atual do entorno, definem-se os percentuais para a alocação do tráfego, com base nos volumes identificados nas pesquisas de contagem volumétrica de veículos e na importância das respectivas rotas.

5. AVALIAÇÃO DOS IMPACTOS NO SISTEMA VIÁRIO E DE TRANSPORTE:

A avaliação dos impactos no sistema viário e de transporte deve ser realizada a partir da análise comparada da capacidade viária e do nível de serviço nas interseções estudadas das rotas de acesso (semáforizadas ou não), na hora de pico do empreendimento e do sistema viário, nos horizontes sem e com o empreendimento, identificando os trechos viários e aproximações de interseção significativamente impactadas pelo tráfego adicional.

6. PESQUISA DE CONTAGEM VOLUMÉTRICA DE PESSOAS E DE VEÍCULOS DENTRO DO EMPREENDIMENTO

I.1. Período da realização das pesquisas: no horário de funcionamento do empreendimento, durante uma semana (incluindo final de semana, dependendo do funcionamento).

I.2. A pesquisa de contagem de pessoas e de veículos deve ser realizada em todos os acessos, contabilizando a entrada e a saída. Nos acessos de veículos deve ser identificado o número de pessoas por veículo.

I.3. Os resultados coletados devem ser apresentados de hora em hora, com totalizações parciais de 15 em 15 minutos.

I.4. Apresentação do formulário utilizado para realização das pesquisas.

I.5. Aplicação de questionário simplificado aos usuários a fim de coletar as seguintes informações:

- Identificação do usuário (funcionário, cliente, fornecedor, paciente, aluno, etc.).
- Horário de chegada e saída (para calcular o tempo de permanência médio).
- Modo de transporte utilizado (automóvel, a pé, carona, ônibus, metrô, táxi, van, moto, etc.).

- Para os usuários que utilizam veículos particulares, identificar o local onde o veículo foi estacionado (estacionamentos internos do empreendimento; estacionamentos privados, áreas de estacionamento rotativo ou livre na via) e as rotas de chegada e de saída (considerando as principais vias de acesso).

I.6. Se não for possível a aplicação do questionário em todas as pessoas, os resultados devem ser expandidos, relacionando-se o número de usuários pesquisados e o movimento total diário no dia pesquisado.

I.7. Justificar as amostras utilizadas para realização das pesquisas, com base em métodos estatísticos (garantindo no mínimo 95% de confiabilidade e 10% de erro no máximo).

I.8. Apresentar os resultados das pesquisas de forma conclusiva destacando os valores absolutos e percentuais.

7. PESQUISA DE OCUPAÇÃO EM ESTACIONAMENTO E PÁTIOS DE CARGA E DESCARGA

2.1 Período da realização das pesquisas: no horário de funcionamento do empreendimento, durante uma semana (incluindo final de semana, dependendo do funcionamento).

2.2 Apresentação de planilhas contendo, para cada tipo de veículo pesquisado (automóveis, motocicletas, caminhões), as seguintes informações

- Registro do número de veículos acumulados no início de cada dia pesquisado.
- Registro de entrada e saída ao longo do dia, com totalizações parciais a cada 15 minutos.
- Contabilização do saldo de entradas e saídas de veículos a cada 15 minutos.
- Contabilização do número de veículos acumulados a cada 15 minutos.

2.3 Apresentar os resultados das pesquisas de forma conclusiva, através de planilha resumo contendo o maior número de veículos acumulados a cada dia pesquisado, destacando a respectiva faixa horária.

8. PESQUISA DE CONTAGEM VOLUMÉTRICA DE VEÍCULOS NAS INTERSEÇÕES

3.1. Período da realização das pesquisas: o dia inteiro, incluindo os horários de pico do sistema viário, em dia típico (exceto meses de férias escolares e dias próximos a feriados).

3.2. A pesquisa de contagem de veículos deve ser realizada em todas as interseções considerando todos os movimentos permitidos, contabilizando o número de veículos por movimento.

3.3. Os resultados coletados devem ser apresentados de hora em hora, com totalizações parciais de 15 em 15 minutos.

3.4. Apresentação do número de veículos por tipo e o total em UVP (unidade de veículo padrão que considera o valor de 1 para automóvel, 2 para caminhões e 2,25 para ônibus).

3.5. Identificação dos movimentos possíveis para interseção através de croquis e identificação do horário-pico