

## **TERMO DE REFERÊNCIA BÁSICO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

*A Lei federal 10257/2001 Estatuto da Cidade, na Seção XII, Art. 36, determina que a Lei municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.*

*E no Art. 37, determina que o EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:*

- I – adensamento populacional;*
- II – equipamentos urbanos e comunitários;*
- III – uso e ocupação do solo;*
- IV – valorização imobiliária;*
- V – geração de tráfego e demanda por transporte público;*
- VI – ventilação e iluminação;*
- VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.*

### **1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDEDOR**

<b>1.1 – NOME / RAZÃO SOCIAL</b>		
<b>1.2 - LOGRADOURO</b>		
<b>1.3 - BAIRRO</b>	<b>1.4 - MUNICÍPIO</b>	<b>1.5 - CEP</b>
<b>1.6 - FONE</b>	<b>1.7 - FAX</b>	<b>1.8 - E-MAIL</b>
<b>1.9 - CNPJ (CGC / MF)</b>		
<b>1. 10 - ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA</b>		
<b>1.11 - BAIRRO</b>	<b>1.12 - MUNICÍPIO</b>	<b>1.13 - CEP</b>
<b>1.14 - CONTATO (NOME)</b>		
<b>1.15 - FONE PARA CONTATO</b>	<b>1.16 - FAX</b>	
<b>1.17 - E-MAIL</b>		
<b>1.18 - OBSERVAÇÕES</b>		

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

<b>2.1 – NOME / RAZÃO SOCIAL</b>		
<b>2.2 - LOGRADOURO</b>		
<b>2.3 - BAIRRO</b>	<b>2.4 - MUNICÍPIO</b>	<b>2.5 -CEP</b>
<b>2.6 – MACROZONEAMENTO</b>		
<b>2.7 – ROTEIRO DE ACESSO AO LOCAL</b>		
<b>2.8 - OBSERVAÇÕES</b>		

## 3. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO EMPREENDIMENTO

<b>3.1 - DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO</b>	
<b>3.2 - JUSTIFICATIVA DO EMPREENDIMENTO</b>	
<b>3.3- INDICADORES DE PORTE</b>	
<b>3.4- OBRAS E AÇÕES INERENTES À SUA IMPLANTAÇÃO</b>	
<b>3.5 - MICROBACIA HIDROGRÁFICA</b>	<b>3.6 - IDENTIFICAÇÃO DOS CORPOS D'ÁGUA E RESPECTIVAS CLASSES DE USO</b>
<b>3.7 - DECLIVIDADE DA ÁREA</b>	<b>3.8 - PRESENÇA DE TERRENOS ALAGADIÇOS OU SUJEITO A INUNDAÇÃO</b>
<b>3.9 - SUSCETIBILIDADE DO TERRENO À EROSÃO</b> PRESENÇA DE EROSÃO    ( ) SIM        ( ) NÃO TIPOS DE EROSÃO:	
<b>3.10 - COBERTURA VEGETAL NA ÁREA DO EMPREENDIMENTO</b> VEGETAÇÃO NATIVA: VEGETAÇÃO EXÓTICA: ÁRVORES ISOLADAS: CULTURAS (eucalipto, temporárias, outras)	
<b>3.11 – ZONA DE PROTEÇÃO MÁXIMA NA GLEBA</b> ( ) SIM                                      ( ) NÃO	
<b>3.12 - PRESENÇA DE FAUNA NATIVA NA REGIÃO</b> ( ) SIM                                      ( ) NÃO  QUAIS ESPÉCIES:	
<b>3.13- USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO ENTORNO</b>	
<b>3.14- PERFIL GEOLÓGICO / GEOTÉCNICO DO EMPREENDIMENTO:</b>	
<b>3.15- OBSERVAÇÕES:</b>	

## 4. IMPACTO DE VIZINHANÇA

### 4.1 - ADENSAMENTO POPULACIONAL

DENSIDADE POPULACIONAL DA REGIÃO (SUB SETOR):

DENSIDADE POPULACIONAL DO EMPREENDIMENTO:

A implantação de empreendimentos pode provocar acréscimo direto na densidade populacional, caso seja um empreendimento residencial, ou indireto, caso estabeleça um pólo de atração para ocupação, regular ou irregular, do entorno, refletindo nos aspectos do uso e ocupação do solo; ventilação e iluminação, geração de tráfego e demanda por transporte público, equipamentos urbanos e comunitários; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, valorização imobiliária. É, ainda, uma questão central para o cumprimento da função social da propriedade urbana, que tanto se refere à subutilização de imóveis como a sua utilização excessiva. Devem ser evitados os vazios urbanos e a periferação da ocupação urbana em situação de precariedade e desarticulação.

### 4.2 - EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

EQUIPAMENTOS EXISTENTES NO ENTORNO

IMPACTO DO EMPREENDIMENTO SOBRE OS EQUIPAMENTOS EXISTENTES

CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO E DEMANDA PROGRESSIVA DE OCUPAÇÃO

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS PREVISTOS NO EMPREENDIMENTO

Os empreendimentos que ocasionam a transferência de população, seja pela produção de novos lotes, seja pelo adensamento populacional, demandam a ampliação da oferta de serviços públicos de saúde, educação, lazer, cultura e similares, pressionando os níveis de serviço dos equipamentos existentes.

Se a ampliação dessa demanda ocorrer por uso que aumente o número de moradias por lote, a minimização de impactos deve apoiar a implementação de medidas destinadas a ampliar a oferta de serviços públicos, seja pela disponibilização de áreas para construção de novas unidades, seja pelo fornecimento de equipamentos, ou outra maneira que o município identificar como adequada para eliminar esse impacto.

### 4.3 – USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO ENTORNO

DIAGNÓSTICO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

IMPACTO DO EMPREENDIMENTO NO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO EXISTENTE NO ENTORNO

### 4.4 - GERAÇÃO DE TRÁFEGO E DEMANDA POR TRANSPORTE PÚBLICO

	FASE DE IMPLANTAÇÃO:	FASE DE OCUPAÇÃO:
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ nº habitantes e / ou funcionários</li><li>➤ nº vagas estacionamento por unidade</li><li>➤ nº vagas estacionamento para visitantes</li><li>➤ nº viagens previstas</li></ul> demanda por transporte público		

Alterações no uso e ocupação do solo provocam incômodos temporários e permanentes no trânsito, em função da geração de pólos atratores ou geradores de tráfego. Os impactos estão associados ao comprometimento da mobilidade, acessibilidade e segurança pela queda de eficiência da rede de transportes, ao esgotamento da capacidade das vias, à poluição atmosférica e sonora, comprometendo a estrutura urbana e a qualidade de vida da população.

Para eliminar ou minimizar esses impactos é necessária a elaboração de plano de transporte e de circulação urbana, inclusive para pedestres e pessoas portadoras de mobilidade reduzida. Em função das análises, definem-se obras e equipamentos a serem fornecidas pelo empreendedor, que poderão compreender adaptações na rede física de transportes do entorno, na oferta de vagas de estacionamento, na oferta adicional de transporte coletivo e adoção de mecanismos e instrumentos para segurança dos pedestres.

### 4.5 INFRAESTRUTURA PÚBLICA DISPONÍVEL E ESTIMATIVA DE ATENDIMENTO DE DEMANDA FUTURA

Os empreendimentos que ocasionam a transferência de população para uma determinada região também pressionam a infra-estrutura urbana instalada: sistemas de drenagem pluvial, de abastecimento d'água, de esgotos sanitários, de limpeza pública. Caso se verifique não haver capacidade ociosa para atender à demanda adicional, deve ser exigido do empreendedor o apoio à execução de obras e/ou fornecimento de equipamentos destinados a ampliar a oferta.

#### **4.6 DEMANDA DE ATIVIDADES DE COMERCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**

Os modelos de zoneamento defendem a miscigenação de usos como forma de manter o dinamismo das áreas urbanas, sendo, portanto, imprescindível avaliar a maior ou menor incompatibilidade de convívio entre os diversos usos, tendo em vista as diretrizes de gestão territorial e de desenvolvimento social, sempre remetendo aos processos de participação popular. As condições e parâmetros de uso e ocupação do solo apresentam reflexos sobre a ventilação e iluminação, o adensamento populacional, a geração de tráfego e demanda por transporte público, os equipamentos urbanos e comunitários, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural, a valorização imobiliária.

#### **4.7 VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO**

Na medida em que grandes áreas são impermeabilizadas e edificações se aglomeram sem os devidos afastamentos, os danos ambientais são relevantes, comprometendo a ventilação e a iluminação na cidade, alterando o micro-clima, a insolação e o caminhamento dos ventos, prejudicando as condições de conforto e salubridade no interior das edificações e ampliando o consumo energético da cidade. Os conflitos podem ser mais marcantes em áreas consolidadas em renovação, onde a verticalização conflita com usos mais antigos. A mitigação se apoiará no acatamento de parâmetros técnicos e legais.

#### **4.8 PAISAGEM URBANA E PATRIMONIO NATURAL E CULTURAL/ INTERFERENCIAS OU IMPACTOS NA PAISAGEM**

Os principais impactos neste item referem-se à descaracterização da paisagem natural que emoldura uma cidade ou trecho dela e dos conjuntos e elementos que constituem o seu patrimônio histórico e cultural, diante da preponderância dos interesses econômicos e de mercado. A minimização de impactos deve atuar no sentido da preservação da memória, da história e do referencial simbólico de importância para a coletividade.

#### **4.9 IMPACTO SOCIOECONOMICO NA POPULAÇÃO RESIDENTE OU ATUANTE NO ENTORNO**

A instalação de novos empreendimentos e usos deve objetivar, fundamentalmente, o desenvolvimento municipal sustentável, considerando a preservação dos recursos naturais e do patrimônio histórico e cultural. O desenvolvimento das cidades não se faz sem dificuldades, mas nesse processo, podem ocorrer diversas consequências favoráveis para a população, dentre as quais o estímulo à economia local, à geração de emprego e renda, à geração de impostos.

#### **4.10 IMPACTOS SONOROS E DE SEGURANÇA, EM RAZÃO DA ATIVIDADE QUE SE PRETENDE DESENVOLVER**

##### **Sobre os Ruídos e Vibrações**

Mesmo considerando que não há como desenvolver qualquer atividade com nível de ruído “zero”, a natureza de algumas atividades afeta significativamente as condições de conforto acústico das comunidades vizinhas aos empreendimentos urbanos. A mitigação deve agir tanto na adequação nas condições de trabalho, quanto nas condições do ambiente externo, visando ao conforto da população.

##### **Sobre segurança**

A implantação de empreendimentos pode alterar positiva ou negativamente as condições de segurança da população de seu entorno, especialmente os usos que ocasionam o adensamento populacional, alterações do uso e ocupação do solo, valorização imobiliária e geração de tráfego. Cabem, ainda, considerações aos aspectos de segurança dos trabalhadores durante as obras de instalação, da operação de carga e descarga de materiais da obra, da circulação de veículos e de pedestres, de prevenção e combate a incêndios, do gerenciamento dos resíduos sólidos gerados durante a obra e operação, entre outros.

#### **4.11 RISCOS AMBIENTAIS**

##### **Sobre a Poluição Atmosférica**

A poluição atmosférica é a degradação da qualidade do ar, pelo lançamento, na atmosfera, de elementos estranhos a sua composição natural, gerados por fontes estacionárias ou móveis, provocando danos, direta ou indiretamente, à saúde ou bemestar do homem, à vida animal, vegetal e aos bens materiais e causando gerando desconforto para a população. Diversas medidas podem amenizar os impactos sobre as condições atmosféricas. O estudo das condições meteorológicas é essencial para implantação de sistemas de controle ambiental.

##### **Sobre a Movimentação de Terra**

A conformação de terrenos para construção altera a paisagem original e as condições de infiltração e drenagem superficial do solo. Sem o devido controle, causa impactos sobre a circulação viária, produzindo poeiras e degradando a paisagem. Podem ser impactadas, ainda, áreas utilizadas para empréstimos e bota-fora.

##### **Sobre a Permeabilidade**

A permeabilidade do solo propicia a infiltração das águas pluviais, evitando sobrecarga nas redes de drenagem existentes. A alteração das condições de permeabilidade dá-se em consequência da movimentação, compactação e revestimento do solo. A sobrecarga sobre as redes de drenagem pode ser amenizada pela construção de caixas de captação de águas pluviais.

##### **Sobre a Supressão de Vegetação**

O recobrimento vegetal de áreas permeáveis contribui para a amenidade dos microclimas locais. A implantação de empreendimentos pode exigir a supressão de vegetação, de arborização viária e de vegetação em áreas públicas. Os

impactos negativos significativos relacionam-se ao equilíbrio do micro-clima, alteração da paisagem e dinâmica dos processos ecológicos do local. A mitigação pode dar-se pela substituição de plantas suprimidas, plantio ou replantio de árvores, doação de equipamentos, adoção de áreas verdes públicas ou compensação financeira.

#### 4.12 GERAÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

#### 4.13 - VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO ATUAL

VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL PROJETADO

Relacionada a todos os itens anteriores, a valorização imobiliária decorrente da implantação de um empreendimento será um impacto positivo se consolidar ou renovar regiões da cidade e fizer cumprir a função social da propriedade e da cidade, na medida em que democratize seus benefícios, redistribuindo a renda urbana e o uso social.

## 5. IMPACTOS URBANÍSTICOS E MEDIDAS MITIGADORAS

DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS	MEDIDAS MITIGADORAS

## 6. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO ESTUDO

6.1 - NOME		6.2 - CPF
6.3. - QUALIFICAÇÃO PROFISSIONAL	6.4 – Nº CONSELHO DE CLASSE	6.5 - Nº ART
6.6 – ENDEREÇO	6.7 - BAIRRO	
6.8 - MUNICÍPIO	6.9 - CEP	6.10 - FONE
Assumo, sob as penas da lei, que as informações prestadas são verdadeiras.		
LOCAL E DATA	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO	
	ASSINATURA DO PROPRIETÁRIO	

## **INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO**

O preenchimento deste modelo deverá ser feito em meio digital. Informações complementares, para as quais não foram previstos campos, poderão ser inseridas nos campos observações, ao fim de cada item. Mapas, plantas, fotos, imagens e outros documentos complementares deverão ser apresentados em anexo.

- **ITEM 2**

SUB ITEM 2.6 – Dispensado quando a área possuir endereço definido

SUB ITEM 2.7 – Pode ser incluído em mapa anexo

- **ITEM 3**

SUB ITEM 3.1 – Descrever a tipologia do empreendimento.

SUB ITEM 3.2 – Indicar objetivo do empreendimento, demanda da necessidade dessa tipologia de empreendimento na cidade e na região a ser implantado.

SUB ITEM 3.3 – Informação da tipologia da edificação, gabarito, uso, número de unidades e áreas.

SUB ITEM 3.4 – Descrição das ações necessárias à implantação do empreendimento enquanto obra: limpeza do terreno, corte a aterro com estimativa de volume, geração de resíduos, onde será feito o descarte do material retirado, interferência em APP, nascentes, cursos d'água, geração de incômodos à vizinhança (poeira, ruído, trânsito), etc. Anexar Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos da Construção Civil, em via impressa e em meio digital.

SUB ITEM 3.5 – Descrever as ações que irão atenuar os impactos gerados pela implantação do empreendimento: geração de lixo (resíduos sólidos domésticos ou não, reciclagem, etc.), demanda por transporte público, etc.

SUB ITEM 3.6 – Identificar a fonte de obtenção da informação

SUB ITEM 3.8 – Indicar em planta a área inundável, se for o caso.

SUB ITEM 3.9 – Identificar níveis de fragilidade pontecial das áreas afetadas pelo empreendimento com base na sondagem e da vegetação existente no local.

SUB ITEM 3.10 - Indicar em planta a área ocupada pela vegetação, em hectares e/ou localizar árvores isoladas.

SUB ITEM 3.11 - Indicar em planta, informando área em hectares. Indicar distância do empreendimento.

SUB ITEM 3.12 - Se houver vegetação natural na área e/ou no entorno, apresentar laudo de fauna.

SUB ITEM 3.13 - **Indicar em planta:** no entorno de 500 m informar o zoneamento industrial e as áreas especiais; e no entorno de 100 m a ocupação efetiva do solo.

SUB ITEM 3.14 – Anexar relatório de sondagem em via impressa e em meio digital.

- **ITEM 4**

SUB ITEM 4.1 - Indicar a densidade populacional prevista conforme artigo 42 e 43 da LC 2157/2007

DENSIDADE POPULACIONAL DA REGIÃO:

nº de habitantes da região (Sub Setor)

área da região

DENSIDADE POPULACIONAL DO EMPREENDIMENTO:

- residencial:  $3,4 \times \text{nº de unidades} \times 10.000$

área do empreendimento

- não residencial: adotar o índice de lotação conforme sua destinação, área e utilização, nos termos dos artigos 105 a 110 da Lei Complementar 2158/2007 (Código de Obras)

SUB ITEM 4.2 –

EQUIPAMENTOS EXISTENTES NO ENTORNO: indicar em planta, num raio de 3 km, a localização dos equipamentos urbanos e listá-los.

IMPACTO DO EMPREENDIMENTO SOBRE OS EQUIPAMENTOS EXISTENTES:

- apresentar a demanda por educação dividida em faixas etárias, até o 2º grau;
- apresentar a demanda pela saúde;
- utilizar dados do Sub Setor no qual o empreendimento está inserido;
- indicar se os equipamentos existentes têm capacidade para absorver a demanda gerada pelo empreendimento.

CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO E DEMANDA PROGRESSIVA DE OCUPAÇÃO: Indicar previsão de prazo de execução da obra por etapas de implantação e prazo de ocupação do empreendimento, para auxiliar no dimensionamento dos equipamentos urbanos para atendimento da demanda.

EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS PÚBLICOS PREVISTOS NO EMPREENDIMENTO: evidenciar a evolução da demanda por água potável, energia, esgotamento sanitário, coleta de lixo, serviços de transporte, acesso a escolas e unidades de saúde, etc..., compatível com o cronograma de implantação da obra.

SUB ITEM 4.3 – indicar o valor do terreno na situação atual e a previsão de valorização da área e seu entorno com a implantação do empreendimento.

SUB ITEM 4.4 –

- indicar número de funcionários no período de implantação e o número de habitantes + funcionários (previsão) quando da ocupação;

**ITEM 5** - listar os impactos de vizinhança diagnosticados e apresentar as medidas mitigadoras propostas para eliminar ou minimizar os impactos

## **DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA**

- 01 (uma) via do EIV em papel (fase de análise)
- ART – Anotação de Responsabilidade Técnica do responsável pelo estudo e seu recolhimento
- Planta planialtimétrica do local, abrangendo a faixa de, no mínimo, 500 m do entorno, em escala 1:1.000 ou 1:5.000, com curvas de nível de cinco em cinco metros e coordenadas geográficas.
- Uma cópia do projeto urbanístico do empreendimento ou projeto completo da edificação se for o caso.
- Comprovação da titularidade de domínio ou posse regular, ou concessão de direito a favor do interessado, ou outorga pelo proprietário ou possuidor da propriedade, quando o empreendimento ou atividade for de interesse exclusivo ou predominante de particulares. Nos casos em que o empreendimento/atividade for de interesse público, deverá ser apresentado o respectivo Decreto de Utilidade Pública.
- Empreendimento/atividades que utilizam ou interferem com recursos hídricos, assim como aqueles cujo abastecimento de água será feito por intermédio de poços profundos, deverão apresentar a Outorga de implantação do empreendimento emitida pelo DAEE.
- Comprovante de publicação do edital do EIV, por 5 dias, em jornal de grande circulação na cidade de Ribeirão Preto e no Diário Oficial do Município
- Plano de Gerenciamento dos Resíduos Sólidos da Construção Civil em via impressa e em meio digital.
- Relatório de Sondagem em via impressa e em meio digital
- Termo de Compromisso referente ao possível impacto no trânsito, que deverá ser solicitado junto à TRANSERP
- OUTROS.

Quando solicitado, EIV deverá conter, no mínimo, levantamento e análise dos seguintes aspectos:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos públicos e comunitários, especialmente unidades escolares, de saúde e de assistência social;

III - uso e ocupação do solo;

IV - possível valorização ou desvalorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - serviços de saneamento;

VII - demanda de atividades de comércio e prestação de serviços;



VIII - ventilação e iluminação;

IX - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;

X - infraestrutura pública disponível e estimativa de atendimento da demanda futura;

XI - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;

XII - impactos sonoros, viário e de segurança, em razão da atividade que se pretende desenvolver;

XIII - interferências ou impacto na paisagem;

XIV - riscos ambientais;

XV - geração de resíduos sólidos.

§ 1º Os levantamentos deverão considerar a área de influência do empreendimento, especialmente quanto aos equipamentos urbanos e comunitários que o atenderão, rede de transporte público e sistema viário, bem como condições de segurança de veículos e pedestres.

§ 2º Na solicitação de apresentação de EIV o Departamento de Urbanismo emitirá Termo de Referência - TR para orientar sua elaboração, podendo solicitar outros estudos ou análise de aspectos não relacionados no caput, bem como dispensar, justificadamente, aqueles cuja análise indicar não ser aplicável.

§ 3º O EIV deverá ser protocolado em processo próprio, contendo uma via impressa e uma via digital de igual teor, que será remetida a todos os representantes da CCU para análise prévia em até 24 (vinte e quatro horas) do seu recebimento.

§ 4º Os documentos integrantes dos EIVs protocolados serão publicados no site da Secretaria de Planejamento e Gestão Pública ficando disponível para consulta de qualquer interessado.