

Recomendações

O EIV deverá ser elaborado conforme os Art. 32 a 41 e Anexo 3.5 da Lei nº 8.836/06 e as orientações constantes neste documento.

O EIV deverá ser realizado empregando a boa técnica e ter responsabilidade comprovada.

No EIV deverão constar apenas informações **pertinentes** e **diretamente** relacionadas à análise dos impactos a serem gerados pelo empreendimento e às medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias propostas.

O EIV deverá ser elaborado de acordo com a estrutura do **Roteiro Para Elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança**, realizar uma análise **sintética** e **objetiva** e possuir linguagem **clara** com o emprego de material gráfico, sempre que necessário.

Deverão ser tratados no EIV **apenas os aspectos definidos pela legislação e detalhados neste roteiro**, excluindo-se as questões relativas a outros processos de licenciamento, tais como, de construção, atividade, ambiental, entre outros.

Cada item do RIBEIV corresponde a um aspecto a ser analisado e deverá ser composto por: caracterização da situação atual, caracterização da situação futura, identificação e a mensuração dos impactos, com justificativa no caso de haver ou não, medidas preventivas, mitigadoras e/ou compensatórias proporcionais aos impactos gerados.

No estudo deverão ser apontados os **métodos**, as **referências** técnicas e **parâmetros** adotados na análise.

A análise deverá considerar os impactos na área de vizinhança do empreendimento durante as fases de **construção** da edificação e de **funcionamento** da atividade.

A abrangência da área de análise de cada aspecto dependerá da natureza e o porte da atividade e do impacto a ser gerado, podendo ser consideradas as vizinhanças imediata e/ou mediata ao empreendimento, de seguinte definição:

- Vizinhança **Imediata** é aquela instalada nos lotes e quadras **lindeiros** ao empreendimento.
- Vizinhança **Mediata** é aquela situada na **área de influência** do projeto e que pode por ele ser atingida. Este raio é variável e deverá ser justificado.

Na proposição das medidas preventivas, compensatórias, corretivas, mitigadoras dos impactos, deverão ser especificados os prazos, cronograma e os responsáveis pela execução, e o detalhamento de programa de monitoramento, quando necessário.

Todas as alterações deverão ser apresentadas para a prefeitura no EIV em versão atualizada quando necessário, para garantir que o EIV a ser analisado esteja de acordo com o projeto a ser aprovado.

Roteiro de Informações Básicas do Estudo de Impacto de Vizinhança – REIV

Este roteiro define a estrutura de análise do EIV e aponta algumas informações mínimas, métodos e parâmetros a ser utilizados. Em caso de empreendimentos de menor ou maior complexidade, poderão ser dispensadas ou solicitadas informações e análises adicionais.

Caracterização do empreendimento e entorno

I. Terreno

- localização geográfica em escala que identifique quadras, nomes de ruas e sistema viário principal, dimensões, topografia, edificações existentes e elementos naturais.

II. Projeto

- descrição do projeto contendo entre outras informações: número total de unidades, número de unidades conforme quantidade de dormitórios, número de torres e número de pavimentos; além de ilustração do projeto de arquitetura, com plantas, cortes, fachadas e perspectivas esquemáticas, quadro de áreas, parâmetros urbanísticos, dimensões, acabamentos e técnica construtiva;
- enquadramento na legislação urbanística e ambiental e em planos e programas governamentais.

III. Obra

- tecnologias empregadas e cronograma.

IV. Funcionamento

- descrição da atividade e do funcionamento do empreendimento, incluindo horário de funcionamento.

V. Entorno

- descrição e justificativa das delimitações das áreas de vizinhança imediata e mediata adotadas e planta com os perímetros, limites de lotes, passeios, quadras e vias com seus nomes;
- descrição e análise da dinâmica urbana do entorno e a inserção do empreendimento nesta, sobretudo dos processos de alterações de usos e verticalização, e planta apontando uso por lote, num raio de 500 metros ao redor do empreendimento.

Aspectos a serem analisados

I. Adensamento populacional

I. 1 – Adensamento próprio do empreendimento

- mensurar população segundo o vínculo de permanência: moradores/hóspedes, funcionários, usuários e outros; e a composição por gênero, idade e faixa de renda.
Método: Estimar e justificar o adensamento através de metodologia própria ou utilizar os parâmetros de densidade por atividade da Lei nº 8.065/2000 – Código de Obras.

I. 2 – Adensamento induzido pelo empreendimento

- estimar a população adicional em função da avaliação da atração de atividades similares e complementares – item III.7.
Método: Mensurar, através de realização de pesquisa, a população adicional atual e futura, em casos específicos definidos pela PMSA.

II. Uso e ocupação do solo

II. 1 – Insolação e Iluminação

- apresentar estudo de sombras às 9h00min e às 15h00min (desconsiderando horário de verão) nas seguintes datas: solstício de verão – 22 de dezembro, solstício de inverno – 22 de junho, equinócios

– 21 de março e 23 de setembro em perspectivas isométricas, apresentando pelo menos quatro ângulos de observação equidistantes entre si).

Parâmetro: impacto negativo quando gerar sombreamento de áreas públicas destinadas à praça, parque, creche, educação infantil, equipamento de saúde em qualquer período do dia e época do ano e contribuir para sombreamento total de edificações residenciais.

Observação: análise dispensada para empreendimentos de altura até 12m.

II. 2 – Ventilação

- apresentar em planta caminhamento possível das massas de ar em situações de enclausuramento urbano, considerando a volumetria da vizinhança imediata.

Parâmetro: avaliar impacto quando edificação com mais de 12m de altura, utilizando recuos laterais mínimos e entorno com predomínio de padrão de ocupação vertical.

Impacto negativo quando mais de 3 edificações com mais de 12 metros de altura, orientação com sentido principal SO/NE ou NE/SO, utilizando recuos laterais mínimos entre edifícios e entorno com predomínio de padrão de ocupação vertical.

Observação: análise dispensada para empreendimentos de altura até 12m.

II. 3 – Poluição sonora

- identificar as fontes e dimensionar os níveis de ruído nos períodos diurno e noturno;

Parâmetro: níveis de ruído máximo definidos pelo Decreto nº 14824/02 e Art. 12 e Quadro 1, Anexo 3.1 da Lei nº 8.836/06 – LUOPS.

II. 4 – Poluição atmosférica

- identificar as fontes, os tipos e níveis de poluentes.

Parâmetro: níveis de emissão definidos pelo Art. 12 e Quadro 1, Anexo 3.1 da Lei nº 8.836/06 – LUOPS.

II. 5 – Incompatibilidade de usos

- identificar e dimensionar impactos de usos não conformes (de acordo com os critérios de incomididade da legislação atual) existentes no entorno mediato.

Parâmetro: negativo quando constatada qualquer incompatibilidade (proximidade com usos não conformes) ou outros conflitos de uso identificados.

II. 6 – Permeabilidade do solo (%)

- apresentar áreas em planta e o percentual de permeabilidade da situação atual, o exigido pela LUOPS – Lei Municipal 8.836/2006, citando a área do terreno e o enquadramento da bacia (crítica ou não crítica), e o previsto em projeto;

- localizar em mapa o terreno e as áreas sujeitas a alagamento existentes na subárea em que estão inseridos.

Parâmetro: negativo quando a taxa de permeabilidade da situação futura for menor que a atual em sub-área com registro de enchentes, independente do atendimento da taxa de permeabilidade ou de medidas mitigadoras estabelecidas pela legislação municipal, ou impermeabilização total do solo lote.

II. 7 – Atividades complementares e similares

- avaliar o impacto da demanda por atividades complementares gerada pelo empreendimento na oferta existente e a capacidade de ampliação da oferta na vizinhança mediata;

- avaliar atração de atividades similares em função alteração de atributos locais promovidos pelo empreendimento ou em processo de renovação urbana.
Parâmetro: negativo quando a oferta de atividades complementares existente não possuir capacidade de atender a demanda e quando a capacidade de suporte do entorno não atender a demanda de atividades similares a serem atraídas.

III. Valorização imobiliária

III. 1 – Melhoria significativa na infra-estrutura local, impacto sobre valores atuais

- citar qual atributo trazido pelo empreendimento pode alterar valor da terra urbana na vizinhança mediata; apresentar valores atuais e projetados, com prazos previstos.

III. 2 – Outros aspectos que possam provocar expulsão da população residente por valorização da terra no entorno

- caracterizar socio-economicamente a população residente e apresentar possíveis alterações micro-econômicas locais.

III. 3 – Outros aspectos que possam provocar desvalorização da terra no entorno

- citar atributos negativos trazidos pelo empreendimento, apresentar impacto na qualidade ambiental urbana ou sobre outros atributos existentes.
Parâmetro: positivo quando gerar valorização imobiliária e negativo quando promover a desvalorização imobiliária, em função da promoção de alterações de qualificação ou desqualificação dos atributos do local e entorno.

IV. Equipamentos urbanos

IV. 1 – Rede de água

- Estimar consumo mensal;
Parâmetro: negativo quando exceder a capacidade de atendimento da rede existente (Análise do impacto e mitigações/compensações a serem definidas pelo SEMASA).

IV. 2 – Rede de esgoto:

- Estimar volume mensal;
Parâmetro: negativo quando exceder a capacidade de atendimento da rede existente (Análise do impacto e mitigações/compensações a serem definidas pelo SEMASA).

IV. 3 – Rede de drenagem de águas pluviais

- Estimar vazão de deságüe na rede considerando intensidade pluviométrica máxima e período de retorno de 25anos;
Parâmetro: negativo quando exceder a capacidade de atendimento da rede existente (Análise do impacto e mitigações/compensações a serem definidas pelo SEMASA).

IV. 4 – Sistema de coleta de resíduos sólidos

- Estimar volumes diários de resíduos orgânicos e inorgânicos;
Parâmetro: negativo quando exceder a capacidade de atendimento da rede existente (Análise do impacto e mitigações/compensações a serem definidas pelo SEMASA).

IV. 5 – Rede de energia elétrica

- Estimar consumo mensal;
Parâmetro: negativo quando exceder a capacidade de atendimento da rede existente (Análise do impacto e mitigações/compensações a serem definidas junto à ELETROPAULO e comprovadas através de carta de viabilidade).

IV. 6 – Rede de telefonia

- estimar número de pontos

Parâmetro: negativo quando exceder a capacidade de atendimento da rede existente (Análise do impacto e mitigações/compensações a serem definidas junto às concessionárias e comprovadas através de carta de viabilidade).

IV. 7 – Rede de gás canalizado

- estimar consumo mensal

Parâmetro: negativo quando exceder a capacidade de atendimento da rede existente (Análise do impacto e mitigações/compensações a serem definidas junto à COMGÁS e comprovadas através de carta de viabilidade).

V. Equipamentos comunitários

V. 1 – Educação:

- estimar demanda de vagas para creche, educação infantil e ensino fundamental em função da população gerada pelo empreendimento, proporção da composição familiar e faixa de renda
- identificar os equipamentos municipais e conveniados de creche, educação infantil e ensino fundamental existentes na vizinhança mediata e as distâncias em relação ao empreendimento

Parâmetro: Planilha de cálculo DDPU.

V. 2 – Saúde:

- estimar demanda de utilização de serviço de saúde de UBS e Pronto Atendimento em função da população gerada pelo empreendimento e faixa de renda;
- identificar os equipamentos municipais e de UBS e Pronto Atendimento existentes na região, as distâncias em relação ao empreendimento e as formas de acesso.

Parâmetro: Planilha de cálculo DDPU – FORNECER AO EMPREENDEDOR ou Pesquisa suplementar da PNAD 2003 – IBGE.

V. 3 – Lazer:

- estimar demanda de utilização de serviço de lazer. Em caso de empreendimentos residenciais, apresentar equipamentos de lazer previstos no próprio empreendimento;
- identificar praças, parques e equipamentos públicos de esporte e lazer existentes na vizinhança mediata e as distâncias em relação ao empreendimento.

Parâmetro: negativo quando o empreendimento não atender a proporção de 1m² de área de lazer por habitante e o equipamento público existente estar a distância superior a 500m para praças e 1.000m para os demais, caso a demanda não seja atendida no interior do lote.

VI. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural

VI. 1 – Vegetação:

- localizar maciços significativos de vegetação em áreas públicas e privadas existentes no entorno mediato e caracterizar a vegetação existente no terreno e passeios lindeiros com a identificação de espécies, destacando as nativas e protegidas;

Parâmetro: negativo quando representar supressão de referencial paisagístico e/ou promover alterações significativas no micro clima do entorno.

VI. 2 – Volumetria e gabarito:

- volumetria e gabarito da vizinhança imediata sem e com o volume do empreendimento.

Parâmetro: negativo quando promover volume que não se harmoniza espacialmente com o entorno.

VI. 4 – Poluição visual

- apresentar projeto de todas as fachadas e elementos tridimensionais do empreendimento, incluindo desenhos, cores, texturas, textos, símbolos, marcas e qualquer outro elemento visual aplicado que possa ser visualizado pelo pedestre e na cobertura.

VI. 5 – Bens de interesse do patrimônio e respectivas visualizações

- identificar

VI. 6 – Passeios e muros

- perspectivas e projetos incluindo vegetação, desenhos, cores, texturas, textos, símbolos, marcas e qualquer outro elemento visual.

VII. Circulação e transporte

VII. 1 – Tráfego gerado

VII. 2 – Acessibilidade e modificações no viário

VII. 3 – Estacionamento

VII. 4 – Carga e descarga

VII. 5 – Embarque e desembarque

VII. 6 – Demanda por transporte coletivo

VII. 7 – Conexão com principais vias e fluxos do município

Observação: A ser realizado de acordo com roteiro específico do Relatório de Impacto no Trânsito – RIT.

VIII. Impacto socio-econômico na população residente ou atuante no entorno

VIII. 1 – Impacto na microeconomia local

- apresentar atividades econômicas similares existentes na vizinhança mediata, localizando-as em planta e indicando escala dos empreendimentos em relação ao projeto;
- avaliar possíveis impactos em função de disputa de mercado.

Parâmetro: negativo quando detectada concorrência que propicie impacto insuportável em atividade comercial instalada.

Observação: Não necessária no caso de atividades residenciais.

VIII. 2 – Impacto nas relações sociais e de vizinhança

- identificar possíveis conflitos sociais a serem gerados no entorno através de pesquisa de opinião no caso de empreendimentos de grande porte ou especiais;
- Identificar pontos de significância social da vizinhança (pontos de encontro e apropriação da população) e, em caso de supressão, justificar.

Parâmetro: negativo quando ocorrer.

VIII. 3 – Promoção de inclusão ou exclusão social

- mapear possíveis áreas ou situações de exclusão social na vizinhança mediata;
- descrever e dimensionar impactos positivos e negativos do empreendimento sobre estas populações.

Parâmetro: positivo quando ocorrer a inclusão e negativo quando ocorrer exclusão social.