

# O Estatuto das Cidades: Mudança no Cenário da Urbanização Zoneamento e Estudo de Impacto de Vizinhança: A Integração necessária

Profª. Janaina Andréa Cucato <sup>1</sup>  
Prof. Gustavo de Souza Fava <sup>2</sup>

<sup>1</sup> UNIFEV  
15190-000 Nhandeara SP  
jcucato@bol.com.br

<sup>2</sup> UNIFEV  
15500-000 Votuporanga SP  
gustavofava@hotmail.com

**RESUMO:** O novo Plano Diretor do município de Votuporanga, noroeste Paulista - Brasil, não tem mais suas diretrizes de ocupação firmadas no micro zoneamento como anteriormente. Tais diretrizes estão agora orientadas por um novo zoneamento composto por imensas Zonas Mistas onde os diversos usos podem coexistir de maneira praticamente livre. Este novo zoneamento dificultou a expedição de autorizações de uso e ocupação do solo, pois a lei não definiu quais usos são permitidos ou admitidos na escala da vizinhança. Para atender a demanda por autorizações de implantação e funcionamento dos empreendimentos a prefeitura vem utilizando o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) como instrumento capaz de mitigar o problema. Ainda que o Estudo possibilite a garantia da proteção da população em relação aos usos incômodos ou nocivos, o zoneamento detalhado é um instrumento imprescindível para definir quais usos prevalecem sobre os outros em cada porção do território, considerando suas particularidades e potencialidades.

**Palavras-chave:** Estatuto das cidades. Zoneamento. Estudos de impactos de vizinhança.

**ABSTRACT:** The new Master Plan Votuporanga, northwest of São Paulo - Brazil, no longer has firmed its policies of occupation in the micro zoning as before. These guidelines are now guided by a new zoning composed of mixed areas where the vast variety of uses can coexist in a manner practically free. This new zoning hampered the expedition of permits for use and occupation, because the law did not define what uses are allowed or accepted on the scale of the neighborhood. To meet the demand for permits deployment and operation of projects the city has been using the Neighbourhood Impact (AI) as an instrument to mitigate the problem. Although the study makes it possible to guarantee the protection of the population in relation to the uses troublesome or harmful, the detailed zoning is an essential tool to define which take precedence over other uses on each portion of the territory, considering its merits and potential.

**Keywords:** Status of the cities. Zoning. Studies of neighborhood impacts.

## 1 Introdução

Ao tratar de questões como adensamento populacional, geração de tráfego e demanda por transporte público, paisagem urbana, patrimônio natural e cultural ou ainda quando fixa medidas mitigadoras como alocação de postos de trabalho e de outros interesses afetados, os elaboradores do Estatuto não consideraram os pequenos empreendimentos como se os seus impactos fossem irrelevantes. Esta visão, que podemos chamar de “metropolitanaizada”, desconsidera os conflitos urbanos na pequena escala. Entretanto a vivência cotidiana nos sistemas operacionais do planejamento urbano nas pequenas cidades tem demonstrado aos técnicos que os impactos de vizinhança de pequenos empreendimentos são causadores de inúmeros transtornos que os colocam, quando somados, como um dos principais problemas da Política Urbana. A Legislação Federal deixou aos municípios a incumbência de regulamentar o Estudo de Impacto de Vizinhança como um instrumento ajustado às necessidades locais.

Em 12 de setembro de 2007, foi aprovada a Lei n. 4.287 que instituiu o EIV adaptado para ser aplicado aos empreendimentos considerando 4 níveis de interferência ambiental, da menor para a

maior interferência segundo uma classificação baseada numa relação nominal dos usos segundo o seu nível de interferência ambiental.

Com a aprovação da Lei Complementar n 106/2007 (Plano Diretor Municipal - PD-2006), o município de Votuporanga não tem mais suas diretrizes de ocupação firmadas no micro zoneamento como anteriormente, quando vigorava a Lei n. 2.830 aprovada juntamente com o Plano Diretor 95. As diretrizes de ocupação estão agora orientadas por um novo zoneamento composto por imensas Zonas Mistas onde os diversos usos podem coexistir quase que de maneira absolutamente livre. Ainda que pareça uma liberação do controle excessivo do município sobre as atividades produtivas, este novo zoneamento dificultou a expedição de autorizações de uso e ocupação do solo e das licenças de funcionamento, pois a lei não definiu quais usos são permitidos ou admitidos na escala da vizinhança. Para poder atender a demanda por autorizações de implantação e funcionamento dos empreendimentos a prefeitura vem utilizando o Estudo de Impacto de Vizinhança como instrumento capaz de remediar o problema.

Assim, na maioria dos casos, o zoneamento atual se mostra incapaz de evitar conflitos no interior das zonas mistas que se constituem a maior parte da área urbanizada, mais densamente ocupada da cidade e justamente as preferidas pelos empreendedores, pois têm maior dinâmica econômica, maiores contingentes populacionais e maior consumo.

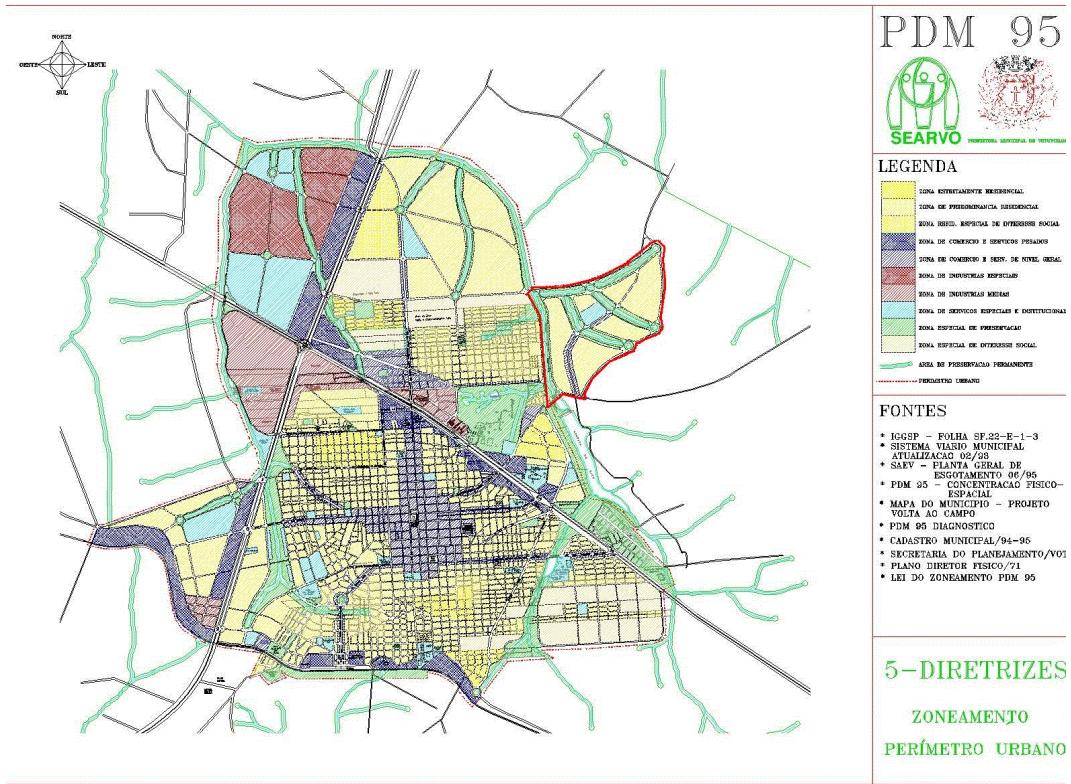
Ainda que atualmente tenhamos no EIV a possibilidade de garantir a proteção da população em relação aos usos incômodos ou nocivos, percebe-se que o zoneamento detalhado ainda é um instrumento imprescindível para definir quais usos prevalecem sobre os outros em cada porção do território, considerando suas particularidades e potencialidades. Porém o zoneamento por si só, não é capaz de mediar todos os conflitos de vizinhança, apesar de, em inúmeras cidades, ter logrado garantir a proteção da qualidade de vida de alguns bairros, principalmente aqueles ocupados por residências unifamiliares em lotes grandes. É preciso que haja a combinação de um micro zoneamento que estabeleça usos predominantes e usos admissíveis e destes últimos quais devem submeter-se ao estudo de impacto de vizinhança. Este artigo pretende relatar o resultado da experiência de aplicação do EIV na cidade de Votuporanga e propor soluções para os problemas causados pelas falhas da Lei de Zoneamento e pela demasiada complexidade da metodologia exigida para a elaboração do EIV.

## **2 O plano diretor de 2006 e o zoneamento abandonado**

Desde a aprovação das leis derivadas do Plano Diretor Municipal em 1996 (PDM de 1995), diversas emendas e alterações foram implementadas pelo legislativo a fim de atender as novas demandas da urbanização. De fato o legislativo sempre optou por legislar de forma a atender a lógica e as necessidades dos momentos especiais por que a cidade passou. Abrandou e adaptou o novo regime urbanístico à realidade do período e felizmente acertou sempre.

Em 1995 quando A Lei do Plano Diretor Municipal foi elaborada, já existiam as discussões sobre a problemática urbana. Como descreve Lucio Kavarick em sua obra prima "A Espoliação Urbana" o processo de metropolização já mostrava a sua face cruel e os preceitos de uma nova ordem urbana, eram debatidos em todos os cantos. O PDM 95 trouxe no seu texto todos os conteúdos dessa discussão, a necessidade de se considerar a função social da cidade, reforçando a importância da equidade entre os custos e os benefícios dos investimentos públicos, estabelecendo os limites entre o direito de propriedade do solo e o direito de construir, a necessidade de se realizar a regularização fundiária, a produção de habitação de interesse social, as operações urbanas consorciadas, o imposto progressivo e outros temas contemporâneos. Foi um marco de modernização regional nos conceitos de planejamento urbano. Um Plano simples, mas ligado na realidade local, operacionalizável e correto nas suas proposições realistas.

Não somente a Lei do Plano foi elaborada, como também o Código de Obras do Município, a Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como os mapas que compunham a sua base cartográfica. Dentre estes mapas, destacamos o do zoneamento e o novo perímetro urbano. Com a forte expansão e ocupação da malha urbana na década de 1990, houve grande valorização dos loteamentos na zona norte da cidade, que antes eram planejados para atender às camadas mais baixas da população e passaram a ser procurados pela classe média local. Este fato provocou alterações na distribuição da população trabalhadora no território intra-urbano de Votuporanga com modificações no perfil das ocupações e na distribuição dos usos pelo território urbano. O Zoneamento foi então utilizado como instrumento disciplinador e indutor das ocupações e composição dos usos, através da fixação de zonas com usos predominantes e outros admitidos. Essa forma de zoneamento já era uma evolução do zoneamento rígido que instituía zonas de uso homogêneo, agrupando apenas usos similares, separando usos incompatíveis e segregando usos mais impactantes por distanciamento físico.



**Figura 1** : Mapa do zoneamento - PDM 95 - Anexo da Lei n. 2.830 de 10 de janeiro de 1996

O perímetro urbano foi pensado pelo PDM-95 como um polígono ampliado objeto da projeção do crescimento esperado da cidade para o horizonte temporal de 20 anos. Os estudos indicavam que se mantendo a dinâmica de crescimento populacional média dos 50 anos anteriores e a densidade habitacional observada naquele momento (1995) a cidade ocuparia uma área de cerca de 40 km<sup>2</sup>. Este deveria ser o perímetro planejado, objeto do zoneamento e das diretrizes do sistema viário. Desta forma o crescimento urbano seguiria padrões de comportamento e desenho previamente elaborados e fixados em lei.

Daquilo que se apresentou no anteprojeto da Lei do Plano Diretor, apenas o extremo nordeste foi retirado do perímetro oficial sob a alegação de que seria um exagero imaginar que a cidade atingiria tamanha dimensão em 20 anos. Contudo a Câmara de Vereadores aprovou recentemente por unanimidade a ampliação do perímetro no extremo nordeste - reincorporando o que havia sido suprimido da Lei do PDM-95 - preparando-se para receber grandes investimentos privados em habitação de interesse social<sup>1</sup>.

O processo de elaboração do novo Plano Diretor de Votuporanga em 2006, se deu pela necessidade legal de revisar os planos diretores a cada 10 anos, segundo estabelece o a Lei n. 10.257, Estatuto da Cidade. Nele a questão dos espaços livres de uso público se tornou uma questão chave e seu projeto urbano ambiental foi priorizado sob todos os aspectos. O diagnóstico oscila entre a possibilidade de baixo crescimento demográfico (muito mais bem fundamentada) e a explosão populacional que aparece como um horizonte de cautela para o dimensionamento das redes de serviços de saneamento. Essa perspectiva tem origem no PSA (Plano de Saneamento Ambiental), que aborda de todos os problemas físicos e ambientais desde a drenagem urbana até o tratamento dos esgotos.

Com os parques lineares, o parque da área da represa e as áreas de preservação permanente, espera-se aumentar a quantidade de áreas verdes e de permeabilidade do solo, de maneira a reduzir os impactos da urbanização sobre a represa e promover uma detenção da massa edificada através de uma desdensificação localizada. Neste aspecto o Plano ficou dividido entre o adensamento mediano e o modelo de baixa densidade. O resultado das diretrizes conflitantes que propõem o adensamento e ocupação dos vazios com punição severa através do imposto progressivo no tempo e a criação de largos parques com distâncias de 60 metros do maior leito sazonal não encerram o debate sobre o nosso modelo espacial. Fica para o futuro a definição se vamos optar definitivamente por maiores densidades brutas ou não.

Outro ponto controverso são as “zonas de recuperação e de ocupação controladas” que segundo os

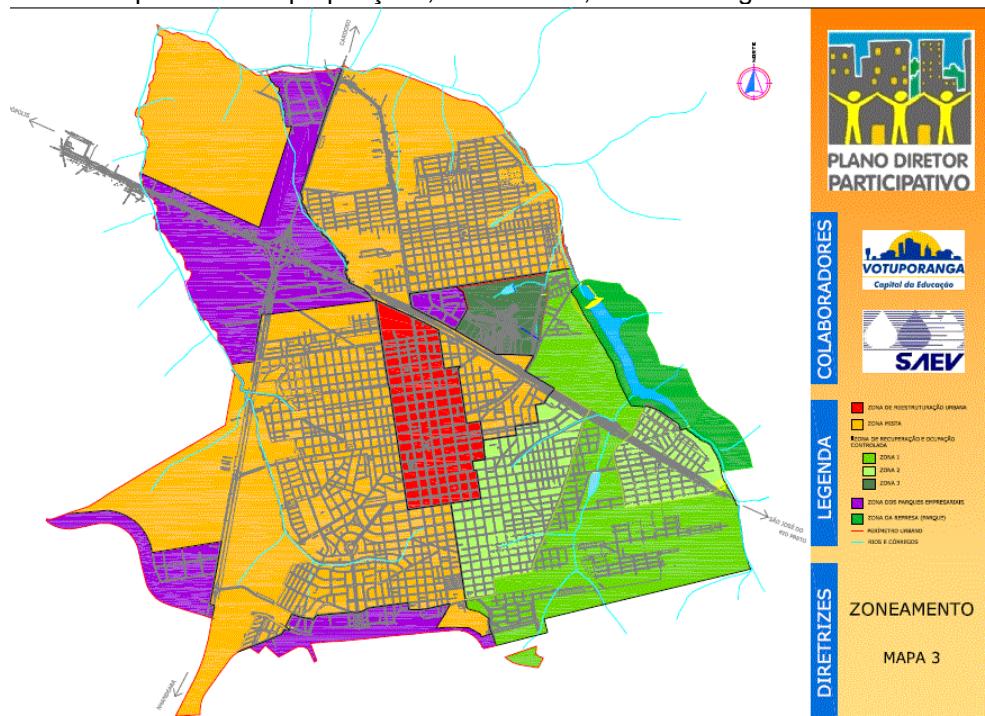
<sup>1</sup> Este fato se deve aos programas de habitação de interesse social do Governo Federal, especialmente do “Minha Casa, minha vida” da Caixa Econômica Federal.

artigos 89 e 90 do PD 2006, estão inseridas na bacia de contribuição do córrego Marinheirinho, e que são porções territoriais não recomendáveis para o adensamento urbano. Nestas zonas de recuperação e de ocupação controladas, cujos usos são residenciais e de comércio local, os lotes mínimos permitidos são de 250,00 m<sup>2</sup> na sua maior parte e de 420 m<sup>2</sup>, no interior da faixa de 150 m a partir dos limites dos Parques Lineares e o Parque Municipal da Represa. Formam um gradiente de adensamento em direção aos espiões da cidade, urbanisticamente pouco recomendável tendo em vista a atual conformação físico espacial onde as áreas mais densas estão justamente nos espiões. Seria a perpetuação do modelo atual, mono nucleado e de periferia rarefeita com nenhuma sustentabilidade orçamentária. É exatamente ao contrário do que defendem alguns dos mais renomados arquitetos como é o caso do espanhol Juan Luiz Mascaró que propõem a verticalização acentuada ao longo das várzeas evitando-se os paredões de prédios.

Não há dúvidas de que as áreas pertencentes à bacia do córrego do Marinheirinho são de extrema importância para o abastecimento de água da cidade (1/3 da água consumida). Mas não se pode acreditar que o desadensamento será a forma adequada de protegê-la. Temos ali a inequívoca força do crescimento concentrado ao longo do eixo da rodovia Euclides da Cunha, que liga o estado de São Paulo à região Centro-Oeste do Brasil. Essa é uma área estratégica para a cidade, lugar que serve ao propósito de um marketing da nossa economia e já abriga diversas indústrias importantes para o município.

Mesmo com o suporte de uma legislação tão abrangente como o Estatuto da Cidade, diversos equívocos se apresentaram na metodologia de elaboração do PDV-06, a começar pelos mecanismos de participação. O município foi dividido em 4 partes, ou macro zonas e a população foi convidada a participar das audiências públicas do Plano Diretor pelo site da Prefeitura Municipal, pelo carro de som, rádios e panfletos. Não houve preparação, envolvimento ou outro tipo de contato mais próximo a população. O material utilizado mais se assemelhava a uma publicidade informativa de que o poder público local estava realizando um Plano Diretor e de que ele era participativo por regulamentação do Estatuto da Cidade. Mas não se constituiu em um instrumento de formação, que levava a população à tomada de consciência sobre as questões cotidianas que deviam ser discutidas e para as quais deveriam ser apresentadas propostas de solução ou, pelo menos de enfrentamento dos problemas urbanos. Este material não era educativo apesar de ter uma organização didática, não levava o leitor a refletir sobre as questões da cidade ou o estimulava a participar das audiências públicas.

Afastando-se da perspectiva de revisão do PDM-95, a nova equipe preferiu romper com as propostas de zoneamento e instituiu parâmetros para um modelo espacial distendido e alargado com grandes áreas verdes, contradizendo um dos princípios fundamentais dos Planos Diretores que buscam a consolidação de uma cidade mais adensada e sustentável. Assim, foram fixados tamanhos mínimos de lote - maiores do que os praticados tradicionalmente - não apontando quais parcelas do território são zonas de especial interesse; criando áreas de lazer como unidades de conservação sem a devida fixação de recursos para as desapropriações, entre outros, conforme Figura 2.



**Figura 2 :** Mapa do zoneamento PD 2006 - anexo da Lei n. 106./2007)

Sobre o PD 2006, que foi concebido para revisar o PDM de 95, não podemos deixar de considerar um fato importante, o tempo que corria contra a elaboração do mesmo. Assim de uma revisão e aperfeiçoamento desejáveis passou-se para a compilação de modelos ajustáveis e o padrão absolutamente inovador do PDM95, baseado nos primórdios das discussões que levaram ao Estatuto da Cidade foi abandonado. Um equívoco a ser revisto.

## 2 A mística dos vazios

Sabe-se que a densidade ideal se define pelo conceito de autogeração e sustentabilidade, ou seja, a capacidade de gerar os recursos necessários a manutenção dos serviços públicos adequados. Uma maior densidade permite uma receita maior e mais dinamismo econômico.

Atualmente a densidade habitacional bruta de Votuporanga é de 33 habitantes por hectare, muito baixa se considerarmos a média nacional que é de 150 hab/há. Poderíamos dobrar essa população adensando o atual perímetro consolidado sem grandes alterações na infraestrutura existente, bastaria uma verticalização moderada para atingir 70 hab/ha. Porém o consumidor votuporanguense tem poucas facilidades de acesso ao crédito e opta pelas ampliações sucessivas a partir de um módulo mínimo predominantemente térreo. Nas construções verticalizadas ao morador só é possível, trocar o pequeno apartamento por outro maior, quando isso se torna necessário. A verticalização é obviamente, uma maneira de se aglutinar maiores densidades e de controlar a expansão da mancha urbana, também é a diminuição do lote mínimo. Esta última solução vem ganhando adeptos pois é a que melhor se encaixa ao nosso perfil habitacional.

No caso de Votuporanga, é visível, uma resistência à verticalização, mesmo entre as camadas mais ricas da população, que opta por residir das áreas mais centrais da cidade. Enquanto os últimos edifícios de apartamentos de grande porte foram lançados em meados da década de 1990, hoje proliferam-se os condomínios horizontais e loteamentos fechados como locais preferidos pelos mais ricos.

Em Votuporanga existem dois perímetros urbanos considerados, o consolidado e o expandido. O primeiro é aquele definido pelas ocupações já existentes e consolidadas. O segundo é o perímetro onde estão projetadas as diretrizes gerais da progressão do sistema viário e as indicações desejadas para o uso e ocupação que ali devem existir. Na medida em que nos afastamos do centro histórico, partindo do perímetro consolidado em direção aos limites do perímetro urbano expandido, começam a predominar as áreas que marcam a transição do ambiente urbano para o meio rural. Estas áreas erroneamente chamadas "vazios urbanos", abrigam atividades rurais residuais de baixa produtividade e se constituem em reservas estratégicas dos proprietários a espera de valorização. Não são os vazios urbanos, pois não estão encravadas no interior da malha consolidada, são franjas vazias e impactadas pela proximidade do perímetro consolidado em expansão. Os vazios são glebas não ocupadas ou subocupadas, envolvidas pelas estruturas urbanas já consolidadas, com toda a infraestrutura e serviços disponíveis no seu entorno. Uma das justificativas para que não se expanda um perímetro urbano, é justamente a indução para o preenchimento adequado destes vazios.

Em Votuporanga não existem vazios urbanos em quantidade significativa, poucas são as áreas que podem ser classificadas desta forma. Atualmente o que vem tomando corpo são classificações imediatistas e com contornos preconceituosos sobre as propriedades e glebas da franja interna ao perímetro expandido, objeto do planejamento antecipado conforme preconizava a boa técnica urbanística adotada pelo PDM 95. Acredita-se serem estas propriedades os vazios tão combatidos pelo Estatuto da Cidade, porém estas glebas e propriedades são de fato o produto do impacto da cidade sobre seu entorno, são áreas que se tornam inadequadas à produção rural intensiva e ainda não são propícias à urbanização. São lugares à espera de uma nova destinação, aguardam uma onda de valorização que as torne rentáveis como loteamento ou uma retomada de padrões diferentes de agricultura em forma de pequena produção. Muitas se transformam em chácaras de lazer ou locações industriais provisórias. São a face votuporanguense da chamada zona periurbana.

## 3 A lei do EIV em Votuporanga (Mapa Cadastral)

Para a elaboração da Lei, foi realizada uma análise sistemática dos empreendimentos e elaborada uma lista com a sua classificação segundo 4 níveis de interferência ambiental, com o auxílio do mapa base de cadastro dos imóveis do município, dentre outros. Esta metodologia subsidiou a regulamentação dos Estudos de Impacto de Vizinhança no Município de Votuporanga, que é uma das cidades pioneiras no Brasil a fazer o uso do instrumento na escala do pequeno empreendimento.

O Estudo orienta o projeto que é submetido à audiência pública aberta a todos os interessados e conduzido por uma equipe técnica da Prefeitura Municipal quando por votação se que decide pela sua aprovação ou rejeição. Ao processo é dada publicidade por meio dos órgãos de imprensa. Caso seja

aprovado, o empreendedor deve assinar um termo de compromisso de implementação das medidas mitigadoras e do projeto com a Prefeitura. Posteriormente o empreendimento passa por processo de fiscalização e ao final, cumpridas todas as exigências, expede-se o alvará de funcionamento.

Após 3 anos de vigência a Lei passa por uma fase crítica de questionamentos. Como instrumento que possibilita a mediação entre os interesses dos empreendedores e o direito à qualidade urbana daqueles que moram ou transitam no entorno de um determinado empreendimento, a aplicação da Lei é necessária e fundamental para garantir as melhores condições de vida aos moradores e usuários da porção do território afetada direta ou indiretamente pelo empreendimento.

O seu emprego, previsto pelo Estatuto das Cidades (Lei Federal n. 10.257/2001), dá aos bairros e comunidades a possibilidade de opinar e interferir na aprovação do empreendimento negociando medidas, modificações ou restrições ao projeto, retirando dos gabinetes da administração municipal a responsabilidade única pela sua análise e autorização. A participação da comunidade se dá em audiência pública aberta e convocada na forma do artigo 15.

Os estudos são exigidos e aplicados aos empreendimentos considerando os diferentes níveis de interferência ambiental, contemplando seus efeitos positivos e negativos, tendo como princípio orientador a função social da cidade.

Espera-se que o estudo oriente o projeto e não apenas se constitua em mera formalidade dentre tantas mais que são impostas nos ritos tradicionais de aprovação de projetos, mas o que vem acontecendo com maior regularidade é exatamente o oposto. Desconhecendo os termos da nova Lei, ou simplesmente por não dominarem a metodologia de projetar sobre matéria pesquisada em suas múltiplas dimensões e interferências, a maioria dos profissionais e responsáveis técnicos apresenta primeiro o projeto arquitetônico e posteriormente comparece à repartição pública para se informar de como deve proceder para a elaboração do estudo, quando então percebe que o projeto é obsoleto diante dos impactos que o estudo irá apontar. Por outro lado, muitas das tentativas da prefeitura de submeter à audiência pública estudos de impacto incompletos ou sem a abordagem adequada, resultaram em situações de confronto e negociações superficiais que levavam a assinatura de termos de compromisso que não foram cumpridos integralmente.

Para muitos, o estudo se tornou um “entrave” e não um instrumento para adequar os empreendimentos às condicionantes do entorno. Não é visto como um critério de projetar com respeito pelo direito dos vizinhos, mas sim, como uma dificuldade estranhamente imposta pelo poder público, como um abuso.

Hoje é consenso de que a Lei n. 4.287/2007 deve ser alterada de forma a sejam simplificados os procedimentos para a elaboração de estudos para pequenos empreendimentos, permitindo aos profissionais realizá-los com o instrumental e conhecimentos disponíveis e garantindo o compromisso dos proprietários empreendedores com os melhores resultados evitando impactos. É necessário que os projetos levem em conta o entorno e refitam o aprofundamento sobre as suas consequências sobre a vida da comunidade.

#### **4 A expansão urbana e as falhas no zoneamento, a urgência de soluções**

Com o crescimento populacional e o desenvolvimento econômico da cidade assistimos ao mais importante aquecimento do mercado imobiliário dos últimos anos. Vem aumentado a demanda por área de uso habitacionais e de usos complementares em especial por habitação de interesse social. Será notável o crescimento populacional que veremos acontecer nos próximos anos, com populações de todas as faixas de renda compondo os fluxos migratórios em franca expansão, mas principalmente pela grande capacidade de retê-los que a cidade vem desenvolvendo nestes últimos 5 anos. As pressões por lotes habitacionais estão provocando verdadeiro furor entre os investidores do setor imobiliário. Inúmeros projetos de novos loteamentos estão sendo elaborados neste momento e mesmo o perímetro expandido não é mais capaz de atender a dinâmica do mercado por glebas parceláveis. Os preços atingem patamares antes nunca imaginados e a tendência é que cada vez mais áreas da periferia sejam incorporadas ao processo de urbanização. Como responder à necessidade de fixar novas diretrizes para essas ocupações com o zoneamento generalista em vigor? Como atender a demanda por novas locações de diferentes tipos de uso em uma cidade em transformação com intensa complexificação da produção e do consumo?

Responder a estas perguntas é um desafio para os votuporanguenses, mas aqui pretendemos sugerir caminhos e soluções iniciais, com base na vivência da problemática e pela ótica da gestão pública.

Por anos a cidade adaptou-se ao conceito de Zonas de Predominância de Uso (zona mista), porém com vocação muito bem definida. Os usos impactantes foram direcionados para as áreas mais

próximas dos eixos rodoviários e distritos industriais, assim, poucos conflitos ainda permaneciam em 2006. Atualmente os problemas de incompatibilidade de usos, aumentam as demandas dos processos administrativos na Prefeitura e por modificações pontuais na Lei.

Recentemente a Associação dos Profissionais da Construção Civil de Votuporanga (APCV) entidade que se originou de uma dissidência da SEARVO - Associação dos Engenheiros Arquitetos e Agrônomos da Região de Votuporanga solicitou ao atual prefeito o restabelecimento imediato da Lei n. 2.830 (Parcelamento, Zoneamento Uso e Ocupação do Solo) de 1996 (PDM 95). Os termos do ofício são contundentes no que diz respeito à inoperância da Lei e dos absurdos por ela causados.

Se de um lado o EIV pode ser um instrumento de qualificação dos empreendimentos para que se adaptem às demandas ambientais da sua vizinhança, de outro é o zoneamento detalhado o ponto de partida para a qualificação da área em que se pretende inserir o negócio. Não há como deixar para o zoneamento a responsabilidade de resolver o problema da incompatibilidade dos usos, mas não será apenas o EIV capaz de resolver e atender a todas as demandas. Como deveria proceder alguém que desejasse implantar um lava rápido, ou um supermercado, ou ainda uma oficina mecânica? Com o atual zoneamento em vigor na cidade ao interessado resta a alternativa de procurar locais sem a certeza de que ali será autorizado o seu empreendimento. Do outro lado os técnicos da prefeitura não têm como afirmar que aquele local escolhido é minimamente dotado das condições de instalar o empreendimento. As soluções sempre serão rodeadas de dúvidas e riscos.

O caminho será a retomada do zoneamento detalhado, aperfeiçoando a Lei do Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 1996 e a adaptação da Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança às condições técnicas dos profissionais que operam na cidade, simplificando os procedimentos e os métodos exigidos pela Lei. A criação de um formulário para os empreendimentos de baixo nível de impacto, listados como de interferência ambiental de nível 2 e o estabelecimento do Estudo simplificado para aqueles de interferência ambiental de nível 3 será uma solução inquestionável desde que se reedita o zoneamento detalhado. Por fim, as duas Leis deverão estar combinadas com a definição de uso na Lei de Zoneamento baseada na relação de níveis de interferência da nova Lei do Estudo de Impacto de Vizinhança e Viabilidade Ambiental.

## 5 Referências

**BRASIL.** *Lei n. 10.275*, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil/Leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil/Leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 15 abr. 2010.

**CUCATO**, J. A.; **FAVA**, G. S. *O estatuto da cidade: Mudança no cenário da urbanização*. COBRAC 2008. Florianópolis, 2008.

**PDI** - Plano de Desenvolvimento Integrado de Votuporanga. *Diagnóstico e lei de zoneamento, uso e ocupação do solo e pranchas temáticas (diagnóstico e diretrizes)*. 1971.

**PDM** - Plano Diretor Municipal de Votuporanga. *Diagnóstico, lei do plano diretor e leis complementares*. Searvo, 1995.

**PDV** - Plano Diretor de Votuporanga. *Mapas diagnóstico e diretrizes*. PL 16/06 - Lei do Plano Diretor, 2006.

**RODRIGUES**, F. *Diagnóstico Sócioeconômico-Demográfico*. Subsídio ao Plano Diretor de Votuporanga, 2006.

**RODRIGUES**, F. *Por onde vão as “brisas suaves” do sertão paulista? População e estrutura urbana na constituição da cidade (im)possível - Votuporanga, um estudo de caso*. Dissertação de Mestrado. Unicamp, 2005. Disponível em: <<http://libdigi.unicamp.br/document/?code=vtls000343613>>. Acesso em: 15 abr. 2010.

**SANT'ANA**, J. L. *Planejamento urbano e planos diretores de Votuporanga: atores, arenas e processos na construção de um modelo de gestão participativa*. Dissertação de Mestrado - PUC - Campinas, 2007. Disponível em: [http://biblioteca.universia.net/html\\_bura/params/id/37228377.html](http://biblioteca.universia.net/html_bura/params/id/37228377.html). Acesso em: 15 abr. 2010.