

**PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS
CENTRO DE ECONOMIA E ADMINISTRAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO *STRICTO SENSU* EM SUSTENTABILIDADE**

**A UTILIZAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO
INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL**

RENATA RAISSA GURIAN LENÇO

CAMPINAS

2019

RENATA RAISSA GURIAN LENÇO

**A UTILIZAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO
INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL**

Trabalho apresentado ao Programa de Pós Graduação *Stricto Sensu* Interdisciplinar do Centro de Economia e Administração da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, como requisito para obtenção do título de Mestre em Sustentabilidade.

Orientadora: Profa. Dra. Sueli do Carmo Bettine

CAMPINAS

2019

Ficha catalográfica elaborada por Andréa Ribeiro Alves Bonfim CRB 8/6973
Sistema de Bibliotecas e Informação - SBI - PUC-Campinas

711.4
L563u

Lenço, Renata Raissa Gurian

A utilização do estudo de impacto de vizinhança como instrumento urbanístico para uma cidade sustentável / Renata Raissa Gurian Lenço. - Campinas: PUC-Campinas, 2019.

258 f.: il.

Orientador: Sueli do Carmo Bettine.

Dissertação (Mestrado em Sustentabilidade) - Programa de Pós-Graduação em Sustentabilidade, Centro de Economia e Administração, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2019.

Inclui bibliografia.

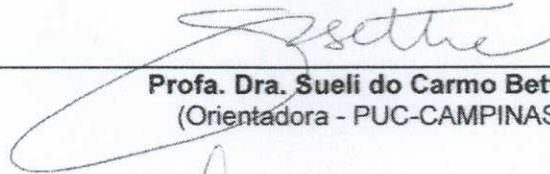
1. Planejamento urbano. 2. Plano diretor. 3. Desenvolvimento sustentável. I. Bettine, Sueli do Carmo. II. Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Centro de Economia e Administração. Programa de Pós-Graduação em Sustentabilidade. III. Título.

RENATA RAISSA GURIAN LENÇO

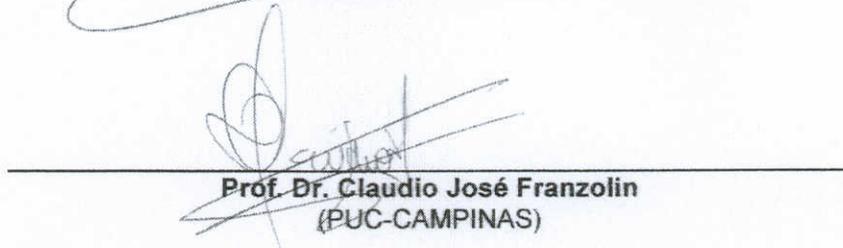
A UTILIZAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA COMO INSTRUMENTO URBANÍSTICO PARA UMA CIDADE SUSTENTÁVEL.

Este exemplar corresponde à redação final da Dissertação de Mestrado em Sustentabilidade da PUC-Campinas, e aprovada pela Banca Examinadora.

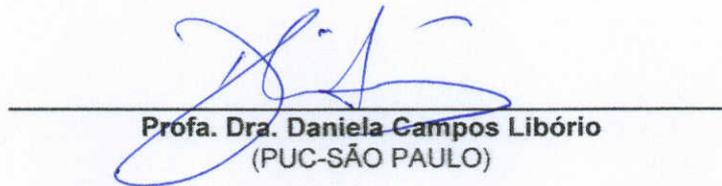
APROVADA: 05 de dezembro de 2019.



Profa. Dra. Sueli do Carmo Bettine
(Orientadora - PUC-CAMPINAS)



Prof. Dr. Claudio José Franzolin
(PUC-CAMPINAS)



Profa. Dra. Daniela Campos Libório
(PUC-SÃO PAULO)

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho aos meus pais pelo incentivo, e ao meu marido, pela compreensão.

E também a todos aqueles que lutam por uma cidade mais humana, por uma vida com mais qualidade sem discriminações.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a minha querida orientadora Sueli do Carmo Bettine que com muito zelo e paciência me auxiliou na transformação desta pesquisa em realidade.

Agradeço aos professores Doutores Cláudio José Franzolin e Juleusa Maria Theodoro Turra por todas as contribuições realizadas na fase de qualificação.

Agradeço aos professores Doutores Cláudio José Franzolin, Daniela Campos Libório, Juleusa Maria Theodoro Turra e Luís Renato Vedovato, na qualidade de titulares e suplentes, respectivamente, por terem aceitado ao convite de participarem da banca para defesa desta dissertação.

Agradeço a todos os professores do programa de Mestrado, mestres incentivadores, que muitas vezes nos levaram aos limites de nossas crenças e saberes.

Por fim, agradeço a CAPES pela concessão da bolsa para realização desta pesquisa.

Descrer das certezas para ir ao encontro de novas certezas fazem parte do percurso do conhecimento.

Sandra Lencioni (2008)

RESUMO

Neste início de século XXI, tem sido notória a degradação da qualidade de vida nos grandes centros urbanos que se consolidaram ao longo do tempo sem provimento adequado de infraestrutura urbana de acordo com o crescimento populacional. Assim, esta pesquisa tem como objetivo avaliar a importância da utilização dos instrumentos de planejamento urbano das cidades, especificamente aquele denominado Estudo de Impacto de Vizinhança, estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001). O estudo foi realizado a partir de informações extraídas da literatura específica, que trata do tema como estudo de caso, bem como de informações relativas às cidades que integram a Região Metropolitana de Campinas quanto a existência de arcabouço legal para sua aplicação.

Palavras chave: estudo de impacto de vizinhança, cidade sustentável, planejamento urbano, plano diretor.

ABSTRACT

At the beginning of the twenty-first century, the deterioration of the quality of life in large urban centers that have consolidated over time without adequate provision of urban infrastructure according to population growth has been notable. The purpose of this research is to evaluate the importance of using the urban planning instruments of cities, specifically the so-called Neighborhood Impact Study, established by the City Statute (Law No. 10,257 of July 10, 2001). The study was based on information extracted from the specific literature, which deals with the theme as a case study, as well as information related to the cities that make up the Metropolitan Region of Campinas, regarding the existence of a legal framework for its application.

Key words: neighborhood impact study, sustainable city, urban planning, master plan.

LISTA DE FIGURAS, GRÁFICOS, IMAGENS E TABELAS

Figura 1: Hierarquia das necessidades de Maslow	35
Figura 2: Linha do tempo da história geral e o surgimento das cidades	38
Figura 3: Linha do tempo dos fenômenos urbanos no Brasil	39
Figura 4: Vantagens e desvantagens das altas e baixas densidades	50
Figura 5: Região Metropolitana de Campinas	66
Figura 6: Localização do galpão de materiais reciclados de Americana	75
Figura 7: Pesquisa sobre a Rodoviária de Arthur Nogueira	79
Figura 8: Densidade demográfica da cidade de Campinas dentro do Estado de São Paulo	91
Figura 9: Pesquisa sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo em Engenheiro Coelho	98
Figura 10: Pesquisa sobre a existência de legislação sobre o EIV em Holambra... ..	100
Figura 11: Pesquisa sobre a existência de legislação sobre o EIV em Jaguariúna.	119
Figura 12: Pesquisa sobre a existência de legislação sobre o EIV em Monte Mor	122
Figura 13: Pesquisa sobre a existência de legislação sobre o EIV em Morungaba	126
Figura 14: Pesquisa sobre a existência de legislação sobre o EIV em Nova Odessa	129
Figura 15: Pesquisa sobre a existência de legislação sobre o EIV em Pedreira.....	141
Figura 16: Pesquisa sobre a existência de legislação sobre o EIV em Valinhos.....	162
Gráfico 1: Porcentagem da população em áreas urbanas e rurais na América do Norte	24
Gráfico 2: Porcentagem da população em áreas urbanas e rurais na América Central e do Sul	25
Gráfico 3: Porcentagem da população em áreas urbanas e rurais na Europa	26
Gráfico 4: Porcentagem da população em áreas urbanas e rurais na África	27
Gráfico 5: Porcentagem da população em áreas urbanas e rurais na Ásia	28
Gráfico 6: Porcentagem da população em áreas urbanas e rurais na Oceania	29
Gráfico 7: Porcentagem da população em áreas urbanas e rurais no Brasil	42

Imagem 1: Localização do galpão de materiais reciclados de Americana.....	74
Imagem 2: Incêndio no galpão de materiais reciclados em Americana.....	76
Imagem 3: Localização da nova Rodoviária de Arthur Nogueira.....	79
Imagem 4: Localização do empreendimento Acqua Galleria em Campinas	89
Imagem 5: Incêndio na fábrica da EMS em Hortolândia	104
Imagem 6: Localização da nova Rodoviária de Indaiatuba	109
Imagem 7: Localização da nova fábrica da BOBST	115
Imagem 8: Localização da festa de peão de Jaguariúna	118
Imagem 9: Localização do empreendimento Square Residence em Nova Odessa	130
Imagem 10: Localização da Refinaria da Petrobrás (Replan) em Paulínia	137
Imagem 11: Incêndio na Refinaria da Petrobrás em Paulínia	139
Imagem 12: Localização onde a Barragem de Pedreira será construída.....	142
Imagem 13: Simulação da proximidade da barragem com a cidade de Pedreira ..	142
Imagem 14: Localização do Hospital Samaritano em Santa Bárbara D'Oeste	149
Imagem 15: Localização do loteamento Residencial dos Lagos em Santo Antônio de Posse	153
Imagem 16: Localização da fábrica da Honda em Sumaré.....	159
Imagem 17: Localização do empreendimento em Valinhos	164
Imagem 18: Residencial Vila das Figueiras é o que se encontra circulado em azul, e em vermelho o Vila Formosa.....	166
Imagem 19: Localização do Hopi Hari em Vinhedo.....	169
Tabela 1: Competências constitucionais em matéria urbanística	46
Tabela 2: Tabela dos Dados das legislações dos municípios da RMC	68
Tabela 3: Densidade demográfica das cidades integrantes da Região Metropolitana de Campinas	92
Tabela 4: Lista de empreendimentos/eventos analisados.....	171
Tabela 5: Lista com o ano do Plano Diretor dos Municípios da RMC	172

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	15
CAPÍTULO 1 – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA E OBJETIVOS	17
CAPÍTULO 2 – REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	24
2.1 O processo de urbanização	24
2.1.1 Do planejamento urbano	43
2.1.2 Da Legislação aplicável	51
2.1.2.1 Principais instrumentos urbanísticos	54
A) Plano Diretor	55
B) Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios	55
C) Normas de Uso e Ocupação do Solo	56
D) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).....	56
2.2 Direito à vida na cidade	58
2.2.1 Qualidade de Vida	61
CAPÍTULO 3 – MATERIAIS E MÉTODOS	63
3.1 Perspectivas da pesquisa	63
3.2 Delimitação do recorte espacial	65
CAPÍTULO 4 – APRESENTAÇÃO, ANÁLISE E RESULTADO DOS DADOS	68
4.1 Tabela dos dados sobre a legislação de cada Município em relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança	68
4.2 Análise dos Planos Diretores/LUOS e dos empreendimentos/eventos escolhidos com base nos critérios indicados no item 3.1	69
4.2.1 Americana: galpão de materiais reciclados	69
4.2.1.1 Análise da legislação municipal vigente	69
4.2.1.2 Análise do empreendimento	74
4.2.2 Arthur Nogueira: construção de nova rodoviária	77
4.2.2.1 Análise da legislação municipal vigente	77
4.2.2.2 Análise do empreendimento	78

4.2.3 Campinas : empreendimento Acqua Galleria	80
4.2.3.1 Análise da legislação municipal vigente	80
4.2.3.2 Análise do empreendimento	88
4.2.4 Cosmópolis : moradias em área verde	93
4.2.4.1 Análise da legislação municipal vigente	93
4.2.4.2 Análise do empreendimento	95
4.2.5 Engenheiro Coelho : construção de ciclovia	97
4.2.5.1 Análise da legislação municipal vigente	97
4.2.5.2 Análise do empreendimento	99
4.2.6 Holambra : evento Expoflora	100
4.2.6.1 Análise da legislação municipal vigente	100
4.2.6.2 Análise do empreendimento	101
4.2.7 Hortolândia : empresa EMS	102
4.2.7.1 Análise da legislação municipal vigente	102
4.2.7.2 Análise do empreendimento	103
4.2.8 Indaiatuba : construção de nova rodoviária	105
4.2.8.1 Análise da legislação municipal vigente	105
4.2.8.2 Análise do empreendimento	108
4.2.9 Itatiba : instalação da fábrica sustentável da BOBST	110
4.2.9.1 Análise da legislação municipal vigente	110
4.2.9.2 Análise do empreendimento	114
4.2.10 Jaguariúna : festa de rodeio	116
4.2.10.1 Análise da legislação municipal vigente	116
4.2.10.2 Análise do empreendimento	117
4.2.11 Monte Mor : imóveis construídos em áreas alagadas pelo Rio Capivari	119
4.2.11.1 Análise da legislação municipal vigente	119
4.2.11.2 Análise do empreendimento	121
4.2.12 Morungaba : evento Hard Enduro Brasil Series Rinaldi	122
4.2.12.1 Análise da legislação municipal vigente	122
4.2.12.2 Análise do empreendimento	126
4.2.13 Nova Odessa : construção do condomínio Square Residence	127
4.2.13.1 Análise da legislação municipal vigente	127
4.2.13.2 Análise do empreendimento	129

4.2.14 Paulínia : refinaria da Petrobrás (Replan)	132
4.2.14.1 Análise da legislação municipal vigente	132
4.2.14.2 Análise do empreendimento	137
4.2.15 Pedreira : construção da Barragem Pedreira no Rio Jaguari	139
4.2.15.1 Análise da legislação municipal vigente	139
4.2.15.2 Análise do empreendimento	141
4.2.16 Santa Bárbara D'Oeste : construção do Hospital Samaritano	144
4.2.16.1 Análise da legislação municipal vigente	144
4.2.16.2 Análise do empreendimento	149
4.2.17 Santo Antônio de Posse : loteamento Residencial dos Lagos	150
4.2.17.1 Análise da legislação municipal vigente	150
4.2.17.2 Análise do empreendimento	153
4.2.18 Sumaré : fábrica da Honda	154
4.2.18.1 Análise da legislação municipal vigente	154
4.2.18.2 Análise do empreendimento	158
4.2.19 Valinhos: construção de apartamentos populares	160
4.2.19.1 Análise da legislação municipal vigente	160
4.2.19.2 Análise do empreendimento	164
4.2.20 Vinhedo : Hopi Hari	166
4.2.20.1 Análise da legislação municipal vigente	166
4.2.20.2 Análise do empreendimento	168
CONSIDERAÇÕES FINAIS	171
BIBLIOGRAFIA CITADA E CONSULTADA	175
Referências das imagens da Figura 2.....	204
Referências das imagens da Figura 3.....	205
ANEXOS	206