

| 1155 | GUIAS DE DESIGN E REFLEXÕES SOBRE PROCEDIMENTOS DO INSTRUMENTO EIV – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.

Thamine de Almeida Ayoub Ayoub

Milena Kanashiro

RESUMO:

O presente artigo propõe uma reflexão acerca do potencial regulador do instrumento de democratização da gestão urbana EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança sob a perspectiva de que tal potencial não foi alcançado em sua totalidade até o momento. Argumenta-se que da forma como o instrumento tem sido abordado nos Planos Diretores Municipais e na elaboração das legislações específicas, existe margem para que interesses individuais se sobressaiam aos interesses coletivos, que os conflitos e as vizinhanças não sejam devidamente investigados e considerados, e para que os projetos não sejam elaborados em conformidade com as características do entorno. Para tanto, são utilizadas pesquisas anteriores que exemplificam a argumentação. Como alternativa, apresenta-se uma proposta metodológica baseada em legislação inglesa de caráter específico semelhante, os Guias de *Design*, como forma de visualizar um possível avanço na elaboração da lei específica referente ao instrumento EIV. Dessa forma, é indicado outro caminho na regulamentação e implantação do instrumento EIV para que este tenha seu valor original recuperado e seu potencial enquanto instrumento de democratização da gestão urbana alcançado efetivamente. Busca-se, com esse trabalho, a real garantia do “direito à qualidade urbana” para moradores de áreas receptoras de novos empreendimentos de iniciativa pública ou privada.

Palavras-chave: Estudo de Impacto de Vizinhança; Legislação específica; Guias de Design.

1- Introdução:

O Estatuto da Cidade cria e regulamenta o instrumento EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, através dos artigos 36, 37 e 38, com o objetivo de “fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno” (Brasil, 2002, p. 198). De acordo com Lollo e Röhm (2005), o instrumento surge para que os impactos decorrentes de novas formas de utilização do espaço urbano possam ser diagnosticados e analisados pelo poder público.

Diversas pesquisas têm sido desenvolvidas para avaliação do instrumento EIV nos municípios brasileiros. Lollo e Röhm (2005) fazem a correlação histórica dos instrumentos de avaliação de impactos ambientais de desenvolvimento efetivo a partir da década de 80 e da ampliação do EIA – Estudo de Impacto Ambiental da Política Nacional do Meio Ambiente. Apresentam uma síntese da evolução das técnicas de análise e apontam os aspectos negligenciados a partir de deficiências provenientes da própria legislação,

decorrentes da forma de condução dos trabalhos e suas consequências. Moraes (2007), por outro lado, relaciona o EIV a questões ambientais e direciona a discussão para o planejamento de cidades sustentáveis.

Outros estudos desenvolvem análises relacionadas ao instrumento a partir de estudos de casos de municípios que definem a Lei específica do EIV com escalas de abordagens diferenciadas. Faraco (2009) analisa a legislação referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança nos municípios que compõem a RML- Região Metropolitana de Londrina e verifica a deficiência de abordagem integrada principalmente em áreas limítrofes. O trabalho de Navi (2011) faz uma revisão bibliográfica para subsidiar a discussão da análise do instrumento EIV na cidade de Maringá, enquanto Paulino (2011) exemplifica a aplicação de uso pernicioso do instrumento EIV em empreendimentos particulares específicos na cidade de Londrina.

Dessa forma, argumenta-se que o instrumento EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança tem sido regulamentado municipalmente como reprodução dos parâmetros mínimos estabelecidos no Estatuto da Cidade, muitas vezes priorizando interesses privados em detrimento dos coletivos, visando apenas soluções para os impactos provocados. Para tanto, as pesquisas citadas são utilizadas para exemplificar as falhas dos procedimentos quanto à interpretação, uso e aplicação do instrumento.

Assim, este artigo pretende contribuir para o entendimento de que este instrumento ainda não atingiu a totalidade do seu potencial devido à falta de especificidade nos critérios para elaboração das legislações específicas e abordagens referentes ao instrumento nos Planos Diretores. O instrumento apresenta o potencial de garantir que as decisões relativas à implementação de novos empreendimentos na área urbana sejam tomadas priorizando os interesses da coletividade e que impactos decorrentes de incompatibilidades entre empreendimento e vizinhança sejam evitados.

Como forma de visualizar uma possível inversão da atual situação descrita, explorou-se os Guias de *Design* ingleses que, segundo Carmona (2001), são legislações complementares criadas pelo poder público municipal para estabelecer controle sobre os novos empreendimentos a serem instalados em solo urbano.

Embora presentes em um contexto diferenciado, as legislações complementares inglesas definem critérios de *site analysis* (avaliação do local) e diretrizes projetuais para a

elaboração dos novos projetos urbanos. Os chamados *Design Guidelines* – Guias de *Design*, de acordo com Lang (1994), especificam estratégias operacionais e princípios de *design* a serem considerados para o desenvolvimento de novos projetos. Além disso, definem critérios qualitativos para avaliação dos locais visados pelos novos empreendimentos na área urbana.

Nesse sentido, tal discussão pode ser uma contribuição para que se alcance o potencial regulador do instrumento com a identificação e análise dos itens avaliativos referentes ao *site appraisal/site analysis* dos *Design Guidelines*. para acrescentar à elaboração da legislação específica que regulamenta o EIV.

2- Considerações, definições e aplicações do instrumento:

Sob determinação do capitalismo, de acordo com Singer (1978), para a realização de qualquer atividade no meio urbano, seja ela de produção de bens de consumo, de comércio, serviços ou de habitação, é necessário adquirir o direito ao uso do solo urbano. Dessa forma, cada ponto da cidade tem vantagens e desvantagens em relação à localização e a infraestrutura, determinantes na valorização do solo urbano. Assim, uma mesma área pode trazer vantagens, em termos de lucro, para mais de uma atividade e, dessa forma, a disputa pelo uso de determinada área acontece entre atividades de origens distintas, gerando diversidade de usos em uma mesma região. Essa diversidade, por sua vez, pode ser o elemento que agrega valor à área, possibilitando a aglomeração de produtores e consumidores em uma mesma região.

Jacobs (2000, p. 159) já afirmava na década de 60 que “a própria diversidade urbana permite e estimula mais diversidade” sendo a mesma intrínseca à cidade, e vista de maneira positiva em contraposição à monofuncionalidade e a conseqüente monotonia dos espaços. No entanto, para que esta se de realmente de forma positiva, é necessário que ela seja controlada, ou seja, a combinação dos usos nas áreas urbanas deve ser adequada. Nesse sentido, o entendimento da diversidade é importante no sentido de explicitar a complexidade inerente à existência das cidades e o cuidado necessário para que os conflitos gerados por ela sejam minimizados (Jacobs, 2000).

Entretanto, a definição dos usos deve estar associada não só a outros usos, mas também às necessidades decorrentes dos processos de desenvolvimento e às aspirações de qualidades ambientais e de vida dos habitantes (Lima e Krüger, 2004). Esse manejo e controle dos usos e das construções no sítio urbano são realizados, em termos gerais, pelo

zoneamento. Esse é o instrumento regulador da distribuição mais adequada de atividades e densidades nas zonas urbanas, então definidas por ele. O zoneamento propõe a divisão da malha urbana em zonas, definidas sob o critério de usos e formas de ocupação. Cada zona deve ter um uso predominante que caracteriza a área e define padrões de densidade e altura. Ainda, como forma de proporcionar diversidade controlada e adequada a cada área, o zoneamento define por lei usos permitidos e permissíveis para cada zona.

O significado de tal definição convém para revelar quais usos se adéquam em uma convivência mútua e compatível com o uso denominado predominante, com o objetivo de complementá-lo e reforçá-lo. No entanto, são as atividades que promovem o dinamismo social e econômico a uma determinada área, o qual vem acompanhado de melhoramentos, mas podem ocasionar efeitos negativos ao ambiente e aos usuários se as atividades entrarem em conflito entre si (Lima e Krüger, 2004).

Assim, apenas o zoneamento não é capaz de garantir que a mescla de usos e atividades não gere impactos nocivos à vizinhança (Brasil, 2002). Mesmo que determinados usos e atividades sejam possíveis de coexistir em uma mesma área, não significa que inexistirão impactos nem que esses independem das implantações dos empreendimentos. O manejo dessas diferentes atividades também requer estudo, visto que os conflitos também existem no âmbito dos interesses privados de cada proprietário e/ou usuário.

2.1- Parâmetros mínimos transformados em padrões máximos:

Sob essa perspectiva, o Estatuto da Cidade cria e regulamenta o instrumento EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, através dos artigos 36 a 38, com o objetivo de “fazer a mediação entre os interesses privados dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam em seu entorno” (Brasil, 2002, p.198).

A aplicação do instrumento é condicionada à criação de legislação municipal a qual define quais empreendimentos, e sob quais critérios, são dependentes de elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança para sua aprovação.

Para tanto, estabelece primeiramente no artigo 36, que cada município fica encarregado de elaborar legislação municipal específica que definirá os critérios de necessidade e elaboração do EIV. O fato de direcionar ao município a elaboração da lei indica a impossibilidade de generalizar os parâmetros relacionados ao instrumento, visto que cada

município possui características próprias imprescindíveis para a compreensão do que se define como impacto e como vizinhança.

Os critérios devem ser estabelecidos em consonância com tais características como paisagem, história, infraestrutura, entre outras. Elas têm influência única dentro de cada contexto e devem ser analisadas segundo tal para que se evite a geração de impactos sobre elas. Isso demonstra a necessidade de cuidado para elaboração das leis municipais: quanto mais específicas e direcionadas, maior é a possibilidade de controle por parte do poder público.

O artigo 37 é responsável por indicar os parâmetros mínimos necessários na elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança. Além dos efeitos positivos e negativos provocados pelo empreendimento ou atividade, define por informações mínimas necessárias ao estudo e as análises de:

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. (Brasil, 2002)

O estabelecimento de informações mínimas simboliza que para quaisquer que sejam a vizinhança e atividade ou empreendimento em questão, essas análises são indispensáveis visto que tais itens sofrerão algum impacto com a implantação de qualquer empreendimento; mas não são necessariamente suficientes para um estudo eficiente (Lollo, Röhm, 2005, Santos, 2004). Assim, deve-se partir destas análises que serão complementadas com as características de cada local.

No entanto, com a indicação do Estatuto, os municípios passam a adotá-las como parâmetros máximos para elaboração do estudo. Estas passam a ser as informações totais contidas tanto em Planos Diretores como em leis municipais específicas que regulamentam o instrumento. Sobre esse tipo de prática, que não é exclusiva do debate em questão, Carmona (2001) destaca que o primeiro importante ensinamento quanto ao controle legislativo de projetos urbanos é que ao se estabelecer padrões mínimos necessários, estes tendem a ser adotados como padrões máximos pelos planejadores, resultando em paisagens uniformes e padronizadas.

O artigo 38 institui apenas que a elaboração do EIV não exclui a necessidade de um RIMA - Relatório de Impacto Ambiental. Não há, além dos artigos 36, 37 e 38, outra orientação para a formulação da lei ou elaboração do instrumento. Assim, entende-se como necessária a proposta deste trabalho de sistematizar uma metodologia para a elaboração da lei de forma que ela garanta que o Estudo de Impacto de Vizinhança seja desenvolvido adequadamente e seu potencial seja de fato alcançado.

Ao ser instituído pelo Estatuto da Cidade, o instrumento EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança assume papel regulador na tomada de decisões referentes à implantação de novos empreendimentos na área urbana. Seu papel se constitui como legislação que determina a necessidade do empreendedor em compreender a região na qual se pretende instalar um novo empreendimento para que esse não gere impactos negativos a quem reside ou desenvolve atividades na mesma área.

A simplificação ou generalização de definições pode gerar ambiguidades, além de outras interpretações tendenciosas e/ou superficiais exemplificadas a seguir. Da forma como se apresenta a lei, as orientações são direcionadas às mitigações dos impactos e não à elaboração dos projetos.

2.2- O caso de Londrina - PR:

Trabalhos como de Paulino (2011) e Faraco et all (2009) exemplificam a argumentação com casos de interpretação errônea do instrumento identificados na cidade de Londrina, PR e região, reforçando a afirmação de que é necessária atenção, comprometimento e conhecimento técnico na elaboração da legislação específica.

No caso de Londrina, duas falhas são apresentadas pelos trabalhos: a influência do setor privado na elaboração da lei específica e a incompatibilidade de parâmetros estabelecidos para o instrumento nos Planos Diretores das cidades que compõem a Região Metropolitana de Londrina.

No primeiro caso, Paulino (2011) apresenta uma situação de acordos entre poder público e setor privado com o intuito de privilegiar determinada rede de supermercados da cidade de Londrina utilizando o instrumento EIV. A lei específica foi elaborada a fim de prejudicar empresas concorrentes, impedindo suas respectivas aprovações na cidade. O descompromisso do poder público na utilização perniciososa de um instrumento democrático

distorce sua função enquanto legislação, anulando também o potencial regulador desse instrumento.

No segundo caso, Faraco et al (2009) mostra uma comparação entre os fatores relativos aos critérios de elaboração do instrumento em cada município da RML e conclui a desintegração legal da região metropolitana. A incompatibilidade entre as leis referentes ao EIV nos municípios da RML é demonstrada pelos autores onde se relata a reprodução de informações nas leis sem cuidado com as especificidades da região metropolitana e de seus municípios. Além dos números que parecem ser estabelecidos sem critérios em relação ao porte de cada cidade, como uma “cópia de outro plano”, não existe estudo relacionado à interação entre cidades da região metropolitana, que pode ser reforçada com a implantação de determinado empreendimento. O descuido pode gerar problemas legais, visto que as vizinhanças podem estar sobrepostas e, no entanto, os critérios são diferentes em cada cidade. A integração é claramente observada nos âmbitos físico e econômico, no entanto, desconsiderada no âmbito legislativo referente aos Planos Diretores, mais especificamente, ao instrumento EIV.

Tais estudos demonstram a existência de adversidade quanto ao conceito e ao potencial original desse instrumento decorrente da interpretação superficial dos itens expostos na Lei do EIV pelo Estatuto da Cidade. Assim, tais constatações justificam a necessidade de debate, já que a interpretação do instrumento ainda encontra-se muito distante da almejada com sua criação. Outro fator conclusivo é que Londrina não teve sua lei específica elaborada já com a aprovação do Plano Diretor, o que provoca tanto superficialidade relacionada à produção do instrumento pelos empreendedores quanto oportunidades para pressões por parte do setor privado.

3- Guias de *design* e reflexões sobre procedimentos do instrumento EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.

Com os limites ao desenvolvimento democrático das cidades brasileiras, impostos principalmente pelo mercado imobiliário (Rolnik, 2009), que visa obter lucro através de projetos urbanos, é clara a necessidade de controle por parte do poder público para que o desenvolvimento urbano não fique à mercê de interesses particulares.

O debate que permeia a necessidade de controle de projetos urbanos pode ser observado na pesquisa de Carmona (2001), na qual é discutida a legislação inglesa, buscando

compreender como compatibilizar o que será implantado com o que existe em uma determinada área urbana, sem que se privilegie determinada parcela da população.

Além da necessidade de reverter a prática recorrente de produção de áreas urbanas sem qualidade até então, o autor explicita também que as questões que envolvem o planejamento urbano estão visadas por diferentes partes interessadas que influenciam as tomadas de decisão; fatos que reforçam a necessidade de que o poder público assuma seu papel regulador de forma democrática e que impulsionaram a evolução da produção legislativa no que diz respeito às cidades inglesas.

A nível municipal, para fim de referência para a discussão sobre o instrumento EIV, à qual objetiva o presente trabalho, a lei adquire força a partir da constatação da necessidade de controle de projetos pelo poder público, evidenciada no “Town Planning Act” que ocorre em 1909 com o objetivo de reverter a prática na produção de cidades. A partir desse momento, a lei passa a permitir que os municípios solicitem alterações nos projetos de novos empreendimentos (CARMONA, 2001).

Como subsidio a esse processo são formulados os chamados Guias de *Design*. Estes são documentos utilizados pelo poder público municipal como complemento da legislação para controle da qualidade das novas áreas projetadas para cada município. Definem princípios com base em estudos das teorias de *design* urbano, trazendo orientações a serem seguidas pelos planejadores para aprovação dos projetos (CARMONA, 2001). Segundo Jon Lang (1994), podem ser prescritivos ou de performance, ou seja, podem especificar com exatidão como será a área construída ou apenas descrever algumas considerações importantes que devem existir nos projetos de áreas que apresentam determinadas características.

Conformam-se, basicamente, por duas partes igualmente importantes: análise do local (*Site Appraisal*) seguida de princípios de projeto (*Design Principles*); como orientações para o desenvolvimento do projeto pelo empreendedor e ressaltam que a avaliação do local é parte fundamental para a avaliação do processo. Em guias como Peterborough (2002), Watford (2008) e Exeter (2010), é apresentado um *checklist* para a análise do chamado *site appraisal* e *site analysis* com coleta de dados não somente quantitativos, mas qualitativos para estabelecer informações e análises imprescindíveis do local do empreendimento essenciais para a compreensão das características da área (Quadro 1).

Quadro 1 - Sistematização dos elementos do *site analysis* dos Guias de *Design*:

Elementos: <i>Site Analysis</i> - <i>Análise do Local</i>	Peterborough	Exeter	Watford
Limites precisos e áreas de amortecimento			
Usos adjacentes - compatibilidade			
Localização de equipamentos - distância			
Forma e caráter do relevo - potencialidade/características naturais			
Caráter do relevo			
Zonas de visibilidade - a permanecer, a camuflar			
Tipo e qualidade de vistas imediatas e distantes			
Características naturais existentes e construídas			
Acessos para o local - hierarquias			
Acessos pedestres - conexões e caminhos existentes			
Acessos a ciclistas			
Transporte público			
Padrão de ruas			
Idade, escala e caráter das construções adjacentes			
Posição, tipo e significância da vegetação existente			
Árvores a serem mantidas			
Drenagem natural			
Corpos d'água existentes			
Edificações existentes / condições			
Significância para o local e área do entorno			
Áreas consideradas de proteção ambiental			
Áreas de potencial ecológico - conexões			
Distância a espaços livres			
Distância de áreas comerciais			
Aspectos bioclimáticos - terreno, ventilação, insolação			
Impactos ambientais			

No caso de Peterborough (2002) são definidos os elementos a serem identificados e a considerar como parte do *site analysis*: identificação precisa do local, usos adjacentes, relevo, vistas importantes e pontos focais, acessos – vias, caminhos de pedestres e ciclistas, vegetação existente, drenagem e sistemas hídricos, edificações existentes, áreas de proteção ambiental e patrimônio. O guia de Exeter (2008) é dividido em análise do contexto e do local.

No primeiro, abrange quatro temáticas: conexões com equipamentos, rede de transporte público, rotas de pedestres e ciclistas e o contexto da paisagem natural e urbana. No segundo item, *site appraisal*, devem ser considerados estruturas e edificações existentes, áreas de preservação, além de reforçar a importância da avaliação qualitativa do empreendimento. De forma similar, no guia de Watford (2010), o *checklist* é dividido entre avaliação do contexto, do local, além dos princípios de *layout* e da forma urbana. Este último insere, de maneira mais detalhada, os aspectos bioclimáticos e de impactos ambientais além de enfatizar que, nos documentos para avaliação, devem estar explícitos a correlação entre contexto, avaliação do local e a proposta.

Tal procedimento demonstra que tão importante quanto os elementos projetuais é a compreensão do contexto no qual será inserido empreendimento. Este conhecimento, quando considerados na elaboração do projeto, respeitando as características do entorno, evita o surgimento dos impactos relativos a incompatibilidades do projeto com o local.

A partir desses exemplos, sugere-se que a elaboração das legislações específicas que legitimam municipalmente o instrumento sejam elaboradas pelo poder público de cada município considerando as especificidades de cada área da cidade e propondo levantamento e análise de tais características de modo que essas sejam incluídas no processo de aprovação do empreendimento. Tal procedimento poderia garantir a elaboração do projeto de acordo com as especificidades do local e não apenas como itens a serem compatibilizados a partir de um projeto previamente definido e, posteriormente submetido à avaliação de impactos de vizinhança.

Pesquisas relacionadas à metodologia de projeto têm debatido a necessidade de se compreender a fundo o local de inserção da construção, visto que o projeto mais adequado é aquele que estabelece relações com o entorno (Mahfuz, 2004). Ao falar que um projeto deve ser adequado ao entorno significa que todos os elementos do projeto dialogam com as características do entorno, pois existe um reconhecimento de tais propriedades prévio à elaboração do projeto. Ao dar início ao processo do projeto, as decisões são tomadas a partir das particularidades do entorno; elas se tornam as condições norteadoras do projeto.

Assim, os momentos de intersecção entre o novo edifício e os elementos anteriores a ele são pensados minuciosamente no desenvolver do projeto. Se o

empreendimento for um potencial gerador de impactos, esses só surgirão em casos inevitáveis, já que as incompatibilidades foram previamente evitadas e readequadas.

Nesse sentido, entende-se que o mesmo processo deveria ser aplicado nos projetos de empreendimentos reconhecidos como potenciais geradores de impactos nas legislações municipais referentes aos Estudos de Impacto de Vizinhança. Além de indicar quais empreendimentos necessitam de apresentação de um EIV para sua aprovação, a legislação específica deve orientar não só a produção do estudo, mas também um EIV prévio ao desenvolvimento do projeto do empreendimento como parte do processo de aprovação.

Primeiro a análise do entorno na qual devem ser inseridos tópicos além daqueles mínimos definidos pelo Estatuto da Cidade, elencados a partir de uma análise das características da cidade pelo próprio poder público. A análise das particularidades da região da intervenção é essencialmente o primeiro momento do estudo. A partir da análise do local concluída, como determina o Estatuto da Cidade, os efeitos positivos e negativos do empreendimento também devem ser levantados. As potenciais vantagens ou desvantagens que o empreendimento pode trazer ao local, o programa referente à infraestrutura necessária para o funcionamento da atividade e instalação do edifício, público previsto, horários, entre outros, além de destacar possíveis impactos futuros na paisagem urbana.

Dessa forma, como resultado, têm-se um projeto que dialoga com o entorno, respeitando suas características e incorporando-as no processo projetual. Os potenciais impactos do empreendimento na área de intervenção serão mínimos e poderão ser compensados com contrapartidas do proprietário definidas também pelo poder público. As ações de mitigação e minimização de impactos gerados praticamente desaparecem, visto que durante o processo de projeto as soluções são devidamente alcançadas.

4- Considerações finais:

De maneira geral, as pesquisas existentes sobre o EIV concluem que, embora seja um importante instrumento de gestão, a sua efetiva aplicação depende de vários fatores não somente técnicos, mas também políticos e de gestão para que efetivamente seja cumprida a sua essência enquanto instrumento democrático.

As referências de legislação de outros países, embora em contextos completamente diferenciados, servem como subsídio para discussões importantes referentes

à gestão dos instrumentos de nossa política urbana. Assim, se considerar os elementos do *site analysis*, observa-se que o EIV deveria ser um instrumento de avaliação prévia e não um instrumento de mitigação de impactos a partir de projetos já definidos.

Dessa forma, o poder público passa a ter controle sobre os efeitos que os novos empreendimentos gerarão na cidade, com a possibilidade de intervir no projeto quando for de interesse da coletividade. No entanto, foi demonstrado que o instrumento vem sendo utilizado de maneira equivocada pelos municípios, não apenas em relação a falhas de interpretação do que foi proposto no Estatuto, mas também exemplos de mau uso intencionado.

A pesquisa reforça, dessa forma, que o instrumento EIV possui potencial além do papel que tem desempenhado quando instituído como objetivo controlar os impactos advindos de empreendimentos significativos. Fica clara, da mesma forma, a importância da compreensão do entorno como forma de evitar impactos; diferente da prática relativa ao EIV observada até então. Acredita-se que essas ocorrências derivam da forma superficial com que o instrumento foi proposto, abrindo margem para que o processo sirva apenas como cumprimento legal dos procedimentos.

O controle de projetos urbanos é discutido por Carmona (2001), que indica a importância deste para que seja possível compatibilizar o que já existe na cidade com o que pretende ser implantado. Sua pesquisa é referente às formas de controle do urbanismo e planejamento urbano inglês, os quais se encontram em estado avançado em relação ao Brasil.

Assim, este trabalho contribui para a inserção de questões qualitativas de avaliação abrindo possibilidades de revisão metodológica da utilização do EIV, de modo que as análises que constituem o estudo sejam de fato elaboradas antes do desenvolvimento do projeto, para que as incompatibilidades sejam evitadas e não mitigadas ou minimizadas, como tem sido o foco da elaboração dos EIVs.

Não foi desconsiderado que como parte desse processo estão a fiscalização e a gestão públicas, essenciais para que os empreendimentos sejam construídos de acordo com a aprovação. No entanto acredita-se que o um dos possíveis caminhos é o avanço na elaboração das legislações municipais com um detalhamento dos procedimentos e elementos que devam ser considerados previamente à elaboração dos projetos.

5- Bibliografia:

BRASIL. Estatuto da cidade, 2002. Estatuto da cidade : guia para implementação pelos municípios e cidadãos : Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, que estabelece diretrizes gerais da política urbana. – 2. ed. – Brasília, Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações.

CARMONA, M. 2001. Housing Design Quality: through policy, guidance and review. London, Spons Press.

EXETER CITY COUNCIL. 2010. Residential Design Guidance. [Online], Disponível em: <http://www.exeter.gov.uk/CHttpHandler.ashx?id=15179&p=0> [Acessado em: 22 de Maio de 2012].

FARACO, J. L., AYOUB, T. A. A., ROVERI, L. F., FREITAS, L. F. & KLIPPEL, R. F. A. 2009. Estudo de impacto de vizinhança e a sustentabilidade metropolitana. Recife, ELECS.

JACOBS, J. 2000. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo, Martins Fontes.

LANG, J. 1994. Urban Design: the American experience. New York, John Wiley & Sons.

LIMA, P. R., KRÜGER, E. L. 2004. Políticas públicas e desenvolvimento urbano sustentável. Desenvolvimento e Meio Ambiente, 9, 9-21.

LOLLO, J. A., RÖHM, S. A. 2005. Aspectos negligenciados em Estudos de Impacto de Vizinhança, Estudos Geográficos [Online], 3. Disponível em: <http://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/239/> [Acessado em 4 de Outubro de 2012].

MAHFUZ, E. C. 2004. Reflexões sobre a construção da forma pertinente. Vitruvius [Online], 045.02, Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/04.045/606> [Acessado em: 2 de Novembro de 2012].

MORAES, I. R. 2007. O Processo de Urbanização e o Estudo de Impacto de Vizinhança. CONPEDI [Online], 16, Disponível em: http://www.conpedi.org.br/anais_bh.html [Acessado em: 5 de Novembro de 2012].

NAVI, G. A. N. 2011. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (Epiv) e suas exigências no município de Maringá – Paraná. Geoingá [Online], 3. Disponível em: <http://periodicos.uem.br/ojs/index.php/Geoinga/search/results> [Acessado em 5 de Novembro de 2012].

PAULINO, E. T. 2011. Estudo de Impacto de Vizinhança: alguns apontamentos a partir do caso de Londrina - PR. Presidente Prudente, 2, 146-169.

PETERBOROUGH CITY COUNCIL. 2006. Supplementary Planning Guidance. Peterborough Residential Design Guide [Online], Disponível em: <http://www.rudi.net/pages/8047>. [Acessado em: 22 de Maio de 2012].

ROLNIK, R. 2009. Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil. Estudos Urbanos e Regionais [Online], 11, Disponível em:

<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/219> [Acessado em: 18 de Setembro de 2012].

SANTOS, R. F. 2004. Planejamento Ambiental: teoria e prática. Oficina de Textos [Online] Disponível em: www.araucaria.pr.gov.br/download/eiv_deterlip.pdf. [Acessado em 4 de Outubro de 2012].

SINGER, P. 1978. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: Maricato, E. 1979. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo, Alfa-Ômega.

WATFORD BOROUGH COUNCIL. 2008. Building New Homes - Residential Design Guide. [Online], Disponível em: <http://www.watford.gov.uk/ccm/content/planning-and-development/residential-design-guide-volume-1.en> [Acessado em: 22 de Maio de 2012].