

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
ESCOLA DE ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL**

Eduardo Mirandola da Rocha

**ESTUDOS DE VIABILIDADE URBANÍSTICA SEGUNDO O
PLANO DIRETOR DA CIDADE DE PORTO ALEGRE:
A EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICADA A
CONDOMÍNIOS MULTIFAMILIARES**

Porto Alegre
julho 2011

EDUARDO MIRANDOLA DA ROCHA

**ESTUDOS DE VIABILIDADE URBANÍSTICA SEGUNDO O
PLANO DIRETOR DA CIDADE DE PORTO ALEGRE:
A EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICADA A
CONDOMÍNIOS MULTIFAMILIARES**

Trabalho de Diplomação apresentado ao Departamento de Engenharia Civil da Escola de Engenharia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como parte dos requisitos para obtenção do título de Engenheiro Civil

Orientador: Carlos André Bulhões Mendes

Porto Alegre
julho 2011

EDUARDO MIRANDOLA DA ROCHA

**ESTUDOS DE VIABILIDADE URBANÍSTICA SEGUNDO O
PLANO DIRETOR DA CIDADE DE PORTO ALEGRE:
A EVOLUÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICADA A
CONDOMÍNIOS MULTIFAMILIARES**

Este Trabalho de Diplomação foi julgado adequado como pré-requisito para a obtenção do título de ENGENHEIRO CIVIL e aprovado em sua forma final pelo Professor Orientador e pela Coordenadora da disciplina Trabalho de Diplomação Engenharia Civil II (ENG01040) da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

Porto Alegre, junho de 2011

Prof. Carlos André Bulhões Mendes
PhD pela University of Bristol, Inglaterra
Orientador

Profa. Carin Maria Schmitt
Coordenadora

BANCA EXAMINADORA

Prof. Carlos André Bulhões Mendes
PhD pela University of Bristol, Inglaterra

Prof. André Luiz Lopes da Silveira
Dr. Pela Université Montpellier, França

Prof. Antônio Tarcísio da Luz Reis
PhD pela University of Sydney

Dedico este trabalho a minha mãe, Lenice, por sempre
iluminar o meu caminho.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Prof. Carlos André, orientador deste trabalho, pelo apoio e dedicação na construção do mesmo e pelo desenvolvimento intelectual proporcionado.

Agradeço a minha família pela sua compreensão durante todos os momentos difíceis.

Agradeço a Prof. Carin pelos ótimos conselhos e pelo amparo durante o desenvolvimento deste trabalho.

A mente que se abre a uma nova idéia jamais voltará ao seu tamanho original.

Albert Einstein

RESUMO

ROCHA, E. M. **Estudos de Viabilidade Urbanística segundo o Plano Diretor da cidade de Porto Alegre**: a evolução da legislação aplicada a condomínios multifamiliares 2011. 56 f. Trabalho de Diplomação (Graduação em Engenharia Civil) – Departamento de Engenharia Civil, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.

Este trabalho trata da análise de Estudo de Viabilidade Urbanística baseado no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) da cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, entendido como ferramenta do processo de tomada de decisão quanto à aprovação de projetos que causam grandes impactos ao meio urbano. A pesquisa identifica e caracteriza as diretrizes usadas na análise de Estudo de Viabilidade Urbanística segundo o antigo e o novo Plano Diretor (PDDUA) explicitando as suas diferenças. Partindo do estudo do antigo PDDUA (Lei Complementar n. 434/1999), determinaram-se as premissas básicas de análise de um Estudo de Viabilidade Urbanística segundo o mesmo. Após, foi realizado o estudo do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001) e sua concepção de Plano Diretor visando à determinação do impacto que sua aprovação causou no PDDUA da cidade de Porto Alegre e quais as ferramentas, previstas na Lei, usadas para planejar e regulamentar o desenvolvimento urbano. A próxima etapa foi à identificação das mudanças ocorridas no novo PDDUA e quais as novas diretrizes usadas na análise de Estudos de Viabilidade Urbanística. Por fim, foi examinado um Estudo de Viabilidade Urbanística aprovado segundo o antigo PDDUA e foi feita a proposta de análise do mesmo baseada no novo PDDUA. Desta forma, puderam ser constatadas as diferenças na constituição das análises dos Estudos de Viabilidade Urbanística segundo o antigo e o novo PDDUA para empreendimentos residenciais do tipo condomínio multifamiliar.

Palavras-chave: Estudo de Viabilidade Urbanística, Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, Estatuto da Cidade.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: diagrama relacionando as etapas do trabalho.....	15
------------------------------------------------------------	----

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: identifica as solicitações de alteração no projeto e os órgãos públicos solicitantes	46
Quadro 2: relaciona as solicitações de alteração no projeto com as diretrizes de análise adotadas	48
Quadro 5: relaciona os conteúdos propostos com seus sub-conteúdos	50
Quadro 6: relaciona os conteúdos propostos com seus sub-conteúdos	51
Quadro 7: relaciona os conteúdos propostos com seus sub-conteúdos	52

LISTA DE SIGLAS

CEF: Caixa Econômica Federal

CONAMA: Conselho Nacional do Meio Ambiente

DEMHAB: Departamento Municipal de Habitação

DEP: Departamento de Esgotos Pluviais

DOP: Divisão de Obras e Projetos

DHP: Demanda Habitacional Prioritária

DM: Declaração Municipal

DMAE: Departamento Municipal de Água e Esgotos

EC: Estatuto da Cidade

EIA: Estudo de Impacto Ambiental

EIV: Estudo de Impacto de Vizinhança

EVU: Estudo de Viabilidade Urbanística

GP: Gabinete do Prefeito

MCMV: Minha Casa Minha Vida

MZ: Macrozona

PDDU: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

PDDUA: Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental

PGM: Procuradoria-Geral do Município

RIA: Relatório de Impacto Ambiental

SEACIS: Secretaria Especial de Acessibilidade e Inclusão Social

SMAM: Secretaria Municipal do Meio Ambiente

SMED: Secretaria Municipal de Educação

SMGP: Sistema Municipal de Gestão do Planejamento

SMOV: Secretaria Municipal de Obras e Viação

SMT: Secretaria Municipal de Transportes

SPM: Secretaria do Planejamento Municipal

TC: Termo de Compromisso

UEU: Unidade de Estruturação Urbana

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 DIRETRIZES DE PESQUISA	13
2.1 QUESTÃO DE PESQUISA	13
2.2 OBJETIVOS DO TRABALHO	13
2.2.1 Objetivo principal	13
2.2.2 Objetivos secundários	13
2.3 PRESSUPOSTO	14
2.4 DELIMITAÇÕES	14
2.5 LIMITAÇÕES	14
2.6 DELINEAMENTO	15
3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	17
3.1 CONCEITOS BÁSICOS	17
3.1.1 Meio Ambiente Urbano	17
3.1.2 Vizinhança	18
3.1.3 Impacto Ambiental	18
3.2 ANTIGO PDDUA: LEI COMPLEMENTAR n. 434 (PORTO ALEGRE, 1999)	19
3.3 ESTATUTO DA CIDADE: LEI n. 10.257 (BRASIL, 2001)	27
3.4 NOVO PDDUA: LEI COMPLEMENTAR n. 646 (PORTO ALEGRE, 2001)	32
4 MÉTODO DE PESQUISA	43
5 AVALIAÇÃO DO CASO EM ESTUDO	45
5.1 DIRETRIZES DE ANÁLISE DO EVU APROVADO	45
5.2 DIRETRIZES DE ANÁLISE PROPOSTAS	50
6 ANÁLISE DOS RESULTADOS	53
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	55
REFERÊNCIAS	56

1 INTRODUÇÃO

As cidades brasileiras há anos sofrem com o desenvolvimento acelerado e desorganizado. Assim, as preocupações com relação à qualidade de vida nas cidades têm se intensificado. O adensamento populacional, sem o devido planejamento, tem gerado uma série de impactos negativos à vida urbana, tais como, enchentes, tráfego intenso de veículos, sobrecarga do transporte urbano e todo o tipo de poluição (ar, água e visual).

Da necessidade de se amenizar estes impactos e planejar o desenvolvimento urbano e ambiental equilibrado, surgiram medidas, na cidade de Porto Alegre, que culminaram na aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (Lei Complementar n. 434/1999). A Lei diferencia determinados tipos de projetos que possuem características peculiares e os enquadra como **Projetos Especiais**. Conforme o art. 57 dessa Lei, os chamados **Projetos Especiais** necessitam de um Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) para sua aprovação visto que os mesmos provocam grandes impactos na Cidade. O Estudo de Viabilidade Urbanística é uma ferramenta utilizada na avaliação dos impactos de um futuro empreendimento sob três aspectos: biológico, físico e socioeconômico.

Entretanto, os instrumentos de gestão urbana e ambiental utilizados não se mostraram suficientes na proteção dos bens e interesses públicos. Na tentativa de preencher esta lacuna na Política Urbana e apontar diretrizes gerais para o desenvolvimento das cidades foi aprovada, em 2001, a Lei Federal n. 10.257, denominada Estatuto da Cidade, que regulamenta o capítulo **Política Urbana** da Constituição. O Estatuto das Cidades reafirma o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, contudo, a partir de uma nova concepção.

Deste modo, apoiando-se no Estatuto da Cidade e no próprio Plano Diretor em vigor na época, a legislação urbanística da cidade de Porto Alegre foi revisada. O processo de atualização e revisão das normas do Plano Diretor foi concluído em 2009 e sancionado pelo Prefeito em 2010 (Lei Complementar n. 646/2010). Dentre os itens revisados encontra-se o tema **Projetos Especiais e Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, modificando, então, a legislação que regulamenta as diretrizes de análise de um Estudo de Viabilidade Urbanística.

Assim, a meta deste trabalho é a explicitação das diferenças encontradas nas diretrizes de análise para um Estudo de Viabilidade Urbanística baseadas no antigo e no novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental, da cidade de Porto Alegre. Para isso, no Capítulo 3, foram expostos os conceitos básicos e foram estudados o antigo e o novo Plano Diretor, bem como o Estatuto da Cidade, no intuito de expor as diretrizes de análise de EVU. No Capítulo seguinte foi proposto um método para o desenvolvimento do trabalho. No Capítulo 5 foi avaliado um Estudo de Viabilidade Urbanística aprovado pelo antigo Plano Diretor quanto a sua abrangência face aos novos requisitos impostos pelo novo Plano Diretor. Após, no Capítulo 6, foi feita a análise dos resultados obtidos visando à exposição das diferenças nas diretrizes de análise dos Estudos de Viabilidade Urbanística. Por fim, no Capítulo 7, foram feitas as considerações finais dando fechamento ao trabalho.

2 DIRETRIZES DE PESQUISA

Nesse capítulo são apresentadas as diretrizes para o desenvolvimento do trabalho.

2.1 QUESTÃO DE PESQUISA

A questão de pesquisa deste trabalho é: quais as principais diferenças na análise de um Estudo de Viabilidade Urbanística segundo o novo e o antigo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental da cidade de Porto Alegre para um empreendimento do tipo condomínio multifamiliar?

2.2 OBJETIVOS DO TRABALHO

Os objetivos do trabalho estão classificados em principal e secundários e são apresentados nos próximos itens.

2.2.1 Objetivo principal

O objetivo principal deste trabalho é a verificação das diferenças na análise de um Estudo de Viabilidade Urbanística segundo o novo e o antigo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental da cidade de Porto Alegre para empreendimentos do tipo condomínio multifamiliar.

2.2.2 Objetivos secundários

Os objetivos secundários deste trabalho são:

- a) definição das diretrizes de análise para Estudo de Viabilidade Urbanística segundo o novo e o antigo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental da cidade de Porto Alegre;
- b) descrição da ferramenta Estudo de Impacto de Vizinhança usada na análise aprofundada dos impactos causados por obras de edificação em meio urbano e a especificação de sua relação com o Estudo de Viabilidade Urbanística para a cidade de Porto Alegre;
- c) apreciação das diretrizes de análise de um Estudo de Viabilidade Urbanística aprovado segundo o antigo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre e a proposição de diretrizes de análise baseadas no novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental de Porto Alegre.

2.3 PRESSUPOSTO

É pressuposto do trabalho que a Lei Federal n. 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que regulamenta o capítulo **Política Urbana** da Constituição Brasileira, e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (Lei Complementar n.646/2010) da cidade de Porto Alegre que planeja e regula o desenvolvimento urbano ambiental são suficientes e adequados.

2.4 DELIMITAÇÕES

A pesquisa deste trabalho delimitou-se ao estudo comparativo realizado para um condomínio multifamiliar na cidade de Porto Alegre, Rio Grande do Sul.

2.5 LIMITAÇÕES

A limitação do trabalho foi que, nas análises dos Estudos de Viabilidade Urbanística, foram consideradas apenas as premissas básicas para a elaboração dos mesmos.

2.6 DELINEAMENTO

O delineamento do trabalho incluiu as seguintes etapas, que estão representadas na figura 1, sendo descritas nos próximos parágrafos:

- a) pesquisa bibliográfica;
- b) revisão dos conceitos básicos;
- c) estudo do antigo PDDUA (Lei Complementar n. 434/1999);
- d) estudo do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257/2001);
- e) estudo do novo PDDUA (Lei Complementar n. 646/2010);
- f) proposição de método para o desenvolvimento do trabalho;
- g) aplicação do método ao caso em estudo;
- h) análise dos resultados;
- i) considerações finais.

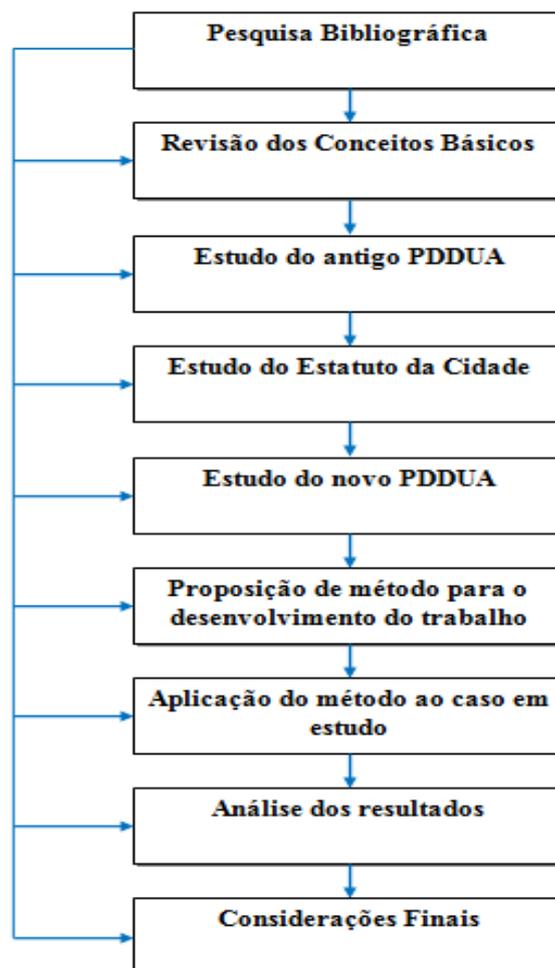


Figura 1: diagrama relacionando as etapas do trabalho

A etapa inicial foi à **pesquisa bibliográfica** tendo em vista a construção do conhecimento e a preparação do projeto de pesquisa abrangendo a leitura, análise e interpretação do material recolhido. Sua execução ocorreu ao longo do desenvolvimento do trabalho fornecendo subsídios para todas as etapas. Na segunda etapa do trabalho foi realizada a **revisão dos conceitos básicos** buscando a fundamentação teórica essencial para a discussão do tema. Na fase seguinte foi realizado o **estudo do antigo PDDUA** (Lei Complementar n. 434/1999) visando à descrição das diretrizes utilizadas para a elaboração de um Estudo de Viabilidade Urbanística.

O **estudo do Estatuto da Cidade** (Lei Federal n. 10.257/2001), visando à investigação da concepção de plano diretor contida no mesmo e a definição dos princípios e instrumentos utilizados para a regulamentação da Política Urbana Brasileira, foram as atividades contempladas na atividade posterior. Dando sequência ao trabalho, foi realizado o **estudo do novo PDDUA** (Lei Complementar n. 646/2010) expondo as modificações ocorridas após a sua aprovação no âmbito das diretrizes utilizadas para a elaboração de um Estudo de Viabilidade Urbanística.

A próxima etapa foi a **proposição do método de pesquisa** que foi empregado no trabalho e dispõe sobre o tipo de pesquisa realizado, fornecendo informações sobre as características do objeto em estudo. A etapa seguinte correspondeu à **aplicação do método ao caso em estudo** e teve como objetivo a observação das diretrizes adotadas na análise de um Estudo de Viabilidade Urbanística aprovado segundo o antigo PDDUA. Além disso, para o mesmo EVU, foram propostas diretrizes de análise segundo o novo PDDUA (Lei Complementar n. 646/2010) levando em consideração as suas premissas básicas.

Após, realizou-se a **análise dos resultados** visando à avaliação dos resultados obtidos com o caso em estudo no que diz respeito às diferenças nas diretrizes de análise pelo antigo e pelo novo Plano Diretor. Na etapa final, foram feitas as **considerações finais** dando fechamento ao trabalho.

3 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Este capítulo trata das particularidades do antigo Plano Diretor e da sua versão atual, expondo também o Estatuto da Cidade, o qual alavancou as modificações ocorridas.

3.1 CONCEITOS BÁSICOS

Antes de expor as premissas e o desenvolvimento do trabalho devem ser abordados os conceitos básicos relativos ao meio ambiente urbano, vizinhança e impacto ambiental.

3.1.1 Meio Ambiente Urbano

A primeira concepção de meio ambiente fazia referência ao meio ambiente natural. Este conceito delimitava a relação dos homens com a natureza (ar, água, solo, fauna e flora). Atualmente, este conceito passou a considerar o homem como parte do ambiente bem como as modificações impostas pelo mesmo. Assim, o conceito se estendeu ao meio urbano e as relações dos homens com o espaço construído.

Neste sentido, Milaré¹ (2005 apud WILLEMANN, 2007, p. 209, grifo do autor) afirma:

Numa concepção ampla, que vai além dos limites fixados pela Ecologia tradicional, o meio ambiente abrange toda a natureza original (natural) e artificial, assim como os bens culturais correlatos. Temos aqui, então, um detalhamento do tema: de um lado, com o meio ambiente natural, ou físico, constituído pelo solo, pela água, pelo ar, pela energia, pela fauna e pela flora; e de outro, com o meio ambiente artificial (ou humano) formado pelas edificações, equipamentos e alterações produzidos pelo homem, enfim, os assentamentos de natureza urbanística e demais construções. [...] Nessa perspectiva ampla, o meio ambiente seria **a interação do conjunto de elementos naturais, artificiais e culturais que propiciem o desenvolvimento equilibrado da vida em todas as suas formas.**

¹ MILARÉ, E. **Direito do Ambiente:** doutrina, jurisprudência, glossário. 4. ed. São Paulo: RT, 2005.

Em concordância com Silva² (1981 apud WILLEMANN, 2007, p. 210):

O conceito de meio ambiente há de ser, pois, globalizante, abrangente de toda a natureza original e artificial, bem como os bens culturais correlatos, compreendendo portanto o solo, a água, o ar, a flora, as belezas naturais, o patrimônio histórico, artístico, turístico, paisagístico e arqueológico.

3.1.2 Vizinhança

O termo vizinhança não trata apenas das vias lindeiras e imóveis vizinhos ao terreno, sua abrangência é diretamente proporcional aos impactos causados. A partir disto, fica explícita a necessidade de conciliar os interesses dos proprietários com os dos vizinhos. Neste sentido, Lollo e Röhm³ (2005 apud CHAMIÉ, 2010, p. 60, grifo do autor) afirmam:

[...] o termo vizinhança pode ser entendido como a parcela do terreno sujeita ao impacto em análise. Segundo os autores, apesar desse conceito ser simples, o significado espacial do termo vizinhança deve ser tratado com flexibilidade, já que **sua delimitação depende do empreendimento em análise e o impacto considerado.**

De acordo com Pegoraro (2010, p. 30):

[...] o conceito de vizinhança relaciona-se com a proteção ao direito de propriedade – um direito individual, no sentido de estabelecer limites ao uso da propriedade a fim de proteger também o direito individual do outro proprietário – o vizinho.

3.1.3 Impacto Ambiental

As relações que o ambiente construído e as atividades humanas têm entre si provocam impactos, efeitos da ação humana sobre o ambiente. De acordo com o artigo 1., da Resolução n. 001, do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), de 23 de janeiro de 1986 (BRASIL, 1986):

² SILVA, J. A. **Direito Ambiental Constitucional**. 4. ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

³ LOLLO, J. A.; RÖHM, S. A. Aspectos negligenciados em Estudos de Impacto de Vizinhança. **Revista Estudos Geográficos**, Rio Claro, v. 3, n. 2, p. 31-45, dez. 2005.

Artigo 1. - Para efeito desta Resolução, considera-se impacto ambiental 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, afetam:

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.

O impacto pode ser considerado como a diferença incremental que ocorre em um determinado parâmetro ambiental decorrente da implantação de uma atividade comparada com a situação sem a implantação da mesma. Assim, Moreira⁴ (1999 apud SAMPAIO, 2005, p. 17) afirma:

O que caracteriza o impacto ambiental não é qualquer alteração nas propriedades do ambiente, mas as alterações que provoquem o desequilíbrio das relações constitutivas do ambiente e que excedam a capacidade de absorção do ambiente considerado.

Os impactos podem ser positivos ou negativos e têm magnitude variável, podendo proporcionar ônus ou benefícios sociais. Assim, não se pode falar de impacto sem que haja uma qualificação do mesmo.

3.2 ANTIGO PDDUA: LEI COMPLEMENTAR n. 434 (PORTO ALEGRE, 1999)

A cidade de Porto Alegre tradicionalmente vem buscando um desenvolvimento equilibrado. As primeiras tentativas de organizar a expansão da cidade datam do início do século XX quando o arquiteto João Moreira Maciel propôs o **Plano Geral de Melhoramentos**.

Em 1979, entrou em vigor o primeiro **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU)**, fruto da consolidação de todo o conjunto de regras que se encontravam na esfera municipal. Contudo, somente em 1999, com a aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

⁴ MOREIRA, A. C. M. L. **Conceitos de Ambiente e de Impacto Ambiental aplicáveis ao meio urbano**. São Paulo: FAUUSP, 1999. Material didático da disciplina de Pós-Graduação AUP 5861 – Políticas Públicas de Proteção do Ambiente Urbano da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

Ambiental (PDDUA), Lei Complementar n. 434, de 1 de dezembro de 1999, o município de Porto Alegre definiu uma política de desenvolvimento urbano e ambiental sustentável, visando uma gestão democrática do planejamento urbano e a inclusão social. Porto Alegre, então, antecipadamente a criação de uma lei federal que regulamentasse o capítulo **Política Urbana** da Constituição Brasileira de 1988, dispunha de um plano diretor reavaliado e readequado às novas realidades que surgiam, inserido em um processo dinâmico.

O compromisso político assumido com o PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) promoveu uma série de mudanças no sistema de planejamento e instituiu instrumentos para regulamentar a política urbana. Tendo em vista isso, o Capítulo V do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) faz referência ao instrumento **Projetos Especiais**⁵. Através deste instrumento, pode-se realizar avaliações distintas de empreendimentos e atividades, podendo fazer, se necessário, uma estimativa dos impactos que estes projetos causariam no ambiente urbano. Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano ou a comissões específicas cabia analisar estes impactos, em função do projeto proposto, e avaliar a flexibilização de normas. Assim, foram criados níveis que caracterizam o impacto causado pelo empreendimento, estabelecendo-se, em função destes níveis, características singulares predeterminadas que devem ser atendidas no caso de flexibilização de normas e, então, as diretrizes para a obtenção da licença para construção dos projetos em questão.

O instrumento de análise, previsto pela Legislação de Porto Alegre, para o caso de **Projetos Especiais**, definidos conforme Capítulo V do antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), são os Estudos de Viabilidade Urbanística. Esses propõem a discussão entre as partes envolvidas visando à redução dos impactos negativos causados por empreendimentos ou atividades no meio urbano.

Os Estudos de Viabilidade Urbanística vêm sendo abordados, como já foi citado, pela legislação de Porto Alegre desde 1979 e com o passar dos anos foram sendo reestruturados devido a modificações de âmbito legal. Exemplo destas transformações foi à proposta de **Planos Conjuntos**, regulamentada através da Lei n. 158, de 22 de agosto de 1987, a qual causou uma alteração no plano diretor vigente nessa época. A Lei propunha, para certas áreas da cidade, que obedeciam a determinadas peculiaridades, a criação de planos paralelos ao plano diretor visando à melhoria da qualidade da paisagem urbana e do aproveitamento dos

imóveis pertencentes aquelas áreas. Contudo não devia haver prejuízo ao entorno urbano e ao índice de aproveitamento, e, a ausência da necessidade de redimensionamento da infraestrutura, dos transportes ou dos equipamentos públicos existentes deveria ser analisada.

Assim, respeitando condições específicas e contando com a aprovação da Secretaria do Planejamento Municipal (SPM), o Plano Diretor poderia ter seus padrões alterados. Desta maneira, desenvolveu-se a idéia de planejar tendo em vista as particularidades dos projetos e não mais pela simples aplicação de Norma. Aqui, o Estudo de Viabilidade Urbanística se encaixa não só como uma ferramenta usada para a aprovação de projetos, mas também como um poderoso instrumento avaliador de planos conjuntos.

De acordo com a Secretaria do Planejamento Municipal (MANN et al., 2003, p. 2):

O EVU caracteriza uma das etapas do processo administrativo de licenciamento das edificações ou parcelamento do solo representando estudo exigido para situações expressas na legislação urbanística. É nesta etapa que o interessado apresenta a proposta preliminar de empreendimento ou atividade ao órgão responsável, com vistas à análise por parte do Poder Público, das características específicas de cada situação considerada. Esta análise aponta os condicionantes a serem observados, bem como avalia os possíveis impactos advindos da proposta apresentada, podendo exigir a realização de estudos ambientais mais complexos de acordo com diferentes casos.

Os **projetos especiais** são definidos como aqueles que necessitam de um estudo diferenciado, devendo observar parâmetros específicos. Desta forma, os mesmos serão objeto de Estudos de Viabilidade Urbanística.

Segundo o artigo 56 do antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999):

Parágrafo único: Os Projetos Especiais, em função da sua complexidade e abrangência, caracterizam-se por:

I – Empreendimentos Pontuais;

II – Empreendimentos de Impacto Urbano.

Conforme o artigo 57 desse mesmo Plano Diretor (PORTO ALEGRE, 1999):

⁵ O capítulo V do antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) indica que “Projeto Especial é aquele que exige uma análise diferenciada, devendo observar acordos e condicionantes específicos.”

Art. 57. Caracteriza Empreendimento Pontual o Projeto Especial que necessita de avaliação quanto à edificação ou parcelamento do solo, considerando o cumprimento das normas vigentes com atendimento de condicionantes, face às características especiais do sítio de implantação.

§1º. São Empreendimentos Pontuais:

I – os projetos relacionados no Anexo 5.3;

II – os projetos não-residenciais de porte médio⁶;

III – desmembramentos; loteamentos ou empreendimentos urbanísticos em terreno e glebas com área entre 2,25 ha (dois vírgula vinte e cinco hectares) e 100 ha (cem hectares), não localizados em Áreas de Proteção de Ambiente Natural; loteamentos sem a intervenção do urbanizador social e condomínios por unidades autônomas com qualquer área, localizados na Área de Ocupação Rarefeita.

§2º. São também Empreendimentos Pontuais, por solicitação dos interessados, com vistas ao ajuste das normas vigentes:

I – os projetos em imóveis que apresentem patrimônio ambiental – natural ou cultural – a preservar, condições topográficas excepcionais ou forma irregular, entorno constituído por conjunto de prédios de volumetria diferenciada e homogênea, destinados a atividades específicas que requerem volumetrias especiais, ou ainda em função das situações previstas no §3º do art. 94 e §2 do art. 52;

II – os projetos de habitação unifamiliar, nos lotes com tal destinação ao vigorar esta Lei, vedados os condomínios por unidades autônomas nas UEU⁷ onde o uso residencial é proibido;

III – os projetos que alterem o recuo para ajardinamento, nos casos que apresentem patrimônio ambiental – natural ou cultural – a preservar, em sítios que tenham condições topográficas excepcionais ou de entorno, tais como frente a verdes públicos vinculados ao passeio, falta de continuidade nas áreas adjacentes, configuração especial do quarteirão ou via pública;

IV – os projetos que solicitem aumento de porte conforme o referido no §2º do art. 99;

V – as modificações e ampliações de prédios existentes que visem à qualificação do prédio e da paisagem urbana, em especial nas áreas de renovação e revitalização urbana.

Assim, o Anexo 5.3 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) dispõe sobre as atividades sujeitas a Estudo de Viabilidade Urbanística obrigatório:

As atividades a seguir relacionadas, por suas especificidades, deverão merecer por parte do Sistema Municipal de Gestão e Planejamento, estudo de viabilidade urbanística, mesmo quando sua implantação constar como permitida no Anexo 5.4⁸

⁶ O antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) considera como empreendimentos de porte médio as edificações com área computável entre 10.000 e 30.000 m², com guarda de veículos com capacidade de 200 a 400 vagas, destinadas a garagens comerciais com capacidade de 100 a 200 vagas.³

⁷ Unidade de Estruturação Urbana (UEU).

- casas noturnas com área superior a 200 m² de área computável;
- centro comercial e shopping center;
- centro cultural;
- clube;
- comércio atacadista e depósitos maiores ou iguais à 2000 m² de área computável;
- comércio varejista e serviços, maiores ou iguais à 5000 m² de área computável;
- creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
- depósitos ou postos de revenda de gás, conforme Anexo 5.9⁹;
- equipamentos administrativos;
- equipamentos de segurança pública;
- estabelecimento de ensino formal;
- estação de radiodifusão;
- estação de telefonia;
- estação de televisão;
- funerária;
- garagem comercial para mais de 100 carros;
- hortomercado;
- hospital;
- indústria com interferência ambiental;
- instituição científica e tecnológica;
- jogos eletrônicos;
- posto de abastecimento;
- supermercado;
- templo e local de culto em geral;
- atividades especiais.

⁸ O Anexo 5.4 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) dispõe sobre a restrição quanto à implantação de atividades na área de ocupação intensiva.

⁹ O Anexo 5.9 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) dispõe sobre a classificação e afastamentos de segurança para depósitos e postos de revenda de GLP.

Desta forma, os Estudos de Viabilidade Urbanística para os projetos que se enquadram nos incisos 1. e 2. do artigo 57 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) devem ser analisados segundo diretrizes básicas. Neste sentido, o artigo 58 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) indica:

Art. 58. O Estudo de Viabilidade Urbanística de Empreendimento Pontual será analisado, em especial, quanto à:

- I – adequação do uso na zona de implantação do empreendimento;
- II – melhor adequação da edificação ao sítio de implantação que tenha características excepcionais relativas à forma e à estrutura geológica do solo;
- III – manutenção e valorização do patrimônio ambiental – natural e cultural;
- IV – adequação à estrutura urbana, em especial quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;
- V – adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição;
- VI – adequação à infra-estrutura urbana.

Segundo os artigos 59 e 60 do antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), **Empreendimentos de Impacto Urbano** são aqueles que necessitam de alteração das normas vigentes ou de acordos com o Poder Público previamente a sua urbanização por meio de **operações concertadas**¹⁰. Os empreendimentos de impacto urbano podem ser classificados como de primeiro ou de segundo nível. Em conformidade com o artigo 61 e 62 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999):

§1º São empreendimentos de impacto urbano de primeiro nível:

- I – parcelamento do solo e edificação em Área Especial de Interesse Social;
- II – loteamentos com urbanizador social;
- III – loteamentos e empreendimentos em Áreas, Lugares e Unidades de Interesse Cultural;
- IV – loteamentos e empreendimentos em Áreas de Proteção do Ambiente Natural;
- V – projetos urbanísticos em glebas com área superior a 100 ha;

¹⁰ Segundo o artigo 55 do PDDUA (PORTO ALEGRE 1999), “Operação Concertada é o processo pelo qual se estabelecem as condições e compromissos necessários, firmados em Termo de Ajustamento, para a implementação de empreendimentos compreendendo edificações e parcelamentos do solo com características especiais, ou para o desenvolvimento de áreas da cidade que necessitem acordos programáticos [...]”.

VI – empreendimentos de grande porte¹¹.

§2º São também empreendimentos de impacto urbano de primeiro nível, por solicitação dos interessados:

I – os projetos que apresentem normas próprias relativas ao uso e regime volumétrico, em terrenos ou em somatório de terrenos contíguos, constituindo testada de quarteirão ou com área de terreno igual a ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), situados na Área de Ocupação Intensiva;

II – os projetos de passarelas aéreas ligando um prédio a outro, sobre vias públicas;

III – os projetos que tiverem acesso a garagens nas vias com proibição para tal, segundo o Anexo 10.2¹², quando estiverem relacionados ao processo de revitalização da área central da cidade.

Caso o projeto em questão seja tão diferenciado que sua interferência tenha tamanha intensidade a ponto do mesmo passar a representar um marco na forma de ocupação e parcelamento do solo, o projeto deverá ser classificado como Empreendimento de Impacto Urbano de Segundo Nível. Neste sentido, o artigo 62 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) dispõe:

Art. 62. Entende-se por Empreendimento de Impacto Urbano de Segundo Nível o Projeto Especial para setor da cidade que, no seu processo de produção e pelas suas peculiaridades, envolve múltiplos agentes, com possibilidade de representar novas formas de ocupação do solo.

§1º São Empreendimentos de Impacto Urbano de Segundo Nível:

I – projetos de renovação ou revitalização urbana;

II – projetos de reestruturação urbana ambiental;

III – projetos de preservação de identidades culturais locais;

IV – projetos de áreas destinadas a usos específicos de caráter metropolitano;

V – projetos de Núcleos de Ocupação Rarefeita.

Assim, segundo o artigo 63 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999):

Art. 63. Os Empreendimentos de Impacto Urbano de Segundo Nível serão analisados através de Estudo de Viabilidade Urbanística, em especial quanto a:

¹¹ Segundo o PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), são considerados empreendimentos de grande porte as edificações com área computável superior a 30.000 m², com guarda de veículo com capacidade superior a 400 vagas e destinadas a garagens comerciais com capacidade superior a 200 vagas.

¹² O Anexo 10.2 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) dispõe sobre garagens e estacionamentos na área central.

- I – impactos sobre a infra-estrutura urbana¹³;
- II – impactos sobre a estrutura urbana¹⁴;
- III – impactos sobre a paisagem e o ambiente¹⁵;
- IV – impactos sobre a estrutura socioeconômica¹⁶ nas atividades não-residenciais.

A partir do que foi exposto, a documentação requisitada¹⁷ pela Secretaria do Planejamento Municipal (SPM) para protocolar um projeto que necessite de um Estudo de Viabilidade Urbanística para sua aprovação, no caso de **projeto especial referente a empreendimento pontual ou referente a empreendimentos de impacto urbano**, será:

- a) requerimento padrão fornecido no Protocolo Setorial/SMOV18;
- b) Declaração Municipal (DM) válida;
- c) planta de situação e de localização, corte esquemático e planilha de áreas nos termos do Decreto 12.715/200019;
- d) levantamento dos recuos de jardim dos imóveis do entorno (no mínimo a testada do quarteirão), para o caso de isenção ou redução do recuo de jardim;
- e) levantamento de atividades existentes no entorno para o caso de aumento de porte;
- f) texto que explique o solicitado.

¹³ Segundo o artigo 63 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), consideram-se infra-estrutura urbana o conjunto de redes e equipamentos necessários para sustentar a vida urbana, como o sistema viário e as redes de água, esgoto, drenagem, energia e telefone.

¹⁴ Segundo o artigo 63 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), consideram-se estrutura urbana a disponibilidade de terra urbanizada ou não, os estoques edificados sobre o espaço e as atividades no interior destes espaços e a circulação e o transporte.

¹⁵ Segundo o artigo 63 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), consideram-se ambiente as condições locais urbanas que representam, na maior parte dos casos, a qualidade de vida do cidadão, como as questões relativas à poluição, à ventilação e à insolação urbana, à qualidade e à quantidade de equipamento e serviços e à preservação do patrimônio ambiental.

¹⁶ Segundo o artigo 63 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), consideram-se estrutura socioeconômica o conjunto de atividades de caráter comercial existentes na cidade ou num determinado espaço urbano.

¹⁷ Site da Secretaria do Planejamento Municipal de Porto Alegre, Prefeitura Municipal de Porto Alegre. Apresenta a documentação requerida para protocolar o EVU de um projeto. Disponível em: <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/default.php?p_secao=139>. Acesso em: 10 out. 2010.

¹⁸ Secretária Municipal de Obras e Viação (SMOV).

¹⁹ Decreto n. 12.715, Porto Alegre, 2000 – Dispõe sobre o processo administrativo de aprovação e licenciamento de parcelamento do solo, edificações e obras em geral e dá outras providências.

3.3 ESTATUTO DA CIDADE: LEI n. 10.257 (BRASIL, 2001)

O processo de **reforma urbana** vivido pelo Brasil desde a década de 60 e as várias tentativas de regularização da **política urbana** que aconteceram nas décadas seguintes culminaram na inclusão de um capítulo específico para a política urbana na Constituição Federal de 1988. Pela primeira vez na história foram previstos instrumentos, no âmbito municipal, que visavam à garantia das funções sociais das cidades e o desenvolvimento dos cidadãos.

Entretanto, a fim de que as premissas gerais da política urbana e o plano diretor, princípios e ferramentas citados na Constituição Federal de 1988, pudessem ser implementados era necessária uma legislação complementar que estabelecesse as diretrizes para a aplicação dos mesmos. Assim, com a aprovação do Estatuto da Cidade (EC), Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, foi regulamentado o capítulo **política urbana** da Constituição Brasileira.

Conforme o artigo 1. da referida Lei, o Estatuto estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (BRASIL, 2001). Sobre o tema, Prestes²⁰ (2006 apud WILLEMANN, 2007, p. 214) afirma:

O Estatuto da Cidade é a expressão legal da política pública urbano-ambiental, norma originadora de um sistema que interage com os diversos agentes que constroem a cidade, e a reconhece em movimento, em um processo que precisa, de um lado, avaliar e dar conta das necessidades urbanas e de outro, estabelecer os limites para a vida em sociedade, considerando que essa sociedade está cada vez mais dinâmica, exigente e com escassez de recursos naturais.

Neste sentido, Chamié (2010, p. 39) afirma:

O Estatuto da Cidade é uma norma de ordem pública, que regulamenta as disposições dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal do Brasil de 1988. Esta Lei tem como objetivo maior instrumentalizar os municípios no seu papel de executor da política de desenvolvimento urbano. O Estatuto normatizou diversos instrumentos utilizados pelos agentes que constroem a cidade, na tentativa de avaliar e suprir as necessidades da vida contemporânea, e impor limites, pois, além de preocupar-se com um maior planejamento dos centros urbanos, demonstra grande cuidado com as questões ambientais, com a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, com o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico e, ainda, com a ordenação do uso do solo, inclusive fornecendo importantes instrumentos na tentativa de assegurar o direito a cidades sustentáveis, como explicitado na própria Lei, direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, a infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos,

²⁰ PRESTES, V. B. **Temas de Direito Urbano-Ambiental**. Belo Horizonte: Fórum, 2006.

ao trabalho e ao lazer para as presentes e futuras gerações, visando à melhor ordenação do espaço urbano.

Seguindo esta linha de raciocínio, o Estatuto da Cidade reafirma o **Plano Diretor** como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Estabelece as diretrizes gerais que devem ser respeitadas quando da elaboração ou revisão do mesmo, revisão prevista na Constituição de 1988 e regularizada pelo Estatuto (BRASIL, 2001).

Assim, de acordo com o artigo 2. e 39 da Constituição Federal (BRASIL, 1988):

Art. 2. 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 infra-estrutura 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;

III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

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;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

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 infra-estrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura 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;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

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;

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XVI – isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social.

[...]

Art. 39 A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Apesar do Estatuto da Cidade explicitar uma série de instrumentos de planejamento e gestão urbana, cabe aos municípios a definição das finalidades dos instrumentos e sua forma de aplicação. Um destes instrumentos é o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) o qual, em conformidade com o plano diretor, deve anteceder e impedir a expansão urbana desordenada.

Segundo Chamié (2010, p. 51-52, 64):

O Plano Diretor é o principal instrumento da política urbana e deve utilizar a **avaliação de impactos como um pressuposto da Gestão urbano-ambiental**. O Estudo de Impacto de Vizinhança está dentre esses instrumentos de Gestão, e atende às necessidades da vida moderna, por estar exatamente diante da nova ótica que devemos ter sobre o direito de propriedade, que não deve ser mais absoluta e predominantemente privada. [...]

O objetivo maior do Estudo de Impacto de Vizinhança é democratizar o processo de tomada de decisões sobre os empreendimentos e atividades a serem implantados nos municípios. E as conclusões do Estudo podem até impedir a realização de um empreendimento, mas esta não é a intenção do instrumento, e sim, o de aprovar, porém impondo condições e/ou contrapartidas para seu funcionamento, além de poder exigir, também, alterações que viabilizem o projeto.

Dentre as principais finalidades do Estudo de Impacto de Vizinhança cabe ressaltar a avaliação do impacto ambiental e socioeconômico que um determinado empreendimento produzirá sobre a sua vizinhança. Desse modo, conforme o artigo 36 da Lei Federal n. 10.257 (BRASIL, 2001), a Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorização de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal (BRASIL, 2001).

Assim, Chamié (2010, p. 67) afirma que:

O EIV visa ao 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 diagnóstico ambiental e socioeconômico, além de instruir e assegurar ao Poder Público a capacidade do meio urbano para comportar determinado empreendimento.

Os aspectos a serem analisados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança devem demonstrar a compatibilidade do empreendimento com a sua vizinhança. Segundo o artigo 37 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001):

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.

Explicitando certos aspectos da estrutura de um Estudo de Viabilidade Urbanística, Chamié (2010, p. 70) indica:

O EIV vai estudar um exato empreendimento, já com seu anteprojeto evidenciando situação, implantação, elevações, estudos volumétricos e paisagísticos, para compreensão da sua inserção na malha e paisagem urbanas. O memorial descritivo deve trazer o método construtivo, a área construída, a área impermeabilizada; o sistema de coleta de águas pluviais, esgotamento sanitário, tratamento do esgoto, abastecimento de água, telefonia, eletricidade; fluxos de pessoas e veículos; população permanente, população temporária; vias de acesso para veículos e pedestres; produção de ruído, produção de calor; emissão de gases tóxicos; produção de resíduos sólidos, dentre outros que, porventura, existirem. Evidentemente, tudo em contraponto a vizinhança e a capacidade de absorção do lugar.

Desta maneira, Pegoraro (2010, p. 109 - 110) afirma:

O Estudo de Impacto de Vizinhança, de acordo com o que foi proposto no Estatuto da Cidade, atende a pressupostos de planejamento e gestão urbanos. No aspecto do planejamento urbano, permite avaliar a capacidade de suporte do entorno que receberá o empreendimento, pela análise do conjunto de edificações, de infraestrutura, de equipamentos urbanos e de população, dentre outros fatores presentes nas imediações do imóvel a ser licenciado. Neste sentido, o termo vizinhança é entendido como uma unidade espacial associada à materialidade. As informações resultantes destes estudos poderão compor um banco de dados, acumulativo de conhecimento, contribuindo desta forma para a formação do sistema de informações municipais. Quanto à gestão urbana, o Estudo de Impacto de Vizinhança proporciona o suporte a concertação entre os diversos envolvidos, empreendedor, governo e população na definição da mitigação ou compensação de impactos. Este propósito apóia a necessidade do conhecimento e de informações a respeito das transformações do solo urbano no local de moradia. Desse modo, o termo vizinhança está associado à entidade social relacionada à dimensão da vida cotidiana, uma vez que reforça laços identitários, com base em relações de vizinhança, incorporando a participação direta de moradores nas decisões sobre as alterações urbanas.

Ainda segundo Pegoraro (2010, p. 115), “A aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança é uma oportunidade de retomada do planejamento urbano, entendendo a cidade enquanto um sistema de relações complexas e integradas, sem a predominância ou superposição de determinadas áreas do conhecimento.”.

3.4 NOVO PDDUA: LEI COMPLEMENTAR n. 646 (PORTO ALEGRE, 2010)

A aprovação da Lei Complementar n. 646, em 29 de julho de 2010, legalizou a atualização e revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) de Porto Alegre. Desta maneira, a nova legislação introduziu o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como ferramenta avaliadora dos impactos causados por empreendimentos, priorizando os aspectos urbanísticos conforme as diretrizes básicas previstas no Estatuto da Cidade. Contudo, segundo a assessoria de comunicação social (CHAVES, 2010) da Secretaria do Planejamento Municipal (SPM), embora o EIV esteja previsto no novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010), o instrumento ainda é tema em discussão no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano Ambiental (CMDUA) e carece de regulamentação, visto que ainda não há uma Lei Municipal que defina quais os empreendimentos e atividades estarão sujeitos ao mesmo.

O capítulo V do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) dispõe sobre os **projetos especiais de impacto urbano**. Segundo artigo 54-A desse PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010):

Art. 54-A. O Projeto Especial de Impacto Urbano é a proposta de empreendimento ou atividade listado no Anexo 11 desta Lei Complementar, devendo observar, no que couber, os seguintes objetivos:

I – viabilização das diretrizes e estratégias do PDDUA;

II – promoção do desenvolvimento urbano a partir do interesse público, de forma concertada com o interesse privado;

III – detalhamento deste PDDUA com base em estudos específicos;

IV – solução dos impactos urbano-ambientais decorrentes da proposta;

V – qualificação da paisagem urbana, reconhecendo suas diversidades e suas configurações socioespaciais;

VI – compatibilização das diversas políticas setoriais e do plano regulador com as diferentes escalas espaciais – terreno, quarteirão ou setor urbano.

§1º A avaliação dos impactos gerados pela proposta de empreendimento ou atividade deve resultar em soluções que visem à superação dos conflitos devendo estabelecer condições e compromissos específicos, que, quando necessário, serão firmados em Termo de Compromisso (TC).

§2º Dar-se-á sempre publicidade dos requerimentos e aprovações dos Projetos Especiais de Impacto Urbano.

Tendo em vista a complexidade de cada situação, fez-se necessária uma classificação que relacionasse e agrupasse os projetos segundo determinados critérios. Neste sentido, o artigo 59 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) afirma:

Art. 59. Os projetos Especiais de Impacto Urbano, mediante análise de suas características diferenciadas, complexidade e abrangência, serão classificados em:

I – Projeto Especial de Impacto Urbano de 1. grau;

II – Projeto Especial de Impacto Urbano de 2. grau;

III – Projeto Especial de Impacto Urbano de 3. grau – Operação Urbana Consorciada.

[...]

Cabe ressaltar que os **projetos especiais de impacto urbano** podem ter seus padrões alterados no que diz respeito a recuos de ajardinamento, regime volumétrico e de atividades, parcelamento do solo, garagens e estacionamentos. O artigo 60 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) apresenta a seguinte definição para projetos especiais de impacto urbano de primeiro grau:

Art. 60. Projeto Especial de Impacto Urbano de 1. grau é a proposta de empreendimento ou atividade que, pela característica do impacto gerado, se classifica em:

I – por obrigatoriedade, devendo atender a condicionantes e solucionar impactos inerentes à atividade ou ao empreendimento proposto, nos casos previstos no Anexo 11.1 desta Lei Complementar [...];

II – por solicitação, para as situações previstas no Anexo 11.1 desta Lei Complementar, quando se tratar de flexibilização de padrões do regime urbanístico, conforme disposto no art. 58 desta Lei Complementar, visando a:

- a) compatibilização ou adequação a um padrão preexistente predominante e consolidado, em termos morfológicos, de porte ou atividade;
- b) adequação a terreno com características excepcionais de topografia, dimensão ou configuração, ou com incidência de elementos naturais ou culturais a preservar;
- c) aumento de porte ou adequação de preexistências;
- d) adequação de edificação residencial de interesse social;
- e) em edificação desconforme aprovada por legislação anterior, ou localizada na Área Central, ou edificação não residencial em Área Miscigenada, reciclagem de uso de edificação não residencial em Área Miscigenada, reciclagem de uso

de prédio existente, vias com predominância de usos diferentes dos propostos por este PDDUA;

- f) terreno atingido por traçado deste PDDUA, com aclave ou declive maior que 2m (dois metros) no recuo de jardim, com pequenas dimensões, com regimes urbanísticos diversos, com utilização de Transferência do Potencial Construtivo.

Parágrafo único, para fins de aplicação do anexo 11.1 desta Lei Complementar, considera-se:

I – médio porte o empreendimento ou atividade não residencial com área adensável entre 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e 30.000 m² (trinta mil metros quadrados) ou com guarda de veículo entre 200 (duzentas) e 400 (quatrocentas) vaga;

II – pequeno porte o empreendimento ou atividade não residencial com limites inferiores aos estabelecidos no inc. I deste parágrafo.

Da mesma forma, o artigo 61 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) dispõe sobre os projetos especiais de impacto urbano de segundo grau:

Art. 61. Projeto Especial de Impacto Urbano de 2. grau é a proposta de empreendimento, atividade ou plano conjunto de parcelamento e edificação que, pela característica do impacto gerado, se classifica em:

I – por obrigatoriedade, devendo atender a condicionantes e solucionar impactos inerentes à atividade ou ao empreendimento proposto, nos casos previstos no Anexo 11.2, fls. 1 e 2, desta Lei Complementar [...];

II – por solicitação, com base neste artigo e no Anexo 11.2, fl. 3, desta Lei Complementar:

- a) de regime urbanístico específico com acréscimo na altura, visando à qualificação da paisagem urbana, para terreno que configure, na totalidade, 1 (um) quarteirão ou com área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) na MZ 01 e de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) no restante das Macrozonas, situado na Área de Ocupação Intensiva;
- b) de regime urbanístico específico sem acréscimo na altura, visando à qualificação da paisagem urbana, para terreno que configure, no mínimo 1 (uma) testada contígua e integral de quarteirão ou com área mínima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) na MZ 01 e de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) no restante das Macrozonas, situado na Área de Ocupação intensiva;
- c) de regime urbanístico específico, visando à qualificação da paisagem urbana, para terreno situado em Área de Interesse Cultural e Área de Ambiência Cultural;
- d) de alteração do percentual de doação de áreas públicas, para parcelamento do solo, com significativo comprometimento do terreno com a preservação de Patrimônio Ambiental, podendo ser solicitado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMAM – instrumento de avaliação de impacto ambiental.

§1º Para fins de aplicação do Anexo 11.2 desta Lei Complementar, considera-se de grande porte o empreendimento ou atividade com área adensável superior a

30.000m² (trinta mil metros quadrados) ou com guarda de veículos superior a 400 (quatrocentas) vagas.

§2º A análise e as exigências por parte do SMGP²¹ no EVU ficarão restritas aos quesitos objeto da solicitação, considerada a totalidade dos impactos gerados.

De acordo com o artigo 62 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010), no caso de um projeto especial de impacto urbano de segundo grau que tenha seu EVU aprovado, o mesmo vigorará como regime urbanístico, devendo os projetos que necessitem de aprovação respeitar seus requisitos e fundamentos.

O artigo 63 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) define **projetos de impacto urbano de terceiro grau** da seguinte maneira:

Art. 63. Projeto Especial de Impacto Urbano de 3. grau é a Operação Urbana Consorciada prevista na Lei Federal n. 10.257, de 2001, e alterações posteriores, e constitui-se na proposta para setor da cidade que, no seu processo de produção e pelas suas peculiaridades, envolve múltiplos agentes, com possibilidade de representar novas formas de ocupação do solo e de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

§1º Classifica-se como Projeto Especial de Impacto Urbano de 3. grau – Operação Urbana Consorciada – o projeto de:

- I – renovação ou revitalização urbana;
- II – estruturação urbana ambiental;
- III – preservação de identidades culturais locais;
- IV – área destinada a usos específicos de caráter metropolitano;
- V – núcleo autossustentável na Área de Ocupação Rarefeita.

[...]

Visto isso, o artigo 57 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) define os instrumentos de avaliação dos projetos especiais:

Art. 57. A avaliação do Projeto Especial de Impacto Urbano será realizada por meio de EVU, para o qual será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV –, Estudo de Impacto Ambiental – EIA – ou Relatório de Impacto Ambiental – RIV –, na forma da legislação aplicável.

§1º Os empreendimentos ou atividades sujeitos ao EIA ou ao RIA serão dispensados do EIV.

²¹ Sistema Municipal de Gestão do Planejamento (SMGP).

§2º O EVU, o EIV, o EIA ou o RIA serão elaborados de acordo com legislação específica.

Assim, a estrutura básica relacionando os conteúdos que serão analisados no sentido de discriminar e quantificar os impactos causados por determinada proposta é descrita no artigo 56 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010):

Art. 56. O Projeto Especial de Impacto Urbano será objeto de análise com vista à identificação e à avaliação dos impactos decorrentes da proposta, considerando os seguintes conteúdos:

I – estrutura urbana e paisagem urbana, observando aspectos relativos a:

- a) estruturação e mobilidade urbana, no que se refere à configuração dos quarteirões, às condições de acessibilidade e segurança, à geração de tráfego e à demanda por transportes;
- b) equipamentos públicos comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo incremento populacional;
- c) uso e ocupação do solo, considerando a relação com o entorno preexistente, ou a renovar, níveis de polarização e soluções de caráter urbanístico;
- d) patrimônio ambiental, no que se refere à manutenção e à valorização.

II – infraestrutura urbana, no que se refere a equipamentos e redes de água, esgoto, drenagem, energia, entre outros;

III – bens ambientais, no que se refere à qualidade do ar, do solo e subsolo, das águas, da flora, da fauna, e às poluições visual e sonora decorrentes da atividade;

IV – estrutura socioeconômica, no que se refere à produção, consumo, emprego e renda da população;

V – valorização imobiliária, a ser regulamentada.

Parágrafo único. As obras de implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, da malha viária, e outras que se tornarem necessárias em função dos impactos, bem como as medidas mitigadoras e compensatórias, serão, no que couber, de responsabilidade do empreendedor.

O Anexo 11.1 do PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) dispõe sobre as atividades que, obrigatoriamente, serão enquadradas como Projeto Especial de Impacto Urbano de primeiro grau:

Projetos Especiais de Impacto Urbano de 1. grau – atividades obrigatórias:

- a) atividade vinculada à habitação não prevista no Grupamento de Atividades ou prevista no Anexo 11;
- b) atividade tida como meio de hospedagem, prestadora de serviço de hotelaria e motel;

- c) atividade com drive thru;
- d) centro comercial com área adensável entre 5.000 m² e 10.000 m²;
- e) centro cultural com área adensável 750 m² e 5.000 m²;
- f) centro de eventos com área adensável entre 750 m² e 5.000 m²;
- g) clube com área adensável até 5.000 m²;
- h) comércio atacadista com área adensável entre 5.000 m² e 30.000 m²;
- i) central de abastecimento alimentício com área adensável entre 5.000 m² e 10.000 m²;
- j) crematório em cemitério existente;
- l) depósito com área adensável entre 5.000 m² e 30.000 m²;
- m) entretenimento noturno com área adensável até 750 m²;
- n) equipamento administrativo;
- o) equipamento de segurança pública;
- p) equipamento esportivo e de lazer destinado a exploração comercial;
- q) estabelecimento de ensino formal;
- r) estação de radio base;
- s) estação de radiodifusão;
- t) estação de telefonia;
- u) estação de televisão;
- v) garagem comercial com 100 a 200 vagas;
- x) garagem geral em terreno com área de até 1.000 m²;
- z) cartódromo fechado;
- aa) hospital;
- bb) indústria com interferência ambiental e com área adensável entre 200 m² e 10.000 m²;
- cc) supermercado com área adensável entre 500 m² e 10.000 m²;
- dd) posto de abastecimento;
- ee) templo e local de culto em geral com área adensável até 1500 m²;
- ff) condomínio por unidades autônomas na Área de Ocupação Intensiva com área de terreno maior que as previstas no Anexo 8.4, até 30 ha, nas situações previstas

pelo artigo 131, desde que não apresente ocupação sobre Área de Proteção do Ambiente Natural;

gg) condomínio por unidades autônomas na Área de Ocupação Rarefeita podendo estar parcialmente atingido por Área de Proteção do Ambiente Natural, desde que sem ocupação sobre esta;

hh) desmembramento de acordo com o Anexo 8.2;

ii) edificação com taxa de ocupação máxima de 300 m² em Área de Proteção do Ambiente Natural com proposta de ocupação na zona de conservação;

jj) edificação de médio porte²², isoladamente ou em conjunto;

ll) edificação e parcelamento do solo em terreno que apresente bem tombado ou inventariado;

mm) edificação em terreno com área superior a 2,25 ha na Área de Ocupação Intensiva nas situações previstas no artigo 131;

nn) fracionamento, nos casos previstos no artigo 152 incisos III, IV, V, VI e VII;

oo) loteamento com área entre 2,25 ha e 30 ha, na Área de Ocupação Intensiva (predominantemente residencial ou mista), podendo estar parcialmente atingido por Área de Proteção do Ambiente Natural, desde que sem ocupação sobre esta;

pp) loteamento com área entre 4 ha e 30 ha, na Área de Ocupação Intensiva (predominantemente produtiva), podendo estar parcialmente atingido por Área de Proteção do Ambiente Natural, desde que sem ocupação sobre esta.

As atividades listadas neste anexo, sem especificação de porte, serão enquadradas como Projeto Especial de Impacto Urbano de 1. grau até os limites máximos de médio porte, conforme previsto no inciso I do parágrafo único do artigo 60.

As atividades com porte superior a 30.000 m² ou com mais de 400 vagas classifica-se como Projeto Especial de Impacto Urbano de 2. grau.

Ainda segundo o Anexo 11.1 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) algumas atividades podem ter seus padrões alterado tais como:

- a) atividade que exija volumetria especial face suas características (altura);
- b) edificação lindeira a prédio com empena cega (altura);
- c) edificação com restrição de acesso veicular na Área Central (vagas de estacionamento);
- d) edificação inventariada de estruturação ou tombada (atividade, porte da atividade, recuo de ajardinamento, taxa de ocupação e vagas de estacionamento);
- e) edificação com terreno com incidência de Patrimônio Ambiental (recuo de ajardinamento e altura);

²² Conforme o PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) considera-se de médio porte a edificação não residencial com área adensável entre 10.000 m² e 30.000 m² ou com guarda de veículos entre 200 e 400 vagas.

- f) edificação em terreno com aclave ou declive maior que 2m no recuo para ajardinamento (recuo de ajardinamento);
- g) edificação com terreno em área inferior a 150 m² (taxa de ocupação);
- h) edificação em terreno com regimes urbanísticos diversos (atividade, porte da atividade, índice de aproveitamento, altura e taxa de ocupação);
- i) edificação com transferência do potencial construtivo no próprio terreno (índice de aproveitamento);
- j) edificação com terreno em testada integral de quarteirão (recuo de ajardinamento);
- l) edificação com terreno com frente à verde público vinculado ao passeio (recuo de ajardinamento);
- m) edificação em terreno de forma irregular ou com condições topográficas excepcionais (recuo de ajardinamento, altura e área livre);
- n) entorno constituído por padrão preexistente predominante e consolidado (atividade, porte da atividade, recuo de ajardinamento e altura);
- o) estrutura de cobertura e fechamento independente em edificação não residencial em Área Miscigenada (recuo de ajardinamento);
- p) Programa de Demanda Habitacional Prioritária (recuo de ajardinamento, altura, taxa de ocupação, área livre e vagas de estacionamento);
- q) reciclagem de uso de edificação não residencial em Área Miscigenada (recuo de ajardinamento);
- r) reciclagem de uso de prédio já existente (porte da atividade e vagas de estacionamento);
- s) edificação em Área Especial de Interesse Cultural e Área de Ambiência Cultural (altura, taxa de ocupação e área livre).

Da mesma forma que o Anexo 11.1, o Anexo 11.2 relaciona as atividades que, obrigatoriamente, serão enquadradas como Projeto Especial de Impacto Urbano de segundo grau:

Projeto Especiais de Impacto Urbano de 2. grau – atividades obrigatórias:

- a) aeroporto;
- b) autódromo;
- c) cartódromo quando aberto;
- d) cemitério;
- e) central de abastecimento alimentício com área adensável maior que 20.000 m²;
- f) centro comercial com área adensável superior a 10.000 m²;

- g) centro cultural com área adensável superior a 5.000 m²;
- h) centro de comutação e controle;
- i) centro de eventos com área adensável superior a 5.000 m²;
- j) crematório fora de cemitério existente;
- l) empreendimentos de grande porte²³;
- m) entretenimento noturno com área adensável superior a 750 m²;
- n) estádio, arenas multiesportivas ou esportivas;
- o) extração de minerais;
- p) garagem comercial com mais de 200 vagas;
- q) garagem geral em terreno com área superior a 1.000 m²;
- r) heliponto;
- s) heliporto;
- t) hipódromo;
- u) marina;
- v) parque temático;
- x) penitenciária;
- z) porto;
- aa) quadra de escola de samba;
- bb) rodoviária;
- cc) supermercado com área adensável superior a 10.000 m²;
- dd) clube com área adensável superior a 5.000 m²;
- ee) templo e local de culto geral com área adensável superior a 1.500 m²;
- ff) terminal de passageiros e carga;
- gg) condomínio por unidades autônomas na Área de Ocupação Intensiva com área de terreno maior que 30 ha nas situações previstas pelo artigo 153;
- hh) condomínio por unidades autônomas na Área de Ocupação Intensiva com área de terreno maior que as previstas no Anexo 8.4, com proposta de ocupação sobre a Zona de Conservação da Área de Proteção do Ambiente Natural nas situações previstas pelo artigo 153;

²³ Conforme o PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) considera-se de grande porte a edificação com área adensável superior a 30.000 m² ou com mais de 400 vagas de estacionamento.

- ii) condomínio por unidades autônomas na Área de Ocupação Rarefeita, com proposta de ocupação sobre a Zona de Conservação da Área de Proteção do Ambiente Natural;
- jj) condomínio por unidades autônomas residenciais ou loteamento para fins residenciais na Mistra 5;
- ll) edificações com taxa de ocupação superior a 300 m² em Área de Proteção do Ambiente Natural com proposta de ocupação sobre Zona de Conservação;
- mm) edificação de grande porte em Área Especial sem regime urbanístico definido;
- nn) edificação de grande porte, isoladamente ou em conjunto;
- oo) edificação ou parcelamento do solo destinado a habitação de interesse social em Área Rarefeita, Área com Potencial de Intensiva;
- pp) edificação ou passagem aérea ou subterrânea em logradouro público;
- qq) loteamento na Área de Ocupação Intensiva em terreno com área superior a 30 ha;
- rr) loteamento na Área de Ocupação Intensiva com incidência de Área de Proteção ao Ambiente Natural com proposta de ocupação sobre a Zona de Conservação;
- ss) loteamento em Área Especial sem regime urbanístico definido;
- tt) desmembramento na Área de Ocupação Intensiva na situação prevista pelo artigo 149;
- uu) parcelamento do solo com utilização da Lei n. 9162, de 8 de julho de 2003.

Semelhante ao Anexo 11.1, o Anexo 11.2 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) caracteriza os Projetos Especiais de segundo grau que podem solicitar flexibilização de normas, são eles:

- a) edificação em terreno, na Área de Ocupação Intensiva, com área mínima de 5.000 m² na Macrozona 01 ou que configure na totalidade um quarteirão, e que envolva alteração de padrões de altura;
- b) edificação em terreno, na Área de Ocupação Intensiva, com área mínima de 10.000 m² nas demais Macrozonas ou que configure na totalidade um quarteirão, e que envolva alteração de padrões de altura;
- c) edificação em terreno, na Área de Ocupação Intensiva, com área mínima de 5.000 m² na Macrozona 01 que configure, no mínimo, uma testada contígua e integral de quarteirão, e que não envolva alterações de padrões de altura;
- d) edificação em terreno, na Área de Ocupação Intensiva, com área mínima de 10.000 m² nas demais Macrozonas que configure, no mínimo, uma testada contígua e integral de quarteirão, e que não envolva alteração de padrões de altura;
- e) edificação em terreno localizado em Área de Interesse Cultural;

- f) loteamento em terreno com significativo comprometimento com a preservação de patrimônio natural, que envolva alteração de padrões de doação de áreas públicas.

4 MÉTODO DE PESQUISA

Este trabalho constitui-se em uma pesquisa documental cujo objeto de pesquisa foi o Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) de um condomínio de unidades multifamiliar. Este EVU foi aprovado segundo o antigo PDDUA de Porto Alegre, Rio Grande do Sul.

O condomínio situa-se na Macrozona 1, mais precisamente no bairro Glória, fazendo parte da Área de Ocupação Intensiva (AOI) conforme o antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) e dispõe de uma área de 6.808,01 m². O mesmo é composto por 216 economias e é destinado a Demanda Habitacional Prioritária (DHP) para famílias com renda de três a seis salários mínimos sendo financiado pela Caixa Econômica Federal (CEF) através do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

A escolha do objeto de pesquisa recaiu sobre esse Condomínio devido ao fato de terem ocorrido diversas solicitações de alteração no projeto frente às exigências do seu EVU. Além disso, trata-se de um empreendimento inserido no programa Minha Casa Minha Vida da CEF, Programa esse que visa à redução do déficit habitacional brasileiro e tem causado a dinamização da indústria da construção civil em Porto Alegre.

No intuito de comparar as diretrizes adotadas na análise de EVU pelo antigo e pelo novo PDDUA foram realizados estudos nas duas versões do PDDUA e no Estatuto da Cidade. No estudo do antigo PDDUA foram dispostas as diretrizes de análise de EVU de Projetos Especiais, as quais foram descritas e classificadas. Em seguida, o estudo do Estatuto da Cidade visou descrever as ferramentas de urbanização legalizadas com a sua aprovação, em especial o EIV, e expor a concepção de Plano Diretor proposta na Lei. No estudo do novo PDDUA foram esclarecidas as revisões e atualizações do Plano Diretor ocorridas com a aprovação do Estatuto da Cidade no que diz respeito às diretrizes adotadas para a análise de EVU e sua relação com o EIV. A avaliação do caso em estudo visou explicitar as alterações no projeto que foram solicitadas frente ao EVU aprovado expondo as diretrizes adotadas para a análise do mesmo. Com isso, foi feita a proposta de análise do EVU segundo o novo PDDUA. Dessa forma puderam ser realizadas comparações entre o que foi analisado no EVU aprovado segundo o antigo PDDUA e a proposta de análise do mesmo segundo o novo

PDDUA, explicitando as diferenças encontradas. As técnicas utilizadas foram as da leitura, registro, análise e síntese dos dados conceituais obtidos.

5 AVALIAÇÃO DO CASO EM ESTUDO

Neste capítulo são dispostas as diretrizes de análise que foram utilizadas no EVU aprovado e é feita uma proposta de análise para o mesmo, segundo a abordagem sugerida no novo PDDUA.

5.1 DIRETRIZES DE ANÁLISE DO EVU APROVADO

Conforme caracterizado no capítulo anterior, o condomínio multifamiliar em questão atende a Demanda Habitacional Prioritária municipal e se enquadra no programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) do Governo Federal. Para tratar de empreendimentos vinculados ao referido programa, a Prefeitura Municipal de Porto Alegre criou uma comissão específica formada por representantes de diversos órgãos públicos como indica o Decreto n. 16.477 (PORTO ALEGRE, 2009):

Art. 1. Fica criada a Comissão de Análise e Aprovação de Demanda Habitacional Prioritária (CAADHAP) vinculada ao Gabinete do Prefeito (GP) com o objetivo de gerenciar, centralizar e agilizar a tramitação, a análise, a aprovação, o licenciamento urbano e ambiental, a fiscalização e recebimento das obras de infraestrutura e a Carta de Habitação de projetos urbanísticos e arquitetônicos, vinculados a programas habitacionais do Município, Estado e União.

[...]

Art. 3. Integram a CAADHAP:

I – um representante da Secretaria do Planejamento Municipal (SPM);

II – um representante da Secretaria Municipal de Educação (SMED);

III – um representante da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SMAM);

IV – um representante da Secretaria Municipal de Transportes (SMT);

V – um representante do Departamento de Esgotos Pluviais (DEP);

VI – um representante do Departamento Municipal de Águas e Esgotos (DMAE);

VII – um representante do Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB);

VIII – um representante da Procuradoria-Geral do Município (PGM);

IX – um representante do Gabinete do Prefeito (GP);

X – dois representantes da Secretaria Municipal de Obras e Viação (SMOV);

XI – um representante da Secretaria Especial de Acessibilidade e Inclusão Social (SEACIS).

De acordo com o artigo 2. deste Decreto, os Estudos de Viabilidade Urbanística dos empreendimentos enquadrados no programa MCMV deverão ser analisados conforme o artigo 58 do antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), já citado anteriormente. Dessa maneira, o quadro 1 identifica quais as solicitações de alteração no projeto foram feitas frente à análise do EVU em estudo e quais os órgãos públicos responsáveis pelas mesmas.

ÓRGÃO PÚBLICO	ALTERAÇÃO SOLICITADA
DOP / DEP	Construção de reservatório de amortecimento de águas pluviais.
SMT / EPTC	Acessos veiculares ao condomínio residencial deverão prever espaço para acumulação de 2 veículos antes do controle de acesso (portão/portaria) para evitar conflito com os pedestres no passeio público.
	Prever vaga para o estacionamento de caminhão de mudanças, entregas e abastecimento de gás dentro do lote ou em taper junto à via.
	Prever vagas condominiais não escrituradas separadas do estacionamento do edifício locadas junto aos acessos e/ou junto ao salão de festas, correspondendo a, no mínimo, 5% das vagas totais.
	Acesso ao condomínio através de taper único.
SPM	Recompra da área de equipamento público comunitário a ser doada.
	Efetivação da aquisição de índices construtivos.
SEACIS	O piso das áreas de circulação internas de todo o empreendimento deverá ser executado de forma contínua, antiderrapante e com pavimentação regular, com juntas não superiores a 15mm.
	A largura mínima para circulação exclusiva de pedestres e pessoas em cadeira de rodas deverá ser no mínimo 1 m e com inclinação transversal de no máximo 3%.
	Todas as áreas de uso comum deverão ser interligadas de forma acessível.
	Pelo menos um dos elevadores instalados em cada edificação do condomínio deve ser acessível, possuir sinalização em braile e avisos sonoros indicando em qual andar a pessoa se encontra.
	Uma das vagas de estacionamento destinadas a visitantes deve ser reservada como prioridade para uso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.
	As unidades habitacionais deverão ser acessíveis no piso térreo e nos demais pavimentos.

continua

continuação

ÓRGÃO PÚBLICO	ALTERAÇÃO SOLICITADA
SMAM	Utilizar pavimento semipermeável nas áreas de acesso, circulação e estacionamentos
	Prever arborização do empreendimento priorizando a utilização de espécies nativas.
	Substituir espécie nativa espinhenta indicada na proposta de paisagismo do passeio público por outra espécie nativa não-armada.
	Informar previamente a comunidade sobre a implantação do empreendimento, supressões vegetais e as correspondentes compensações a serem executadas.
	Preservar e compatibilizar com o projeto as árvores indicadas no laudo de cobertura vegetal.
	Transplantar árvores indicadas no Laudo de Cobertura Vegetal mediante apresentação de laudo técnico e de execução, emitido por profissional habilitado, com respectiva ART, e replantar as mesmas na própria área do imóvel.
	Solicitar Autorização Especial de Remoção Vegetal para as árvores e manchas verdes indicadas no Laudo de Cobertura Vegetal.
	Para as árvores e manchas a serem removidas deverá haver compensação vegetal, cuja forma de compensação será definida posteriormente em comissão específica.
	Apresentar cálculo da compensação vegetal estimada.
	A área de destinação pública deverá ser convertida em moeda corrente, de acordo com a Lei Complementar n. 434/1999.
	Deverá ser observada a Instrução n. 22/07 da SMAM no que se refere à manutenção de área livre de qualquer intervenção, permeável e passível de arborização.
DMAE	Nenhuma alteração solicitada.
SMOV	Nenhuma alteração solicitada.
DEM HAB	Nenhuma alteração solicitada.
SMED	Nenhuma alteração solicitada.
PGM	Nenhuma alteração solicitada.
GP	Nenhuma alteração solicitada.

Quadro 1: identifica as solicitações de alteração no projeto e os órgão públicos solicitantes

De acordo com o que foi disposto acima, a análise do EVU do condomínio multifamiliar em discussão envolveu diversos setores públicos e seguiu as diretrizes determinadas no artigo 58

do antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999). Isto pode ser observado no quadro 2, o qual relaciona as diretrizes de análise do artigo com as alterações solicitadas. Assim, ficam explicitadas as diretrizes de análise adotadas para o EVU aprovado no caso do condomínio multifamiliar estudado.

DIRETRIZ DE ANÁLISE	ALTERAÇÃO SOLICITADA
Adequação do uso na zona de implantação do empreendimento	Efetivação da aquisição de índices construtivos.
Manutenção e valorização do patrimônio ambiental - natural e cultural.	Prever arborização do empreendimento priorizando a utilização de espécies nativas.
	Substituir espécie nativa espinhenta indicada na proposta de paisagismo do passeio público por outra espécie nativa não-armada.
	Preservar e compatibilizar com o projeto as árvores indicadas no laudo de cobertura vegetal.
	Transplantar árvores indicadas no Laudo de Cobertura Vegetal mediante apresentação de laudo técnico e de execução, emitido por profissional habilitado, com respectiva ART, e replantar as mesmas na própria área do imóvel.
	Solicitar Autorização Especial de Remoção Vegetal para as árvores e manchas verdes indicadas no Laudo de Cobertura Vegetal.
	Para as árvores e manchas a serem removidas deverá haver compensação vegetal, cuja forma de compensação será definida posteriormente em comissão específica.
	Apresentar cálculo da compensação vegetal estimada.
Adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição.	Utilizar pavimento semipermeável nas áreas de acesso, circulação e estacionamentos
Adequação à infraestrutura urbana.	Construção de reservatório de amortecimento de águas pluviais.

continua

continuação

DIRETRIZ DE ANÁLISE	ALTERAÇÃO SOLICITADA
Adequação à estrutura urbana, em especial quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamento públicos comunitários.	Acessos veiculares ao condomínio residencial deverão prever espaço para acumulação de 2 veículos antes do controle de acesso (portão/portaria) para evitar conflito com os pedestres no passeio público.
	Prever vaga para o estacionamento de caminhão de mudanças, entregas e abastecimento de gás dentro do lote ou em taper junto à via.
	Prever vagas condominiais não escrituradas separadas do estacionamento do edifício localizadas junto aos acessos e/ou junto ao salão de festas, correspondendo a, no mínimo, 5% das vagas totais.
	Acesso ao condomínio através de taper único.
	Recompra da área de equipamento público comunitário a ser doada.
	O piso das áreas de circulação internas de todo o empreendimento deverá ser executado de forma contínua, antiderrapante e com pavimentação regular, com juntas não superiores a 15mm.
	A largura mínima para circulação exclusiva de pedestres e pessoas em cadeira de rodas deverá ser no mínimo 1 m e com inclinação
	Todas as áreas de uso comum deverão ser interligadas de forma acessível.
	Pelo menos um dos elevadores instalados em cada edificação do condomínio deve ser acessível, possuir sinalização em braille e avisos sonoros indicando em qual andar a pessoa se encontra.
	Uma das vagas de estacionamento destinadas a visitantes deve ser reservada como prioridade para uso de pessoas com deficiência ou
	As unidades habitacionais deverão ser acessíveis no piso térreo e nos demais pavimentos.
Informar previamente a comunidade sobre a implantação do empreendimento, supressões vegetais e as correspondentes	
A área de destinação pública deverá ser convertida em moeda corrente, de acordo com a Lei Complementar n. 434/1999.	

Quadro 2: relaciona as solicitações de alteração no projeto com as diretrizes de análise adotadas

5.2 DIRETRIZES DE ANÁLISE PROPOSTAS

Conforme descrito no artigo 49 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010), para garantir o cumprimento da função social da propriedade; no caso de Planos, Programas e Projeto; o Município utilizará os **Projetos Especiais** e o **Estudo de Impacto de Vizinhança** como instrumentos urbanísticos de intervenção no solo. Assim, o projeto do condomínio em questão foi enquadrado como Projeto Especial. Nesse caso a avaliação do projeto deve ser feita por EVU, para qual deve ser exigido EIV.

Com base no artigo 56 do novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010), já descrito no trabalho, o quadro 3 relaciona os conteúdos que deveriam ser objetos de análise com seus respectivos sub-conteúdos. Os sub-conteúdos explicitam a abrangência dos conteúdos e centralizam a análise.

CONTEÚDOS	SUB-CONTEÚDOS
I – estrutura urbana e paisagem urbana, observando aspectos relativos a:	
a) estruturação e mobilidade urbana, no que se refere à configuração dos quarteirões, às condições de acessibilidade e segurança, à geração de tráfego e à demanda por transportes;	Analisar conflitos entre veículos e pedestres nos acessos veiculares do condomínio.
	Analisar conflitos entre o tráfego na Rua Dom Vital e possíveis veículos prestadores de serviços ou visitantes.
	Analisar conflitos entre o tráfego na Rua Dom Vital e os acessos veiculares do Condomínio.
	Analisar demanda por transportes público gerada pelo Condomínio e a capacidade de atendimento dos mesmos.
	Analisar incremento de veículos junto a Av. Oscar Pereira e a Av. Cel. Aparício Borges e a capacidade das vias.
	Analisar sistema de circulação local e possíveis mudanças nos sentidos das vias.
	Analisar incremento de veículos na vizinhança em questão e possíveis impactos negativos.
	Analisar as condições de acessibilidade interna do Condomínio no caso de cadeirantes, deficientes auditivos e deficientes visuais.
	Analisar as condições de acessibilidade externa do Condomínio no caso de cadeirantes, deficientes auditivos e deficientes visuais.
	Analisar as condições de circulação de pedestres nas travessias de ruas e cruzamentos.

continua

continuação

CONTEÚDOS	SUB-CONTEÚDOS
I – estrutura urbana e paisagem urbana, observando aspectos relativos a:	
b) equipamentos públicos comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo incremento populacional;	Analisar demanda por áreas de lazer (parques, praças, etc..) gerada pelo Condomínio e possíveis adequações das áreas existentes ou investimentos em áreas novas.
	Analisar demanda por assistência médica gerada pelo Condomínio.
	Analisar demanda por estabelecimentos de ensino (escolas, universidades, etc..) gerada pelo Condomínio.
	Analisar necessidade de deslocamento dos usuários para acessar os equipamentos públicos.
c) uso e ocupação do solo, considerando a relação com o entorno preexistente, ou a renovar, níveis de polarização e soluções de caráter urbanístico;	Analisar a adequação do Condomínio ao uso do solo preestabelecido no PDDUA.
	Analisar o porte do Condomínio frente aos vizinhos e possíveis disparidades.
d) patrimônio ambiental, no que se refere à manutenção e à valorização.	Analisar o impacto causado pela supressão vegetal gerada com a implantação do Condomínio em questão.
II – infraestrutura urbana, no que se refere a equipamentos e redes de água, esgoto, drenagem, energia, entre outros;	Analisar capacidade da rede de água e a demanda gerada pelo Condomínio.
	Analisar capacidade da rede de esgoto e o incremento gerado pelo Condomínio.
	Analisar o impacto causado pelo aumento da área pavimentada (Condomínio) na bacia hidrográfica em questão.
	Analisar a capacidade da rede de esgoto pluvial e o incremento gerado pelo Condomínio.
	Analisar a capacidade da rede de energia da área em questão e a demanda gerada pelo Condomínio.
	Analisar a quantidade de resíduos estimada para o condomínio e a capacidade de coleta, destinação e tratamento.

continua

continuação

CONTEÚDOS	SUB-CONTEÚDOS
III – bens ambientais, no que se refere à qualidade do ar, do solo e subsolo, das águas, da flora, da fauna, e às poluições visual e sonora decorrentes da atividade;	Analisar as condições de ventilação, insolação e luminosidade preexistentes no local e as possíveis interferências causadas pelo Condomínio.
	Analisar a flora existente no local e as interferências causadas pelo Condomínio.
	Analisar a fauna existente no local e as interferências causadas pelo Condomínio.
	Analisar possíveis barreiras visuais criadas com a implantação do Condomínio.
	Analisar o impacto visual causado pelo Condomínio na vizinhança.
IV – estrutura socioeconômica, no que se refere à produção, consumo, emprego e renda da população;	Analisar o desenvolvimento econômico local gerado pela implantação do Condomínio.
V – valorização imobiliária, a ser regulamentada.	Analisar o impacto da implantação do Condomínio sobre o valor dos imóveis da vizinhança.

Quadro 3: relaciona os conteúdos propostos com seus sub-conteúdos

6 ANÁLISE DOS RESULTADOS

Ao comparar as diretrizes de análise do Estudo de Viabilidade Urbanística aprovado segundo o antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999) com as diretrizes de análise do Estudo de Viabilidade Urbanística proposto conforme o novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010), pode-se afirmar que as novas diretrizes além de mais abrangentes são mais precisas. Enquanto as antigas diretrizes têm um caráter amplo e subjetivo, deixando a cargo do responsável pela análise a escolha do foco que será dado à mesma, as novas diretrizes englobam mais conteúdos e explicitam a quais parâmetros ambientais estes se referem.

As principais diferenças nas diretrizes de análise do novo em relação ao antigo Plano Diretor são assinaladas pela inclusão de conteúdos referentes à valorização imobiliária e a estrutura socioeconômica da vizinhança. Aqui fica explícita a relação das diretrizes de análise previstas no novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) e o conteúdo mínimo de um EIV determinado no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001). Estes conteúdos que não vinham fazendo parte das diretrizes de análise dos Estudos de Viabilidade Urbanística são de extrema importância quanto à **inclusão social** e quanto ao **desenvolvimento econômico**, sendo esses dois dos focos principais do Plano Diretor. No que diz respeito à valorização imobiliária, o conteúdo tem sido considerado, equivocadamente, como um impacto positivo, entretanto, pode ser negativo se afastar a população de menor renda da vizinhança em análise. Em relação à estrutura socioeconômica, o impacto do aumento do consumo e da renda per capita pode resultar no desenvolvimento econômico da região.

Além das diferenças acima citadas, as demais diretrizes de análise previstas no novo PDDUA (PORTO ALEGRE, 2010) são similares as diretrizes previstas no antigo PDDUA (PORTO ALEGRE, 1999), porém, como foi dito, muito mais completas e centralizadas. Este fato torna-se evidente quando comparados os conteúdos e os sub-conteúdos dos itens I-a, I-b, I-c, I-d e III da proposta de diretrizes realizada com as alterações solicitadas e as diretrizes adotadas na análise do EVU aprovado.

Assim, com o que foi disposto acima fica visível a evolução das diretrizes de análise de Estudo de Viabilidade Urbanística no sentido de identificar, prever e avaliar os impactos positivos e negativos do empreendimento sobre a sua vizinhança.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em concordância com o que foi proposto no objetivo principal deste trabalho foram verificadas as diferenças nas diretrizes de análise de Estudo de Viabilidade Urbanística de condomínios multifamiliares segundo o antigo e o novo PDDUA de Porto Alegre. Através da comparação entre as diretrizes de análise adotadas para um Estudo de Viabilidade Urbanística aprovado segundo o antigo PDDUA e as diretrizes de análise propostas segundo as premissas básicas do novo PDDUA concluiu-se que as principais diferenças entre as diretrizes são as inclusões dos temas **valorização imobiliária** e **estrutura socioeconômica da vizinhança** por parte do novo PDDUA.

Pode-se concluir também que as diretrizes previstas no antigo PDDUA são dotadas de um caráter amplo e subjetivo tornando a análise dos Estudos de Viabilidade Urbanística descentralizadas e nebulosas. Aqui nota-se por parte do Poder Público certa burocratização da ferramenta avaliadora da urbanização em detrimento da correta análise e avaliação dos impactos ambientais.

Por se tratar de um assunto subjetivo, as vizinhanças que foram adotadas nas análises do Estudo de Viabilidade Urbanística aprovado são superficiais e carecem de um estudo aprofundado. Este fato é extremamente relevante visto que a delimitação das áreas de influência é determinante para todo o trabalho, pois somente após esta etapa é possível orientar as diferentes análises e dimensionar os possíveis impactos.

Em relação ao Estudo de Viabilidade Urbanística como instrumento de planejamento e gestão urbana notou-se que o mesmo pode ser considerado como um esboço de Estudo de Impacto Ambiental (EIA), de magnitude inferior e com conteúdos mais simplificados.

Apesar de não fazer parte do escopo deste trabalho, observou-se que existe um custo associado às alterações no projeto solicitadas para aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística, pois o mesmo ficou em tramitação por aproximadamente quatro meses. Fica aqui a sugestão para um novo trabalho.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. Conselho Nacional do Meio Ambiente. Resolução n. 1, de 23 de janeiro de 1986. Dispõe sobre critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental. Brasília, DF, 1986. Disponível em:

<<http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=23>>. Acesso em: 19 nov. 2010.

_____. Presidência da República. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. Brasília, DF, 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm>. Acesso em: 3 nov. 2010.

_____. Presidência da República. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei n. 10.257, denominada Estatuto da Cidade, 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. Brasília, DF, 2001. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 4 out. 2010.

CHAMIÉ, P. M. B. **Contexto histórico, sob o enfoque urbanístico, da formulação e legalização do Estudo de Impacto de Vizinhança**. 2010. 178 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. Disponível em:

<<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-14062010-151018/pt-br.php>>. Acesso em: 10 out. 2010.

CHAVES, M. A. P. Publicação eletrônica [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <edumirandola@hotmail.com> em 15 out. 2010.

MANN, E. M.; WEISSHEIMER, G.; ALBANO, M. T. F.; BORGES, S. K. Desafios para implementação do Estudo de Impacto de Vizinhança em Porto Alegre: questões pendentes x controvérsias. In: SEMINÁRIO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - A LEI DO EIV EM PORTO ALEGRE, 2008, Porto Alegre. Porto Alegre: Secretaria do Planejamento Municipal, Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 2008²⁴. Disponível em:

<http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/gladis_e_tereza_spm-desafioseivportoalegre.pdf>. Acesso em: 4 out. 2010.

PEGORARO, D. B. **A implementação institucional do Estudo de Impacto de Vizinhança e as práticas consolidadas de outros Estudos de Impacto**. 2010. 129 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre.

²⁴ O Material referenciado foi originalmente elaborado em dezembro de 2006 para as discussões do IV Congresso de Direito Urbanístico do Instituto Brasileiro do Direito Urbanístico realizado em São Paulo.

PORTO ALEGRE. Secretaria do Planejamento Municipal. Lei Complementar n. 434, de 1. de dezembro de 1999. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano no município de Porto Alegre, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental e dá outras providências. Porto Alegre, 1999. Disponível em:

<http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/lei_434_integra_atualizada_out_2010.pdf>. Acesso em: 4 out. 2010.

_____. Gabinete do Prefeito. Decreto n. 16.477, de 16 de outubro de 2009. Dispõe sobre a criação da Comissão de Análise e Aprovação de empreendimentos destinados a Demanda Habitacional Prioritária. Porto Alegre, 2009. Disponível em:

<<http://www2.portoalegre.rs.gov.br/cgi-bin/nph-brs?s1=000030717.DOCN.&l=20&u=%2Fnetahml%2Fsirel%2Fsimples.html&p=1&r=1&f=G&d=atos&SECT1=TEXT>>. Acesso em: 4 maio 2011

_____. Secretaria do Planejamento Municipal. Lei Complementar n. 646, de 22 de julho de 2010. Altera e inclui dispositivos, figuras e anexos na Lei Complementar n. 434, de 1. de dezembro de 1999 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Ambiental (PDDUA) –, e alterações posteriores, e dá outras providências. Porto Alegre, 2010. Disponível em:

<http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/lc_646_para_site_22_de_julho.pdf>. Acesso em: 4 out. 2010.

SAMPAIO, L. **Estudo de Impacto de Vizinhança**: sua pertinência e a delimitação de sua abrangência em face de outros estudos ambientais. 2005. 65 f. Monografia (Especialização em Direito Ambiental e Desenvolvimento Sustentável) – Centro de Desenvolvimento Sustentável, Universidade de Brasília, Brasília – DF. Disponível em:

<http://4ccr.pgr.mpf.gov.br/documentos-e-publicacoes/trabalhos-cientificos/trabalhos-cientificos/Estudo_de_Impacto.pdf>. Acesso em: 10 out. 2010.

WILLEMANN, C. 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 dos Goytacazes, ano VIII, n. 10, p. 199-223, jun. 2007. Disponível em: <www.fdc.br/Arquivos/Mestrado/Revistas/.../CynthiaWilleman.pdf>. Acesso em: 10 out. 2010.