

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA PARA UM HOTEL DE ALTO PADRÃO EM BOA VISTA DA APARECIDA - PR

GRANETTO, Daniel José;¹
DREON, Lívian;²
TRENTTO, Fernanda da Silva;³
RABEL, Cezar.⁴

RESUMO

Apresenta-se relato de aprendizagem adquirida em disciplina integrante do Núcleo de Projetos, cursada no Curso de Arquitetura e Urbanismo da FAG, no primeiro semestre de 2022, com foco em apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança para o projeto de um Hotel de Alto Padrão, na cidade de Boa Vista da Aparecida – PR, onde irá apresentar os impactos positivos e negativos da implantação, e suas medidas mitigadoras, afim de amenizar essa resultância. Esta pesquisa justifica-se pelo aumento da migração de pessoas para a cidade, onde, com a falta de planejamento urbano, essas mudanças podem acarretar impactos urbanos negativos. Diante disso, levanta-se o seguinte problema: um projeto de alto padrão, trará impactos positivos ou negativos para uma cidade de pequeno porte? Com base nesta indagação, o artigo busca a contextualização sobre o tema, bem como a análise das consequências que o projeto irá trazer para a cidade, com objetivo de desenvolver uma fundamentação teórica e um estudo de análise sobre o assunto. Conclui-se que a aprendizagem foi de forma significativa, podendo vivenciar na prática a importância de se realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança, suas etapas e suas exigências, a fim de se ter cidades cada vez mais desenvolvidas e sustentáveis.

PALAVRAS-CHAVE: Arquitetura. Hotel. Estudo de Impacto de Vizinhança. Projeto.

1. INTRODUÇÃO

A vida em cidades facilitou o acesso a diversas oportunidades, como emprego, educação, saúde, cultura e lazer. Diante disso, as pessoas começaram a viver em núcleos urbanos e não mais em pequenas vilas. No entanto, na falta de planejamento urbano, essa migração e disponibilidade de serviços, podem gerar impactos negativos. Portanto, a fim de amenizar esses impactos, e buscar uma vida saudável para as pessoas, surge a necessidade da realização de estudos que analisem as consequências da instalação desses empreendimentos e espaços urbanos (DAL SASSO e MEIRELES, 2019).

¹Aluno da disciplina do Núcleo de Projetos no Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG. E-mail: danielgranetto2014@hotmail.com

²Aluno da disciplina do Núcleo de Projetos no Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG. E-mail: ldreon@minha.fag.edu.br

³Aluno da disciplina do Núcleo de Projetos no Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG. E-mail: fstrentto1@minha.fag.edu.br

⁴Professor da disciplina do Núcleo de Projetos no Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG. E-mail: rabel@fag.edu.br

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, se trata de um estudo detalhado dos resultados positivos e negativos que tal empreendimento irá gerar ao seu entorno, sendo um instrumento importante e necessário para o desenvolvimento sustentável de uma cidade (DAL SASSO e MEIRELES, 2019).

O presente artigo relata a aprendizagem ocorrida no semestre letivo de 2022.1, no Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Fundação Assis Gurgacz - CAUFAG, como aluno de disciplina do Núcleo de Projetos, em aprendizagem ocorrida na disciplina de Geoprocessamento da Arquitetura e Urbanismo, ministrada no 7º período do curso, pelo professor Cezar Rabel. Tem como tema a elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança, para a implantação de um Hotel de Alto Padrão, na cidade de Boa Vista da Aparecida – PR.

Partindo dessa explanação, este trabalho levanta o seguinte problema: um projeto de alto padrão, trará impactos positivos ou negativos para uma cidade de pequeno porte? Com base neste questionamento, este artigo busca a contextualização sobre o tema, bem como a análise das consequências que o projeto irá trazer para a cidade, com objetivo de desenvolver uma fundamentação teórica e um estudo de análise sobre o assunto.

2. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Nesta etapa de fundamentação teórica, o intuito é esclarecer o que se trata o Estudo de Impacto de Vizinhança, utilizando autores como Rocco (2006) e Cymbalista (2001), os quais irão embasar o tema.

Segundo Rocco (2006), o homem constrói ambientes através da adaptação ao ambiente natural. Esses espaços construídos servem para que se tenha habitabilidade, conforto e segurança para sua sobrevivência. Diante disso, é importante a distinção entre ambientes naturais e o ambiente construído, para se entender as relações do homem e os impactos que ele poderá trazer à natureza.

A realização de estudos que avaliem os impactos causados no espaço urbano se faz necessário, uma vez que, mesmo o imóvel estando dentro do que determina a lei, sua utilização não se diz respeito somente ao proprietário da área e ao poder público, mas sim ao seu entorno, afetando moradores e áreas urbanas vizinhas (CYMBALISTA, 2001).

No Brasil, após anos de debate, foi definido o EIV como instrumento para análise dos impactos da implantação de novas atividades. Sua regulamentação foi realizada com a Lei Federal nº 10.527/2001, conhecida como Estatuto da Cidade, onde em seu artigo 37, é indicado em quais situações deverá ser elaborado o EIV (CYMBALISTA, 2001).

Caracteriza-se os temas e conteúdos que, segundo o Estatuto da Cidade, devem ser incluídos e analisados no Estudo de Impacto de Vizinhança. Estes conteúdos dizem respeito aos requisitos mínimos para a regulamentação municipal do EIV, são eles: caracterização do empreendimento; caracterização da vizinhança; caracterização dos impactos, considerando a análise das dimensões listadas no art. 37 do Estatuto da Cidade: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, mobilidade urbana; conforto ambiental e paisagem urbana, patrimônio natural e cultural; e por fim, a caracterização das medidas mitigadoras (MCID, 2016).

3. METODOLOGIA

Segundo Gil (2002), a pesquisa tem como objetivo buscar respostas aos problemas propostos, conceituando-a como um procedimento racional e sistemático, onde é desenvolvida ao longo de um processo de inúmeras fases, desde a formulação do problema até a apresentação dos dados.

A pesquisa se deu através do estudo fotográfico, de levantamentos e informações do local onde o projeto será implantando, com a parceria entre o professor e os alunos, através de assessorias e de sites, onde analisavam, através das informações coletadas, os impactos positivos e negativos do projeto em seu entorno.

4. ANÁLISES E DISCUSSÕES

Diante do tema exposto, as análises e discussões foram desenvolvidas pelos autores com base na fundamentação teórica, onde foi realizado o Estudo de Impacto de Vizinhança para um projeto de um Hotel de Alto Padrão para a cidade de Boa Vista da aparecida, analisando os impactos que

Imagem 02: Terreno onde será implantado o empreendimento.



Fonte: Google Maps, 2022.

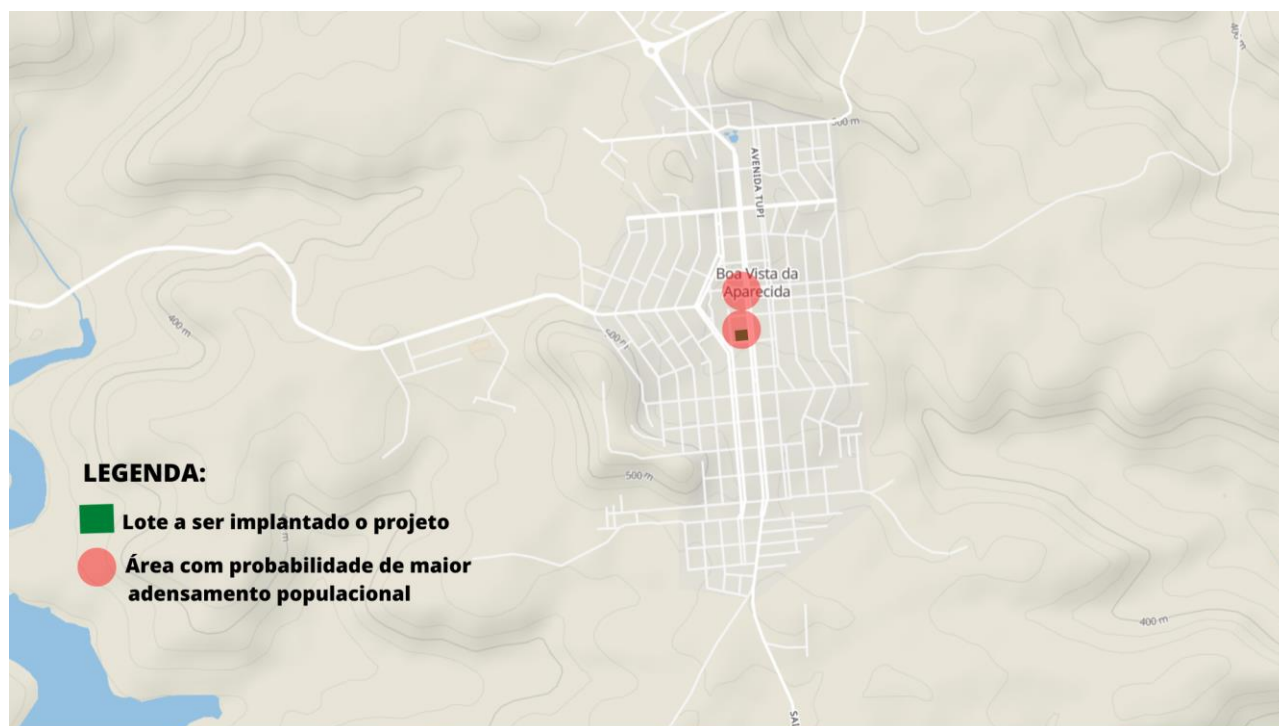
4.3 CARACTERIZAÇÃO DOS IMPACTOS

4.3.1 Adensamento Populacional

A análise em relação ao adensamento populacional, engloba o aumento populacional provocado pelo empreendimento que será implantando, onde se caracteriza por acréscimo populacional direto, quando o próprio empreendimento atrai nova população residente, ou indireto, quando a população é atraída para a região onde se insere o projeto, por razões de trabalho, consumo ou lazer (MCID, 2016).

Sob análise do projeto em Boa Vista da Aparecida, não há pontos negativos em relação à esse elemento, logo que, há mais hotéis na cidade, e vários equipamentos urbanos em seu entorno, que serão analisados posteriormente em outros tópicos.

Imagem 03: Mapa de Boa Vista da Aparecida, analisando o adensamento populacional.



Fonte: Google Maps, 2022.

4.3.2 Equipamentos urbanos e comunitários e infraestrutura básica

A Lei Federal 6.766/1979, dispõe que, os equipamentos públicos comunitários são aqueles destinados à educação, cultura, saúde, lazer e similares. Já os equipamentos públicos urbanos são destinados à coleta e tratamento de esgotos, abastecimento de água, energia elétrica, rede telefônica e gás canalizado (MCID, 2016).

Em relação ao empreendimento, tem-se como pontos positivos a localização do projeto, já que o mesmo está localizado na área central da cidade, próximo à espaços culturais, mercados, postos de saúde, rodoviária e escolas. No que tange os equipamentos públicos urbanos, têm-se como pontos negativos, a falta de calçada ao redor do terreno, o que impossibilita a passagem das pessoas. Sob esse ponto de vista, medidas mitigadoras podem ser propostas, como a regularização do passeio público, respeitando as normas de acessibilidade e com as sinalizações necessárias.

Imagem 04: Mapa de Boa Vista da Aparecida exibindo os equipamentos públicos comunitários.



Fonte: Google Maps, 2022.

4.3.3 Uso e Ocupação do Solo

Nesta etapa, o EIV irá indicar tendências de mudanças no uso do solo e as transformações urbanísticas que o empreendimento poderá induzir. Um dos principais desafios no controle do zoneamento é o equilíbrio da ocupação territorial, evitando vazios urbanos e a precariedade de serviços (MCID, 2016).

Em relação ao projeto em estudo, há pontos positivos em relação ao uso e ocupação do solo, já que, o empreendimento não gerará alterações profundas na dinâmica urbana local, nem irá alterar a configuração espacial e a concentração ou dispersão de atividades locais. No entanto, para que isso ocorra, durante sua execução é necessário o acompanhamento de profissionais e respeitar as leis e normas municipais.

4.3.4 Valorização Imobiliária

Nesta etapa, analisa-se se o empreendimento poderá trazer valorização ou depreciação do valor dos imóveis que estão localizados em seu entorno. Diante disso, existem empreendimentos que podem trazer valorização através da sua implantação, no entanto, viadutos, cemitérios, matadouros, entre outros tipos, podem promover a desvalorização imobiliária em uma determinada região (MCID, 2016).

Sob essa análise, em relação ao Hotel, pode-se analisar que o empreendimento trará pontos positivos em relação à valorização imobiliária, por conta que, o projeto será implantado no centro da cidade, onde em seu entorno estão localizados os comércios municipais, como se pode visualizar na imagem 04 acima.

Imagem 05: Mapa de Boa Vista da Aparecida, mostrando a área que poderá ser afetada com a valorização imobiliária.



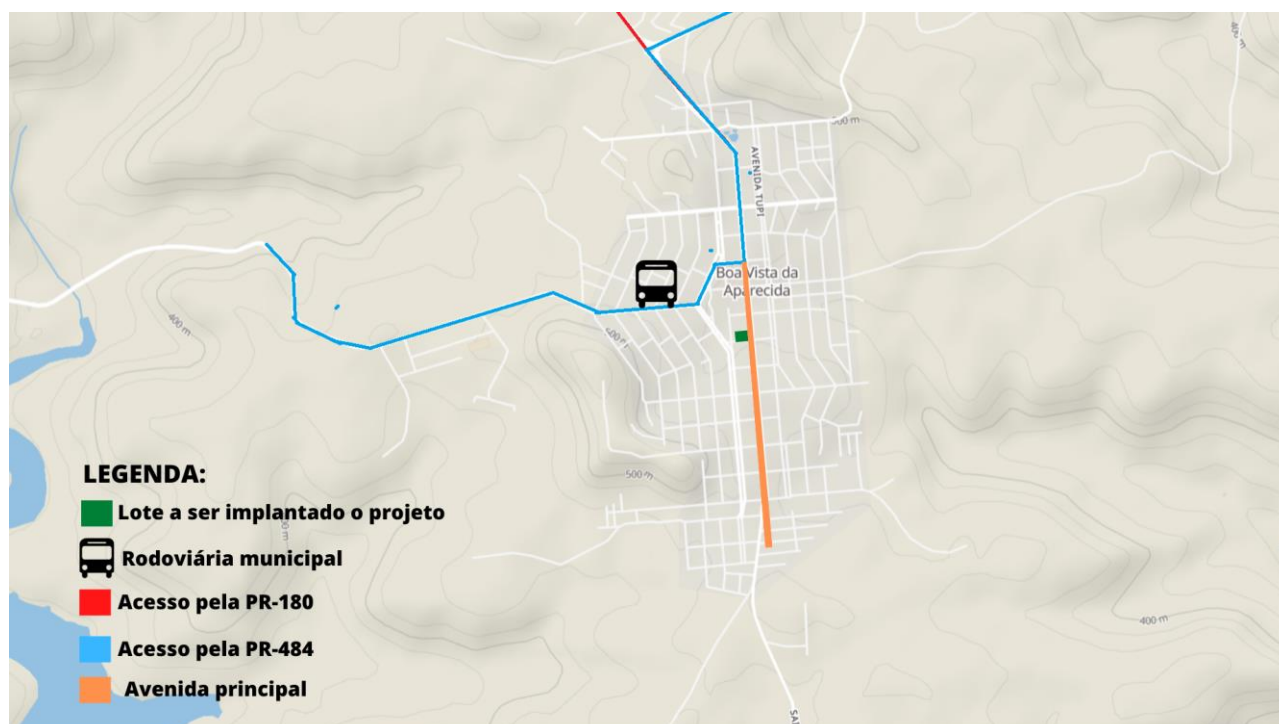
Fonte: Google Maps, 2022

4.3.5 Mobilidade Urbana

Neste ponto o foco é a segurança e acessibilidade dos pedestres, e à queda ou o aumento do tráfego nas ruas ao entorno do empreendimento (MCID, 2016).

Em relação ao empreendimento, o projeto está implantado próximo a rodoviária municipal e próximo à PR-180 e PR-484, tendo essas questões como pontos positivos. No entanto, como ponto negativo, o empreendimento poderá gerar um aumento de tráfego na Avenida Tancredo Neves, podendo causar congestionamento em relação aos seus acessos e estacionamentos. Portanto, como medida mitigadora, tem-se a proposta de dispor o acesso dos veículos e da carga e descarga na rua lateral, já que o terreno é de esquina.

Imagem 06: Mapa de Boa Vista da Aparecida, apresentando os acessos na cidade através da PR-180 e PR-484, a avenida principal e a localização da rodoviária.



Fonte: Google Maps, 2022

4.3.6 Conforto ambiental: ventilação, iluminação, poluição sonora e atmosférica

Aspectos como a impermeabilização do solo e o adensamento construtivo excessivo ou sem afastamento adequando entre as edificações, são aspectos que devem ser analisados nesta etapa,

pois podem comprometer a ventilação e a iluminação na cidade, podendo também alterar o microclima, a insolação e a circulação dos ventos, prejudicando as condições de conforto ambiental (MCID, 2016).

Sob análise do projeto, têm-se como pontos positivos sua fachada principal direcionada ao leste, a não geração de ruídos e resíduos ao seu entorno e a não proximidade do empreendimento à indústrias. No entanto, sob análise aos pontos negativos, o empreendimento poderá acarretar um sombreamento indesejado nas edificações vizinhas, o qual deverá ser analisado sua altura, de acordo com o código de obras municipal, a fim de amenizar essa situação.

Imagem 07: Mapa de Boa Vista da Aparecida analisando os impactos de conforto ambiental.



Fonte: Google Maps, 2022.

4.3.7 Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

Por fim, a última etapa de análise dos impactos, se refere aos riscos de descaracterização da paisagem natural e do patrimônio cultural da cidade. O EIV é de suma importância em áreas de

preservação cultural, onde os empreendimentos não podem obstruir ou impactar negativamente a paisagem do entorno, ou conflitar com os valores da cultura local (MCID, 2016).

Em relação à implantação do projeto, tem-se como ponto positivo a proximidade do empreendimento aos parques verdes naturais da cidade, não entrando em conflito e não deixando de preservar a paisagem natural local. No entanto, em relação aos pontos negativos, medidas mitigadoras devem ser analisadas, como o uso de ornamentos que remetem a cultura e ao turismo local, a fim de não acarretar uma edificação fora do padrão da cidade, gerando poluição visual.

Imagem 08: Mapa de Boa Vista da Aparecida enfatizando os parques naturais locais.



Fonte: Google Maps, 2022

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante de todas as pesquisas e análises apresentadas, pode-se notar que o EIV permite abordar e conhecer os impactos ligados ao meio ambiente da cidade onde tal empreendimento será implantado. O estudo contribui diretamente para o desenvolvimento das cidades, pois através do mesmo, é possível a análise das políticas urbanas implementadas, pois o mesmo permite entender,

elaborar e requerer junto às prefeituras e instituições maiores e melhores condições de infraestrutura, segurança, educação, lazer, transporte, saúde e saneamento para a região.

A participação da população na análise do EIV é necessária, através de debates, audiências e consultas públicas, já que os habitantes podem contribuir com críticas mais precisas sobre a região e o funcionamento das infraestruturas públicas no local.

Após a fundamentação teórica e as análises e discussões, conclui-se que o projeto de um hotel de alto padrão para Boa Vista da Aparecida, poderá trazer impactos positivos para a cidade, melhorando seu desenvolvimento urbano e econômico. Diante dos impactos negativos, os mesmos poderão ser minimizados e/ou evitados, através das medidas mitigadoras propostas. Portanto, a aprendizagem foi de forma significativa, podendo vivenciar na prática a importância de se realizar o Estudo de Impacto de Vizinhança, suas etapas e suas exigências, a fim de se ter cidades cada vez mais desenvolvidas e sustentáveis.

REFERÊNCIAS

CYMBALISTA, Renato. **Estudo de Impacto de Vizinhança**. Instituto Pólis, 2001. Disponível em: < <https://polis.org.br/publicacoes/estudo-de-impacto-de-vizinhanca/> > Acesso em 29 abr.2022.

DAL SASSO, Roberlei; MEIRELES, Eduardo. **Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e sua importância como instrumento de gestão urbana: uma proposta a partir da cidade de Franca/SP**. SINGEURB, 2019. Disponível em: <http://pdf.blucher.com.br/s3-sa-east-1.amazonaws.com/engineeringproceedings/singeurb2019/12.pdf> Acesso em: 29 abri.2022.

GIL, Antônio. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4 ed. São Paulo: Atlas, 2002.

MINISTÉRIO DAS CIDADES. **Caderno técnico de regulamentação e implantação de estudo de impacto de vizinhança**. Brasília: Governo Federal, 2016.

ROCCO, Rogério. **Estudo de Impacto de Vizinhança: Instrumento de Garantia as Cidades Sustentáveis**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.