

IMPLEMENTAÇÃO DE ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DA VIZINHANÇA EM CUIABÁ-MT

Odir Amorim Burity¹
Claudio João Bernardi²

RESUMO: O presente artigo busca explicar a implementação de estudo prévio de impacto da vizinhança em Cuiabá-MT, projeto do Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (IPDU) em andamento, visando melhor compreender a regulamentação exigida pelo Estatuto da Cidade para o licenciamento de empreendimentos e atividades urbanas, tanto públicas quanto particulares. Busca-se um conceito de ambiente urbano que possibilite identificar a natureza dos impactos ambientais urbanos e a extensão territorial destes impactos. Faz-se uma análise crítica dos critérios de identificação dos empreendimentos e atividades com potencial de significativa repercussão sobre o ambiente urbano.

PALAVRAS-CHAVE: Meio ambiente, edificações urbanas, Relatório de Impacto de Vizinhança.

ABSTRACT: This present article explains and discuss the implementation of a previous study of the neighborhood impact in Cuiabá in the state of Mato Grosso, project proposed by the Development and Urban Planning Institute – IPDU, in order to understand the regulation required by the City Statute for licensing enterprise for public and urban activities. It looks for an urban environment concept that allows the identification of the nature and the territorial extension of urban environment impacts. It also proposes a critical analysis of the identification criteria of the developments with potential effects on the urban environment.

KEYWORDS: Environment, urban building, neighborhood urban impact report.

1 Arquiteto e Urbanista; especialista em Gestão Ambiental, pelo Cefet-MT; técnico do Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Urbano (IPDU), da Prefeitura Municipal de Cuiabá. E-mail: odirburity@bol.com.br.

2 Mestre em Ecologia e Conservação da Biodiversidade; professor de Biologia do Cefet-MT. E-mail: claudjb@terra.com.br.

INTRODUÇÃO

Pretende-se, neste trabalho, tratar do impacto de grandes empreendimentos imobiliários sobre o ambiente urbano, bem como abordar as grandes construções e edificações urbanas do município de Cuiabá-MT, de acordo com o seu Plano Diretor. O objetivo é estudar a implementação dos parâmetros para a elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança, em estudo pelo IPDU. Para tanto, procede-se a análise crítica dos parâmetros utilizados para a identificação dos empreendimentos de significativa repercussão ambiental, dos procedimentos utilizados para o seu licenciamento, em consonância com a exigência do Estatuto da Cidade de apresentação do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) para as obras no perímetro urbano.

PARÂMETROS PARA A ELABORAÇÃO DO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Com o advento do Plano Diretor de Cuiabá, como exigência do Estatuto da Cidade, os grandes empreendimentos imobiliários estão sujeitos à apresentação de um Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), bem como à discussão desse relatório com a população interessada – os vizinhos dos empreendimentos de significativa repercussão ambiental. Embora a elaboração de relatórios de impacto ambiental não seja novidade, o conhecimento acumulado sobre ambiente urbano ainda é muito pequeno e o uso do relatório de impacto como instrumento de planejamento urbano ainda é novidade e não está sendo aplicado em Cuiabá. Assim, a implementação do Plano Diretor trouxe novas questões para os produtores dos grandes empreendimentos imobiliários e para os agentes públicos licenciadores destes empreendimentos, a saber: O que é ambiente urbano? O que é impacto ambiental? O que é Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)? O que vem a ser o Relatório de Impacto de Vizinhança? O que é empreendimento de significativa repercussão ambiental? Qual é o conteúdo do Relatório de Impacto de

Vizinhança? Neste artigo, buscamos esclarecer e dar respostas, mesmo que sucintas, a estas questões.

AMBIENTE URBANO

Na busca de um conceito de ambiente, encontramos fragmentos que aparecem: nos estudos do Clube de Roma, citado por Viola (1991, p. 5), onde figura como a preservação de recursos naturais não-renováveis; o ambiente aparece em Castells (1983, p. 230) como relações dos homens com a natureza; em Moraes (1994, p. 78), é concebido como a manifestação dos processos sociais que organizam o acesso e o uso dos recursos da natureza; e no relatório Nosso Futuro Comum, da Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (1988, p. 9), associa-se ao desenvolvimento que preserva os recursos da natureza para as próximas gerações, sendo denominado “ambiente sustentável”.

Estes conceitos não se excluem. Pelo contrário, eles se complementam e permitem a concepção do ambiente como relações dos homens com a natureza, constituídas pela apropriação e uso dos recursos naturais. Em particular, o ambiente urbano compreende as relações dos homens com a natureza, em aglomerações de população e atividades humanas, constituídas pela apropriação e uso do espaço construído e dos recursos naturais.

As relações de apropriação e uso dos recursos naturais presentes no ambiente urbano são explicadas pelo conceito de ecossistema. Um ecossistema compreende o conjunto das relações dos seres vivos com o meio físico, compondo fluxos de energia e ciclos de matéria, para nutrição e biodiversidade (BRANCO e ROCHA, 1987, p. 20).

No ambiente urbano, estes fluxos compreendem, entre outros, o abastecimento de água potável, de energia elétrica e de gás combustível; o escoamento de águas pluviais e o afastamento de esgotos sanitários; a circulação de informações, pessoas e mercadorias, e também a utilização do solo, do ar, da água e dos demais seres vivos, quer como alimento, quer como insumo, quer como diluidores de resíduos, quer como dispersores de ruídos e calor.

As relações de apropriação e uso do espaço construído são explicadas pelos estudiosos do meio urbano ora como relações de acomodação, como o da organização social ao meio físico (PARK, apud GOTTDIENER, 1993, p. 36); ora como processo de reprodução da força de trabalho (CASTELLS, 1983, p. 21); ora como lugar da produção e circulação do capital (LOJKINE, 1981, p. 21); e ora como lugar de conflitos entre atores (PACHECO, 1992, p. 48-49), mas essas abordagens não dão qualquer pista sobre a natureza das relações constituintes do ambiente urbano.

Considerando, porém, o campo de estudo específico dos urbanistas – o uso e a ocupação do solo urbanizado e construído –, podemos entendê-lo como as atividades humanas organizadas pelo processo social, de acesso (apropriação) e fruição (uso e ocupação) do espaço urbanizado e construído.

Deste modo, entendemos como relações constitutivas do ambiente urbano: os fluxos de energia, matéria e informações, providos pelas redes de infra-estrutura urbana, assim como a apropriação e fruição (uso e ocupação) do espaço construído e dos recursos naturais – solo, ar, água, silêncio, clima e demais seres vivos que convivem com a população humana.

IMPACTO AMBIENTAL

Resolvida a questão do conceito de ambiente urbano, buscamos um conceito de significativo impacto sobre o ambiente urbano. Deixamos de lado o conceito oficial de impacto ambiental, que o define como qualquer alteração das propriedades do meio ambiente, por ser excessivamente abrangente. Preferimos o conceito de impacto ambiental como uma poderosa influência que desequilibra um ecossistema, apresentado por Samuel Murguel Branco (1984, p. 57). Este conceito admite a capacidade de um ecossistema de absorver impactos até um limite que, quando ultrapassado, desequilibra o ecossistema.

Assim, propomos o conceito de significativo impacto como qualquer alteração produzida pelos homens e suas atividades nas relações constitutivas do ambiente e que excedam a capacidade de absorção desse ambiente.

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Buscamos, ainda, um conceito de relatório de impacto de vizinhança. Trata-se, por definição da Lei de Uso e Ocupação do Solo, de um relatório acerca das repercussões significativas dos empreendimentos sobre o ambiente urbano. É, portanto, um relatório de impacto ambiental e, como tal, está sujeito à regulamentação federal sobre a matéria, a saber: é obrigatório para os empreendimentos relacionados no artigo 2º da Resolução CONAMA 01/86, regulamentado pelo Decreto Federal nº 99.274/94; seu conteúdo básico é a caracterização do empreendimento, o diagnóstico da área de influência e a avaliação de impactos significativos. Está ainda sujeito à regulamentação municipal sobre a matéria – Relatório de Impacto de Vizinhança.

EMPREENHIMENTO DE SIGNIFICATIVA REPERCUSSÃO AMBIENTAL

Buscamos também um conceito de empreendimento de significativa repercussão ambiental, ou de significativo impacto ambiental.

A partir de 1988, o novo Plano Diretor de Desenvolvimento define empreendimentos de grande efeito na área urbana, e para estes empreendimentos exige a elaboração de Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA. Segundo a lei do Plano Diretor, são empreendimentos de grande efeito na área urbana aqueles explicitados por norma federal, os grandes equipamentos referidos no artigo 10 desta lei mais os equipamentos do sistema estrutural viário e de transporte coletivo, os conjuntos habitacionais acima de 400 unidades e as operações urbanas com área de intervenção acima de 10 hectares.

Além deste critério, a Prefeitura do Município de Cuiabá, logo após a promulgação do Plano Diretor, adotou, para a identificação dos empreendimentos com potencial de significativo impacto ambiental, o critério do porte dos empreendimentos e o parâmetro de mais de 20 mil metros quadrados de área computável para empreendimentos não residenciais. Objetiva uma maior acumulação de conhecimentos para melhor definição tanto dos critérios como dos parâmetros de identificação dos empreendimentos de significativo impacto ambiental.

Após a promulgação do Plano Diretor, a regulamentação da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras e Edificações e com base no conhecimento até então acumulado, define-se como empreendimentos de impacto ambiental os empreendimentos residenciais com área superior a 40 mil metros quadrados computáveis e os empreendimentos não residenciais com área superior a 20 mil metros quadrados computáveis.

Também serão regulamentados os Relatórios de Impacto de Vizinhança estabelecendo novas dimensões mínimas para a identificação dos empreendimentos de impacto ambiental, a saber: 80 mil metros quadrados de área computável para uso residencial; 60 mil metros quadrados de área computável para comércio e serviços; 40 mil metros quadrados de área computável para uso institucional; e 20 mil metros quadrados de área computável para indústrias.

Esta regulamentação dispensará a apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança, os conjuntos residenciais de interesse social financiados pelo CEF e os empreendimentos que tenham parâmetros urbanísticos definidos pelo IPDU – Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

CONTEÚDO DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Por ocasião da promulgação do Plano Diretor do Município de Cuiabá, ainda não havia suficiente experiência para definir o conteúdo dos relatórios de impacto de vizinhança. O IPDU sugere um roteiro de elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança baseado em outros municípios que já implantaram este sistema.

O roteiro deve indicar os campos de estudo desse relatório, a saber: a repercussão do empreendimento sobre a paisagem urbana; sobre as atividades humanas instaladas; sobre a movimentação de pessoas e mercadorias; sobre a infra-estrutura urbana e sobre os recursos naturais da vizinhança.

O roteiro deve indicar ainda os produtos finais do Relatório de Impacto de Vizinhança, a saber: a demonstração da compatibilidade do sistema viário e de transportes com a quantidade de viagens geradas pelo empreendimento; a demonstração da compatibilidade do sistema de drenagem com o

aumento do volume e da velocidade de escoamento de águas pluviais, gerado pela impermeabilização da área de intervenção; a demonstração da viabilidade de abastecimento de água, de coleta de esgotos, de abastecimento de energia elétrica; a indicação das transformações urbanísticas induzidas pelo empreendimento; e a inserção da obra na paisagem.

A avaliação pelo IPDU – organismo municipal encarregado do licenciamento dos empreendimentos edifícios de médio e grande porte – dos Relatórios de Impacto de Vizinhança apresentados confirmará que o conteúdo sugerido será adequado à elaboração de relatórios de impacto ambiental dos grandes empreendimentos e à avaliação dos eventuais impactos ambientais, desde que a avaliação de impactos sobre os recursos naturais seja acrescentada aos produtos finais.

Essa avaliação fornecerá ainda subsídios para a regulamentação da matéria, que ocorrerá por ocasião da Regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV. Infelizmente, a redação não considerou toda a experiência até então acumulada na elaboração e avaliação dos relatórios de impacto de vizinhança, constando apenas a exigência de demonstração de “medidas compatibilizadoras do empreendimento com a vizinhança relativamente à paisagem urbana, rede de serviços públicos e infra-estrutura” (GOTTDIENER, 1984, p. 36).

A regulamentação do Relatório de Impacto de Vizinhança redefinirá seu campo de estudos, adaptando-o às necessidades, devendo estar de acordo com a legislação federal regulamentadora da matéria que define o conteúdo básico dos relatórios de impacto, a saber: a caracterização do empreendimento, o diagnóstico da área de influência e a avaliação dos impactos significativos.

A CONTRIBUIÇÃO DOS RELATÓRIOS DE IMPACTO APRESENTADOS

Assim delineados os conceitos de ambiente urbano, de impacto ambiental, de Relatório de Impacto de Vizinhança e de empreendimento de significativa repercussão ambiental, é sabido que a Prefeitura Municipal de Cuiabá, mais especificamente o IPDU, não tem conhecimento anterior

disponível (cadastros) para a identificação das relações ambientais e da extensão territorial dos impactos ambientais das edificações já ocorridas na cidade. Por isso, deverá identificar e se inteirar a respeito das redes de infra-estrutura, da existência da rede de água, esgotos, energia elétrica, drenagem de águas pluviais e telefonia nas vias públicas da cidade.

No que diz respeito às vias e aos transportes públicos, o RIV deve conhecer a demanda de viagens por veículos autônomos e por transportes coletivos nas horas de maior tráfego.

Com relação à paisagem urbana, deve examinar e apresentar avaliação consistente e considerar não impactantes os empreendimentos cuja volumetria seja similar à dos edifícios vizinhos. Para este fim, seria interessante e útil a realização de audiências públicas para captar a interpretação dos vizinhos sobre a imagem e o significado do empreendimento e para orientar eventuais correções do impacto.

Quanto às transformações urbanísticas induzidas, deve apresentar uma avaliação consistente e considerar não impactantes os empreendimentos cuja atividade seja similar às atividades vizinhas. Entretanto, este critério não é adequado para avaliar a compatibilidade de uma atividade humana com as atividades humanas vizinhas, porque uma nova atividade sempre disputa o mercado e os fornecedores das atividades já instaladas. Deve conhecer as atividades vizinhas: a sua natureza, o seu porte, os seus fornecedores e a sua clientela.

No tocante aos recursos naturais, deve abordar a geração de ruídos. Nesses casos, o RIV deve concluir pela sua inexistência, sem mencionar os níveis de ruídos produzidos pelo empreendimento no entorno. Para a avaliação de impacto de um empreendimento sobre os recursos naturais – solo, ar, água, silêncio, clima, e demais seres vivos que convivem com os homens nas aglomerações urbanas –, é necessário conhecer a natureza e a quantidade de efluentes do empreendimento, e compará-la com os parâmetros considerados suportáveis.

No que diz respeito à extensão da vizinhança, o RIV deve trazer importantes contribuições:

- Para as redes de serviços públicos, deve considerar como área de

influência de seus empreendimentos, pelo menos, a extensão das vias públicas lindeiras a eles. De fato, o impacto dos empreendimentos sobre os serviços públicos providos pelas redes de infra-estrutura se propaga indistintamente por toda a rede atingida, na forma dos custos de adaptação daquela rede à nova demanda. A correção desse impacto não ocorre necessariamente nas imediações da ligação, mas nos pontos que possibilitam ampliar a capacidade do serviço no lugar em que tenha sido efetuada a ligação;

– Para as redes de vias públicas, o RIV deve considerar como área de influência de seus empreendimentos as vias públicas que dão acesso a eles, mas deve considerar como área de influência a extensão das vias de acesso aos empreendimentos até os “nós” de tráfego mais próximos, pois parece mais adequada, visto que o impacto do tráfego gerado por um empreendimento se propaga sobre as vias de acesso até os “nós”, e destes para o sistema viário principal;

– No caso do impacto sobre a paisagem urbana e as atividades humanas da vizinhança, o RIV deve considerar como área de influência a quadra do empreendimento, mais as vias públicas lindeiras e os imóveis limítrofes a elas. De fato, esta área recebe diretamente o impacto de um novo empreendimento, mas as vias de acesso ao empreendimento, desde os “nós” de tráfego mais próximos, também sofrem o impacto do tráfego de acesso a ele, que, por sua vez, provoca transformações nas atividades humanas e na paisagem urbana destas vias.

CONCLUSÃO

O estudo prévio para fins de elaboração e avaliação de Relatórios de Impacto de Vizinhança a serem implementados em Cuiabá, através do IPDU da Prefeitura Municipal, busca conservar o ambiente urbano, o conjunto das relações dos homens com a natureza em aglomerações de populações e atividades humanas constituídas pela apropriação e fruição do espaço construído – as edificações e a infra-estrutura –, bem como pelos recursos naturais remanescentes – solo, ar, água, silêncio, clima e demais seres vivos que convivem com a população humana. Para os mesmos fins,

entendemos o impacto ambiental como qualquer alteração produzida pelos homens e suas atividades nestas relações constitutivas do ambiente que exceda a capacidade de absorção desse ambiente.

O RIV tem, por conteúdo mínimo, a caracterização do empreendimento, o diagnóstico da área de influência e a avaliação de impactos significativos. Sendo Cuiabá uma cidade em franca expansão que recebe inúmeros novos moradores diariamente, estes construindo seus imóveis, recebe-se com grande satisfação a implementação do RIV para melhor organizar e minimizar o impacto dos empreendimentos imobiliários sobre o ambiente urbano.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRANCO, Samuel Murguel. *O fenômeno Cubatão na visão do ecólogo*. São Paulo: CETESB/ASCETESB, 1984.

BRANCO, Samuel Murguel; ROCHA, Aristides Almeida. *Elementos de ciências do ambiente*. São Paulo: CETESB/ASCETESB, 1987.

CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

COMISSÃO MUNDIAL SOBRE O MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO. *Nosso Futuro Comum* – Relatório Brundtland. Rio de Janeiro: Editora Fundação Getúlio Vargas, 1988.

CONAMA. Resolução nº 001, de 23 de janeiro de 1986. Elaboração de EIA/RIMA para o licenciamento de atividades modificadoras do meio ambiente, regulamentada pelo Decreto Federal nº 99.274/94. Brasília-DF, 23 jan. 1986.

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: EdUSP, 1993.

MORAES, Antônio Carlos Robert. *Meio ambiente e ciências sociais*. São Paulo: Hucitec, 1994.

MOREIRA, Antônio Cláudio M. L. *Pós-Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP*, São Paulo: FAUUSP, nº 7, p. 107-118, 1999.

PACHECO, R. S. et al. Atores e conflitos em questões ambientais urbanas. *Espaço & Debates*, São Paulo: NERU, nº 35, p. 46-51, 1992.

PELLEGRINO, Paulo. A paisagem possível. *Paisagem e ambiente*. São Paulo: EdUSP, 1989. (Série Ensaio 3).

VIOLA, Eduardo J. A problemática ambiental do Brasil (1971-1991): da proteção ambiental ao desenvolvimento sustentável. *Polis*, São Paulo: Polis, nº 3, p. 4-14, 1991.