



Impactos de empreendimentos devem ser analisados

Para que o habitante urbano tenha qualidade de vida, faz-se necessário que seu ambiente de convivência apresente condições satisfatórias. Estamos tratando principalmente de dois ambientes: a *cidade*, esfera macro de convivência, e a *propriedade*, esfera micro.

Com relação à *cidade*, a Constituição brasileira prevê que a política de desenvolvimento urbano tem o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento de suas funções sociais e garantir o bem-estar de seus habitantes. A Carta de Atenas, documento consagrado em 1933 no Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, elegeu como funções elementares da cidade: *habitar, trabalhar, circular e recrear*.

Por outro lado, a cidade é composta por um conjunto de *propriedades* e, nos termos da lei, a propriedade cumpre a sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

Estas exigências fundamentais são aquelas que o plano diretor estabelece como essenciais para que o planejamento urbano esteja adequado ao interesse público. Este planejamento deverá ser específico para cada cidade e atentar para os aspectos básicos da *habitação, trabalho, circulação e lazer*.

Sabemos que a propriedade, antes de tudo, é um direito individual, protegido pela Constituição. Contudo, o direito de propriedade deve atender aos interesses coletivos.

Por isso, existem regras impostas pela legislação que devem ser observadas. Entre as intervenções ao direito de propriedade e ao de construir, está o zoneamento urbano, ou seja, a Lei de Uso e Ocupação do Solo. Esta lei regula o tipo de *uso* da propriedade, entre os usos residencial, comercial, industrial e misto e impõe restrições à *ocupação* do terreno. Dessa forma, deverá o proprietário observar os limites de taxa de ocupação, coeficiente de construção, gabarito, recuos frontais, laterais, etc.

Contudo, em alguns casos, as medidas usuais impostas pelo regramento urbanístico não são suficientes para o zelo da qualidade de vida dos habitantes urbanos. Ora, um projeto pode atender a todos os requisitos do zoneamento municipal, estando apto a receber a licença para construção. No entanto, ainda assim, pode ser potencial causador de distúrbios para vizinhança do estabelecimento. Estamos falando de projetos ou atividades de tal porte ou relevância que podem conturbar o equilibrado andamento de uma região com sua simples implantação.

Pelas características do projeto, como de um *shopping center* ou de um hipermercado, por exemplo, e também pelas características da região de implantação, os distúrbios a serem causados podem ocasionar conseqüências que não justifiquem sua realização. Por outro lado, o desenvolvimento urbano também ocorre mediante a construção de empreendimentos e a instalação de atividades de grande porte.

Com base nesta problemática, a Lei do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) prevê que os municípios brasileiros devem definir quais empreendimentos e atividades, privados ou públicos, em área urbana, que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança. O estudo terá como objetivo final identificar os impactos negativos e positivos do empreendimento a ser implantado, possibilitando a



sugestão de soluções quanto à compensação, mitigação ou prevenção dos eventuais impactos negativos e até potencialização dos impactos positivos.

Estes impactos podem ser relativos ao trânsito, aos ruídos, à impermeabilização do solo, à arborização, à iluminação, à ventilação e tudo o mais que possa prejudicar a qualidade de vida da vizinhança. A falta de infra-estrutura urbana suficiente como a baixa capacidade para fornecimento de energia elétrica, gás e água pode causar graves impactos à comunidade local.

Para análise desses impactos, o empreendedor deverá contratar uma equipe multidisciplinar para a elaboração do EIV — Estudo de Impacto de Vizinhança, que será requisito de aprovação do empreendimento. O poder público deverá analisar o EIV e promover audiências públicas em que a comunidade envolvida poderá participar. O objetivo final deve ser o desenvolvimento sustentável, ou seja, o desenvolvimento urbano, combinado com a preservação do meio ambiente.

Existem diversos requisitos e procedimentos que deverão ser observados pelo legislador municipal na busca da aplicação do EIV com a finalidade de atingir os objetivos da qualidade de vida do cidadão. Por isso, o legislador deve estar bastante atento ao estabelecer as regras de instituição do EIV nos municípios brasileiros.

Date Created

02/03/2006