



CTPCU

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ELABORAÇÃO DO **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

TÓPICO 1 - CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

- ✓ Identificação do empreendimento;
 - Nome fantasia;
 - CNPJ;
 - Endereço completo.
 - ✓ Identificação do empreendedor
 - Nome ou razão social;
 - Endereço completo;
 - Telefone;
 - E-mail;
 - ✓ Identificação do profissional responsável técnico pelo EIV
 - Nome;
 - Registro no conselho de classe;
 - Endereço;
 - Telefone;
 - E-mail;
 - ART ou RRT de autoria do EIV
 - ✓ Identificação do Uso e atividade pretendida
 - CNAE;
 - Descrição da atividade;
 - Objetivo da solicitação do EIV;
- 1. Quanto à compatibilização do estabelecimento ou empreendimento com as diretrizes de uso e atividades indicadas para o Setor ou Corredor Urbano no qual está implantada:**



CTPCU

- ✓ Planta de situação do empreendimento, com identificação expressa do sistema viário de acesso;
- ✓ Justificativa para a localização escolhida;
- ✓ Objetivos econômicos e sociais do empreendimento;
 - ✓ Informações quanto a número de blocos, quantidade de andares, número de unidades residências, número de lotes, etc, quando couber;
 - ✓ Quadro com informações contendo as dependências do empreendimento e suas respectivas áreas;
- ✓ Funcionamento: descrição da atividade e do funcionamento do empreendimento, incluindo horários, empregos diretos, equipamentos utilizados, dentre outros;
- ✓ População prevista: fixa (moradores, funcionários) e flutuante (clientes, usuários, fornecedores, visitantes, etc);
- ✓ Quadro comparativo dos usos e atividades definidos para o Setor ou Corredor Urbano, segundo a Legislação e o proposto em projeto;
- ✓ Quadro contendo: área do terreno, área do empreendimento, área total construída, área de equipamento urbano, áreas ambientalmente protegidas (verde, área de preservação permanente, etc.)
- ✓ Apresentar Quadro Comparativo dos Parâmetros Urbanísticos, entre o projeto apresentado e o exigido pelo Plano Diretor, abordando os seguintes itens, conforme exigido pelo Art. 63 da Lei nº 1.838, de 16.01.2014
 - Coeficiente de Aproveitamento do Terreno;
 - Gabarito Máximo da Edificação;
 - Taxa de Ocupação Máxima do Terreno;
 - Afastamentos da Edificação – frontal, laterais e de fundos;
 - Testada Mínima para Verticalização;
 - Largura Mínima de Via para Verticalização;
 - Taxa de Permeabilização.



CTPCU

- Descrição dos itens de segurança do empreendimento (atendimento às exigências de Corpo de Bombeiros, rotas de fuga, equipamentos);
- Apresentação de AVCB quando couber, nos casos de pedido de habite-se e atividades para as quais seja exigido.

2. Quanto à adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição:

- ✓ Apresentar o cronograma de execução da obra indicando cada etapa de implantação do projeto, previsão de conclusão da obra e início das atividades e o horário da execução da obra;
- ✓ Descrição das fases das obras a serem realizadas, incluindo movimentação de terra, demolições, fundações, novas construções e reformas, tecnologias construtivas a serem empregadas, matérias-primas, mão-de-obra, fontes de energia, resíduos, empregos diretos e indiretos a serem gerados, dentre outras;
- ✓ Apresentar estimativa de movimentação de veículos utilizados diretamente na obra, devendo informar onde ficarão estacionados os veículos dos funcionários envolvidos na construção do empreendimento, assim como os caminhões, etc.
- ✓ Apresentar Licença Municipal Ambiental, de acordo com a fase do empreendimento;
- ✓ Poluição sonora: identificar fontes e os níveis de ruído gerados nos períodos diurno e noturno nas fases de construção e operação e as medidas de controle;
 - Apresentação de laudo técnico de ruído para atividades industriais ou estabelecimentos de shows e eventos próximos e/ou em área residencial.
- ✓ Poluição atmosférica: identificar fontes, tipos e níveis de agentes poluentes, em especial quanto aos gases de efeito estufa gerados



CTPCU

pele empreendimento na fase de obra e operação e as medidas de controle, quando couber;

- ✓ Resíduos sólidos: detalhar os tipos de resíduos gerados, volume estimado de geração, classificação e destinação final, das fases de construção e operação;
- ✓ Descrição das ações de limpeza do terreno, remoção de vegetação, terraplenagem (corte/aterro),
- ✓ Lay-out, localização, dimensionamento e atividades a serem desenvolvidas no canteiro de obras, quando couber;
- ✓ Destino final do material resultante do movimento de terra;
- ✓ Destino final do entulho da obra;
- ✓ Localização e caracterização das áreas de bota-fora, quando couber;

TÓPICO 2 - CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA:

3. A adequação quanto aos usos e às atividades do entorno imediato:

- ✓ Informar a adequação do empreendimento à legislação vigente de uso e ocupação do solo;
- ✓ Indicação dos usos permitidos pela legislação municipal nas vizinhanças do empreendimento, numa distância de 150 metros a partir dos limites do imóvel;
- ✓ Descrição dos usos instalados e em operação, devendo apresentar planta de localização mostrando o imóvel em relação à vizinhança num raio de 150m, com legendas, acompanhado de registro fotográfico comprovando a veracidade das informações quanto à planta de localização apresentada;

4. Quanto à manutenção e valorização do Patrimônio Ambiental, natural ou cultural, no Setor ou no Corredor Urbano no qual está implantado ou no seu entorno:



CTPCU

- ✓ Descrição geral do terreno, devendo informar a existência de arborização e de cobertura vegetal no imóvel;
 - Apresentar estimativa da área total a ser desmatada para implantação do projeto;
 - Supressão de vegetação: no caso de supressão de vegetação de porte arbóreo, apresentar a quantidade de espécies a serem suprimidas e se haverá aproveitamento de material lenhoso.
- ✓ Indicação de restrições ambientais* no entorno do empreendimento numa distância de 150m contados dos limites do imóvel, apresentando mapa para comprovação de tais informações.

*Restrições ambientais: Unidade de Conservação, fragmentos florestais, corredores ecológicos, zoológicos, patrimônio público, vegetação imune ao corte.
- ✓ Indicação de corpo d'água, nascente, lago ou lagoa (natural) no entorno do empreendimento numa distância de 150m contados dos limites do imóvel, apresentando mapa para comprovação de tais informações;
 - Nos casos em que houver curso d'água no lote ou área limítrofe deverá ser apresentada planta de situação do empreendimento em relação ao corpo d'água, devendo estimar a Área de Preservação Permanente.
- ✓ Indicação de cursos d'água com largura superior à 600m (rios) no entorno do empreendimento, numa distância de 500m contados do perímetro do imóvel apresentando mapa para comprovação de tais informações;
- ✓ Indicação dos bens tombados patrimoniais, edificados e naturais nas esferas municipal, estadual e federal na área de estudo numa distância de 150m contados dos limites do imóvel, apresentando mapa para comprovação de tais informações;;

5. Quanto à adequação à paisagem natural ou construída:



CTPCU

- ✓ Elevação ou perspectiva do local, demonstrando virtualmente o empreendimento, quando não construído;
- ✓ Fotos dos imóveis próximos ao empreendimento em questão, a uma distância de 150 m para cada lado do lote, devendo ser apresentado mapa mostrando o empreendimento e os imóveis destacados
- ✓ Descrição dos gabaritos e tipologia dos imóveis num raio de 150m;
 - Apresentar planta de localização mostrando o imóvel em relação à vizinhança, com legendas, acompanhado de registro fotográfico comprovando a veracidade das informações.
- ✓ Valorização ou desvalorização imobiliária decorrente do empreendimento ou atividade;
 - Valorização imobiliária: indicar atributos trazidos pelo empreendimento que impliquem em aumento do valor da terra urbana na vizinhança e as consequências do maior interesse do setor imobiliário e alteração na dinâmica da região;
 - Desvalorização imobiliária: indicar atributos trazidos pelo empreendimento que impliquem em redução do valor da terra urbana na vizinhança e suas consequências.
- ✓ Identificar impactos no microclima local, indicando alterações causadas nas condições de ventilação, iluminação, insolação e temperatura.
- ✓ Apresentar caracterização dos equipamentos comunitários (educação, cultural, saúde, lazer e similares), contendo quantificação, localização, descrição dos níveis de serviço e cobertura do atendimento à população e dimensionamento do acréscimo decorrente do adensamento populacional em um raio mínimo de 500m;
- ✓ Quanto à obrigatoriedade de doação de área para implantação de equipamento comunitário por força do Plano Diretor, indicar em planta a localização da área a ser doada;



CTPCU

- ✓ Anuência de mais de 50% (cinquenta por cento) dos moradores dos dois lados da via, em conformidade com a legislação em vigor,
- ✓ Nos pedidos de outorga onerosa de alteração de uso e postos de gasolina;
 - Na anuência todos os vizinhos lindeiros deverão, obrigatoriamente, ser consultados;
 - Apresentar croqui mostrando o imóvel e os vizinhos entrevistados a respeito da anuência da atividade;
 - Apresentar uma análise dos dados coletados informando o número de entrevistados, o número de anuências favoráveis e o número de anuências desfavoráveis;
 - Apresentar uma anuência por lote.

6. A adequação à infraestrutura urbana:

- ✓ Informar se nos limites do lote do empreendimento, há alguma Área de Servidão Administrativa, como linhas de transmissão de energia, gasodutos, tubulações de coletas de águas pluviais e de esgoto, instalação de cabos lógicos, e demais. Caso não haja, uma simples informação da não existência é suficiente;
- ✓ Informar sobre o sistema de drenagem pluvial existente e o aproveitamento desta no sistema de drenagem do empreendimento; Apresentar Parecer expedido pela SEMINF.
 - Projeto aprovado: nos casos de Alteração de Uso e Aprovação e Licença;
 - Termo de Execução: nos casos de Regularização e Habite-se.
- ✓ Esgoto: indicar sistema adotado para esgotamento sanitário (tanto na obra quanto no empreendimento após pronto);



CTPCU

Apresentar Cartas de viabilidade das Concessionárias de Água e Energia, ou comprovantes de fornecimento, em caso de empreendimentos já estabelecidos.

- ✓ Apresentar Aprovação do 7º COMAR, se o empreendimento estiver inserido nos cones de aproximação dos aeródromos.
- ✓ Coleta de resíduos sólidos: indicar e comprovar a destinação e possibilidade de reaproveitamento, quando couber;
- ✓ Rede de gás canalizado: indicar se haverá uso da rede e, nesse caso, apresentar carta de viabilidade da concessionária.

7. Quanto à adequação à estrutura urbana, sobretudo quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários:

- ✓ Mapeamento das vias com a indicação da hierarquização viária e Esquemático da circulação viária;
- ✓ Mapeamento dos cruzamentos semaforizados da área de interferência direta, quando houver, a contar na distancia de 150m a contar dos limites do lote;
- ✓ Caracterização das vias de acesso: Nome da via; Sentido de Circulação; Hierarquização viária; Dimensões da caixa viária(m); Largura da calçada do lote e da calçada oposta; Largura da Pista de rolamento (por sentido); largura do Canteiro central; Seção transversal da via;
- ✓ Informações sobre a capacidade das vias de acesso ao empreendimento de acordo com a pesquisa de tráfego (contagem de veículos), vias para pedestres, velocidade permitida para o local; Volume classificados de tráfego na hora-pico na via em análise (manhã, intermediário e tarde); Croqui de cada interseção analisada contendo o número de faixa, os movimentos analisados e os volumes de cada movimento; Análise da capacidade viária e Análise do nível de serviço;



CTPCU

- ✓ Apresentar rotas de tráfego de chegada e saída do empreendimento;
- ✓ Estimativa de geração de viagens: Carregamento dos acessos e principais interseções, nas horas de pico, com o volume atual + volume gerado pelo empreendimento + taxa de crescimento da frota;
 - Empreendimentos existentes: apresentar parcela de contribuição do empreendimento no viário existente de modo a mensurar o impacto causado no local pelo funcionamento da atividade;
- ✓ Análise comparada do nível de serviço nos acessos e principais interseções nas situações sem e com o empreendimento;
- ✓ Descrever a forma de acesso entrada e saída, faixa de aceleração e desaceleração, área de embarque ou desembarque; Área de acumulação: Quantidade de veículos comportados na área de acumulação e tipo de Controle de acesso;
- ✓ Carga e Descarga: Frequência da carga e descarga (número de viagens por dia); Quantidade de veículos; Tipos de veículos; Área interna para carga e descarga; Área de espera dos caminhões; Número de vagas destinadas para carga e descarga.
- ✓ Destacar os outros polos geradores de tráfegos existentes e futuros no raio mínimo de 500m;
- ✓ Relativamente ao Transporte Coletivo:
 - Análise das condições dos pontos de paradas localizadas no raio de 500m do empreendimento;
 - Mapeamento das vias utilizadas pelo transporte coletivo no raio de 500m;
 - Mapeamento dos pontos de taxis existentes no entorno do empreendimento com o número de vagas destinadas ao ponto, se houver;
 - No caso de via e região (num raio de 500 m) não atendida por transporte público coletivo, anuência/manifestação da IMMU quanto à



CTPCU

oferta/demanda do transporte coletivo (possibilidade de atendimento) e sobre os abrigos/pontos de ônibus necessários.

- ✓ Circulação/travessia de pedestres:
 - Mapear os pontos de travessia de pedestres (faixas de pedestres, passarelas, travessia semaforizada, pontos de concentração de travessia sem sinalização);
 - Rotas de caminhada do pedestre dos pontos de paradas de ônibus até o empreendimento;
 - Condições das calçadas;
 - Condições das rampas de rebaixamento de meio fio para pessoas com mobilidade reduzida.
- ✓ os transtornos causados pelas modificações viárias, quanto à acessibilidade, partículas em suspensão, poluição sonora e atmosférica decorrente do maquinário utilizado na fase de implantação e demais incômodos bem como os mecanismos utilizados para sua mitigação
- ✓ Deverá apresentar Parecer expedido pelo Órgão responsável pelo Trânsito e projeto carimbado:
 - Análise Prévia de Tráfego: nos casos de Alteração de Uso e Aprovação e Licença;
 - Termo de Execução: nos casos de Regularização e Habite-se.
 - Quadro de vagas de estacionamento mostrando o exigido pela legislação e o apresentado em projeto, incluindo vagas de estacionamento para visitantes, idosos e P.C.D., paraciclos e área para carga e descarga, quando necessário;

Tópico 3 - CARACTERIZAÇÃO DOS IMPACTOS:

8. **Apresentar matriz de impactos positivos e negativos através de uma tabela síntese dos impactos identificados, atribuindo classificação**



CTPCU

conforme os itens a seguir e indicar a medida mitigadora ou compensatória a ser adotada:

- Efeitos: indicar se o impacto terá efeito positivo ou negativo na área de influência;
- Intensidade: indicar se o impacto terá intensidade baixa, média ou alta conforme critério adotado e justificado;
- Abrangência: indicar se o impacto terá incidência apenas sobre o empreendimento, sobre a área de vizinhança delimitada ou se extrapolará seu limite;
- Temporalidade: indicar se o impacto terá efeito imediato ou posterior, temporário ou permanente.

Tópico 4 - MEDIDAS MITIGADORAS E COMPENSATÓRIAS

9. Apresentar medidas, equipamentos ou procedimentos - de natureza preventiva, corretiva ou compensatória - que serão adotados para mitigação/compensação dos impactos negativos em cada fase do empreendimento. Observar a Lei n.º 1.838/2014 e o Decreto Municipal n.º 3.207/2015

OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

- 1- Medidas mitigadoras - aplica-se nas hipóteses do impacto negativo provocado ser passível de soluções que amenizem, reduzam, diminuam seus efeitos.
- 2- Medidas Compensatórias - aplica-se na observância de impactos negativos mitigados ou não de forma a reparar os efeitos dos danos causados a vizinhança mediata e imediata. Nesses casos deverá indicar possíveis alternativas de compensações urbanas;



CTPCU

- 3- O Estudo deverá ser apresentado em mídia digital em PDF (CD), com a respectiva ART - Anotação de Responsabilidade Técnica, ou RRT – Registro de Responsabilidade Técnica do Profissional de modo a propiciar maior agilidade na análise do EIV. Observar a Portaria n.º 127/2020-GRES/IMPLURB

- 4- Nos casos em que o EIV precisar ser complementado com inclusão de documentos ou outros dados pertinentes, estes deverão fazer parte do volume único do estudo não sendo admitido fracionamento do EIV;

- 5- No caso de ERB's o EIV compreenderá as informações relativas ao empreendimento, devendo ser gravadas como "DISPENSÁVEL" as que não couberem ao tipo de empreendimento/atividade, bem como deverá atender ao disposto nos Arts. 137 e 138 da lei complementar n.º 003/2014 (alterada pela LC n.º 016/2019);

- 6- Relativamente aos postos de combustíveis, deverá atender ao que dispõe o Art. 44 da Lei n.º 1.838/2014 (alterada pela lei 2.402/2019);

- 7- Em qualquer situação, quando, em função do Tipo de Atividade ou natureza do empreendimento, não couberem, ou não puderem ser atendidas as informações, devem ser gravadas como "DISPENSÁVEL", estando sujeitas à avaliação pela CTPCU quanto à sua veracidade;

- 8- Por se tratar de mídia digital, ao final, seu **chancelamento** será feito por meio de Despacho do Presidente da CTPCU, após avaliação do cumprimento de todas as condicionantes, devendo mencionar a Reunião do CMDU em que foi aprovado bem como o cumprimento integral das medidas sob competência do interessado. O despacho deverá ser assinado por meio digital (de acordo com o sistema) para que produza seus legais efeitos.