

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO DA CIDADE E MOBILIDADE URBANA GUIA PARA ELABORAÇÃO DE EIV

Breve comentário sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança:

- É um instrumento criado pelo Estatuto da Cidade.
- É a previsão dos efeitos (impactos) de um empreendimento sobre sua área de influência (vizinhança).
É aplicável a empreendimentos públicos e privados situados na área urbana e rural e exigido para os casos descritos no artigo 248 e Anexo 01 da Lei 5.502 de 2008 (III Plano Diretor de Pelotas).
- Deve ser elaborado por arquiteto e urbanista e ser acompanhado pela devida RRT (Registro de Responsabilidade Técnica).
- É parte integrante do EIV, o termo de concordância da vizinhança, num raio de 50 metros e deve vir assinado pelo proprietário ou pelo responsável técnico, com firma reconhecida em cartório, garantindo desta forma a autenticidade das assinaturas ali contidas.
- Deve conter dados relativos à atividade como, tipo, área ocupada, pré-existência ou não de alvará, número de funcionários, horário de funcionamento, além de estar acompanhado de planta de implantação com marcação de acessos, fluxos, áreas de manobra, etc, bem como levantamento fotográfico do entorno imediato num raio de 50 metros, identificando a posição do prédio e seus confrontantes.
- É avaliado pela CTPD (Comissão Técnica do Plano Diretor), que terá a prerrogativa de aprovar ou discordar do estudo apresentado, sugerindo correções e indicando medidas mitigatórias e/ou compensatórias de minimização dos impactos provenientes da atividade analisada.

Obs: os itens apresentados nesta guia de elaboração servem como um roteiro mínimo de apresentação do estudo, podendo ser complementados ou ampliados conforme cada caso, devendo sempre ser preenchidos com o parecer do responsável técnico, que avaliará de forma real o que poderá ser considerado como impacto positivo, negativo ou nulo do empreendimento, ficando aquele responsável pela veracidade das informações prestadas.

Vantagens do Estudo de Impacto de Vizinhança para o empreendimento:

1. Contribui na facilidade de aprovação do empreendimento;
2. Estabelece condições ou contrapartidas para seu funcionamento no sentido de torná-lo viável para o local desejado;
3. Apresenta sugestões das adequações necessárias para a defesa ambiental, de forma a viabilizar o empreendimento;
4. Recomenda o direcionamento dos ajustes necessários a infra-estrutura do entorno, com objetivo de melhorar ou minimizar os impactos gerados no local.
5. Visa também, promover o debate do projeto do empreendimento, conjuntamente entre empreendedor e órgãos públicos, a fim de promover as alterações técnicas

necessárias à viabilização do mesmo, buscando mitigar os impactos gerados em especial quanto:

- * à destinação adequada dos efluentes sanitários;
- * à redução do consumo de água potável;
- * ao grave problema da impermeabilização do solo;
- * à destinação correta dos resíduos sólidos gerados pelo empreendimento;
- * à reserva de área verde quando for o caso;
- * a melhor solução para o sistema viário, dando condições para que os que ocorrerem para o novo empreendimento possam fazê-lo com segurança e conforto;
- * às adequações das áreas de carga e descarga e/ ou embarque e desembarque.

Por determinação do Estatuto da Cidade o EIV deve contemplar pelo menos as seguintes questões, constantes do Art. 249 da Lei 5.502 de 2008:

1. ADENSAMENTO POPULACIONAL

População Permanente e Temporária: Referir-se ao nº de funcionários do estabelecimento, horário de funcionamento, etc, bem como ao movimento de clientes/usuários que poderá gerar, fluxo de pessoas, etc.

2. EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Compatibilidade do Empreendimento com a capacidade dos equipamentos sobre os quais gerará demanda (raio: 500m): Entende-se *Equipamento Urbano* como todos os bens públicos ou privados, de utilidade pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, a saber: circulação e transporte/cultura e religião/esporte e lazer/segurança pública e proteção/abastecimento/administração pública/assistência social/educação/saúde.

Listar os equipamentos existentes e sua disponibilidade ou capacidade de dar suporte.

3. INFRA – ESTRUTURA

3.a Compatibilidade com Capacidade de Abastecimento de Água, de Rede de Esgoto Pluvial/Cloacal e de Rede de Luz e Telefone: Referir-se ao percentual que o empreendimento demandará em relação à disponibilidade das redes.

3b. Compatibilidade com Capacidade do Sistema. Viário e Pavimentação: Referir-se à condição de pavimentação do logradouro e sua condição de suporte em relação ao aumento de fluxo gerado pelo empreendimento.

4. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

4.a Compatibilidade com as Atividades Existentes: Referir-se à possibilidade de surgimento de conflitos com atividades pré-existentes no entorno.

SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO DA CIDADE E MOBILIDADE URBANA GUIA PARA ELABORAÇÃO DE EIV

4.b Compatibilidade com o Regime de Usos: Referir-se à situação real do prédio em relação aos índices urbanísticos, como T. O., recuos, taxa de permeabilidade do solo, informando a área do terreno, a área efetivamente ocupada, bem como a liberação da atividade para o local desejado, conforme as disposições do IIIº Plano Diretor de Pelotas.

4.c Alteração no Perfil de Usos do Local: Referir-se, quando for o caso, a uma possível alteração na característica do local em virtude da nova atividade.

4.e Alteração no Parcelamento do Solo: Somente para casos em que ocorram desmembramentos ou anexações que promovam alteração importante no perfil da zona.

5. MERCADO IMOBILIÁRIO

Valorização/Desvalorização: Referir-se a uma possível valorização ou desvalorização da área em função do novo empreendimento.

6. GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA PARA TRANSPORTE PÚBLICO

6.a Alteração de Fluxo de Veículos Leves: Referir-se ao aumento do fluxo de automóveis, motocicletas, etc, gerado pelos usuários/clientes.

6.b Alteração de Fluxo de Veículos Pesados: Referir-se ao aumento do fluxo de caminhões e veículos de carga em geral, provenientes do abastecimento da atividade, informando também os pontos de carga/descarga, horários, etc.

6.c Alteração de Fluxo de Transporte Coletivo: Referir-se a um possível aumento do fluxo de transporte coletivo em função de uma maior demanda de usuários/clientes.

6.d Alteração de Fluxo de Pedestres: Referir-se a um possível aumento do fluxo de pedestres em função de uma maior demanda de usuários/clientes.

7. PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO CULTURAL

7.a Compatibilidade com o Entorno Construído/Conjunto: Relativo ao aspecto formal da edificação e seu entorno.

7.b Alteração no Perfil Horizontal ou Vertical no Quarteirão: Relativo ao aspecto formal da edificação e sua possível supremacia no quarteirão, em uma das dimensões (altura e/ou largura).

8. QUALIDADE DO AMBIENTE

8.a Geração de Ruídos: Referir-se a um possível aumento de ruído gerado pela nova atividade.

8.b Iluminação/Sombreamento: Referir-se a uma possível alteração na incidência de sol/luz nos prédios vizinhos, bem como no passeio público, provocada pelo prédio.

8.c Ventilação: Referir-se a uma possível interferência do prédio na ventilação do entorno, considerando prédios vizinhos e passeio público.

8.d Produção de Resíduos: Referir-se ao tipo de resíduo gerado pela atividade, bem como sua destinação final.

8.e Alterações da Paisagem Natural (vegetação, topografia, etc): Referir-se aos aspectos de implantação do prédio.

8.f Condição do Passeio Público: Referir-se à condição do passeio público frontal ao prédio, sua existência, condição de meio-fio, condição de pavimentação, largura, existência de arborização, lixeira, obstáculos, rampas, etc, bem como a sua condição de acessibilidade aos portadores de necessidades especiais.

9. ASPECTOS ECONÔMICOS

9.a Alteração na Disponibilidade de Empregos: Referir-se a um possível aumento no número de empregos ou diminuição dos mesmos em virtude da diminuição do número de atividade similares no entorno.

9.b Alteração na Dinâmica Econômica da Região: Referir-se às características econômicas da zona e o que poderá causar na mesma a existência do novo empreendimento.

9.c Compatibilização com os Empreendimentos Existentes: Referir-se principalmente a existência de atividades similares no entorno e o que isto poderá causar em termos de compatibilização com as demais atividades.

10. CONCLUSÃO FINAL

Referir-se, quando necessário, a indicação de medidas mitigatórias de minimização dos impactos provenientes da atividade analisada ou da irregularidade da construção, (ex: melhorias na acessibilidade, construção de passeios públicos, proposição de sistemas de tratamentos de resíduos, cisterna para absorção de águas pluviais, plantio de arborização, etc).