



1.15.

NOTA TÉCNICA 15/2021

ANÁLISE DE PROJETO DE LEI REFERENTE AO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA

Referência: PAAF nº MPMG-0024.21.004069-7

Assunto: Projeto de Lei sobre Estudo de Impacto de Vizinhaça.

1. OBJETO

Trata-se de avaliação do Projeto de Lei 052/2021, referente ao Estudo de Impacto de Vizinhaça no município de Santa Luzia.

Foram usados como referência: Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, *Caderno Técnico referente ao EIV*, editado pelo Ministério das Cidades (volume 4 da coleção *Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade*, edição de 2017), Lei Municipal 3944/2018, que dispõe sobre o instrumento do Estudo de Impacto de Vizinhaça no Município de Santa Luzia.

A presente análise tem por objetivo avaliar as alterações promovidas pelo Projeto de Lei 052/2021 e sua adequação ao Estatuto da Cidade e às recomendações do *Caderno Técnico referente ao EIV*, supramencionado.

2. ANÁLISE

PROJETO DE LEI 052/2021

Ementa: Dispõe sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança no Município de Santa Luzia e dá outras providências.

O PL 052/2021 aborda, em síntese:

- Conceito de EIV (art. 2º);
- Definições de termos empregados no texto (art. 3º);
- Objetivos do EIV (arts. 4º/5º);
- Instituição da classificação dos empreendimentos de impacto urbano, que serão submetidos ao Licenciamento Urbanístico (arts. 6º/7º);
- Normas gerais referentes ao Licenciamento Urbanístico (art. 7º);
- Normas referentes ao EIV Corretivo (art. 8º);
- Normas referentes ao EIV para projetos de modificação ou ampliação de empreendimentos já instalados (art. 9º);
- Possibilidade de dispensa do EIV em caso de empreendimentos desenvolvidos pelos entes públicos (art. 10);
- Instituição da classificação dos empreendimentos e atividades de impacto viário, que serão submetidos ao Licenciamento de Trânsito e Transportes (arts. 11/12);
- Normas gerais referentes ao Licenciamento de Trânsito e Transportes, cujo procedimento específico será regulamentado por decreto (arts. 12/13);
- Conteúdo mínimo do EIV (arts. 14/15);
- Critérios para a definição da área de influência dos impactos dos empreendimentos ou atividades analisados (art. 16);
- Normas para sintetizar as medidas mitigadoras, compensatórias e potencializadoras propostas no EIV (art. 17);
- Aspectos gerais do RIV (art. 18);
- Possibilidade de promoção de audiência pública pelo Município (art. 29);
- Necessidade de publicidade dos documentos integrantes do EIV (art. 20);
- Procedimentos do EIV (arts. 21/27);
- Possibilidade de procedimento integrado de Licenciamento Urbanístico (art. 28);
- Normas para a elaboração do EIV corretivo (art. 29/31);
- Diretrizes gerais para as medidas mitigadoras (arts. 32/35; 36/37);
- Ações para as medidas de adequação dos projetos de arquitetura (art. 35);
- Diretrizes gerais para as medidas compensatórias (arts. 38/40);
- Penalidades (arts. 41/54);

- Reprovação do EIV (arts. 54/56);
- Instituição da Equipe Técnica Multidisciplinar (art. 57);
- Instituição da Comissão Julgadora de Recursos referentes ao EIV (art. 58);
- Possibilidade de adequação à nova lei (art. 60);
- Possibilidade de exigência de estudos relativos ao impacto viário (art. 62);
- Anexo I – Tabela de classificação dos empreendimentos e atividades de impacto urbano;
- Anexo II – Classificação dos empreendimentos e atividades de impacto viário.

A regulamentação do EIV no município de Santa Luzia é feita, atualmente, pela Lei 3944/2018. O PL 052/2021 manteve algumas normas definidas na lei e promoveu algumas alterações, dentre as quais destacamos:

A Lei 3944/2018, no artigo 6º, conceitua as atividades geradoras de impacto urbanístico como aquelas que, quando implantadas: sobrecarreguem ou possam sobrecarregar a infraestrutura urbana, interferindo direta ou indiretamente no sistema viário, sistema de drenagem, saneamento básico, eletricidade e demais serviços públicos, principalmente o transporte; provoquem ou possam provocar repercussão ambiental significativa, através de alterações relevantes nos padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança ou na paisagem urbana, patrimônio cultural, turístico e natural circundante; estabeleçam ou possam estabelecer alteração ou modificação substancial na qualidade de vida da população residente na área ou na área de influência, afetando as áreas da saúde, educação, mobilidade, segurança ou bem-estar coletivo, salvo o que está disposto no inciso XI do art. 5º. Os empreendimentos sujeitos à elaboração do EIV são relacionados segundo o tipo ou o porte, nos Anexos I e II da lei (tabela 01 deste documento).

O PL 052/2021 instituiu a *classificação dos empreendimentos e atividades de impacto urbano* (arts. 6º/7º), que serão submetidos ao Licenciamento Urbanístico, devendo elaborar o EIV e a *classificação dos empreendimentos e atividades de impacto viário*, que serão submetidos ao *Licenciamento de Trânsito e Transportes* (arts. 11/12). Essas classificações estão relacionadas nos Anexos I e II do PL (tabela 02 deste documento).

Tabela 01

LEI 3944/2018
ANEXO I EMPREENHIMENTOS E ATIVIDADES SUJEITOS À APRESENTAÇÃO DO EIV DEVIDO AO TIPO
I - centros comerciais e shopping centers, independente da área utilizada; II - centrais ou terminais de cargas ou centrais de abastecimento; III - estações de tratamento de água e esgoto, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos; IV - terminais de transportes rodoviários, ferroviários, aeroportos, aeródromos e heliportos, com qualquer área;

V - centros de diversões, ginásios, estádios, centros e complexos desportivos, autódromos, hipódromos, cartódromos e similares, com qualquer área;

VI - casas e espaços de shows, festas, eventos, espetáculos e diversões, centro de convenções com área utilizada a partir de 360 m²;

VII - intervenções em áreas urbanas consolidadas, compreendidas por modificações geométricas significativas de conjunto de vias de tráfego de veículos;

VIII - cemitérios e necrotérios, independentemente da área utilizada;

IX - matadouros e abatedouros;

X - presídios, penitenciárias, cadeias públicas, hospitais de custódia e tratamento psiquiátrico, centros de observação criminológica;

XI - quartéis de instituições militares;

XII - jardins zoológicos ou botânicos e similares;

XIII - instituições de ensino de qualquer modalidade - do ensino de educação escolar básica ao ensino superior, bem como Centros de Educação Tecnológica e cursos preparatórios (concursos, pré-vestibulares e similares), com área utilizada a partir de 500 m²; e

XIV - locais de culto, com ou sem auditório, com área a partir de 5.000 m² (Redação dada pela Lei nº 4158/2020).

ANEXO II

EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES SUJEITOS À APRESENTAÇÃO DO EIV DEVIDO AO PORTE

I - empreendimentos localizados em grandes áreas, a partir de 15.000 m²;

II - empreendimentos que possuam grande área construída, a partir de 10.000 m²;

III - edificações não residenciais que possuam grande área construída, a partir de 3.000 m²;

IV - parques recreativos, temáticos e afins, com área a partir de 4.000 m², considerando a área total da ocupação;

V - supermercados e congêneres, com área a partir de 3.000 m²;

VI - estacionamentos comerciais, em superfície ou subterrâneos, com área a partir de 10.000 m²;

VII - garagem e área de manutenção de veículos de transporte público coletivo e comercial (veículos de carga), com qualquer área;

VIII - empreendimentos que se destinem ao uso residencial, a partir de 10.000 m² ou 120 unidades;

IX - edificações destinadas ao uso misto e que possuam área construída destinada ao uso não residencial maior que 3.000 m²;

X - empreendimentos destinados ao uso misto, com área construída superior a 20.000 m²;

XI - edificações não residenciais, com área de estacionamento para veículos superior a 8.000 m² ou com mais de 400 vagas destinadas a estacionamento de veículos;

XII - empreendimentos que resultem de desmembramentos de áreas com mais de 15.000 m², independentemente da atividade implantada e da área construída;

XIII - empreendimentos que requeiram, por sua natureza ou suas condições, análise ou tratamento específico por parte do Poder Público municipal, conforme dispuser a legislação de parcelamento uso e ocupação do solo;

XIV - terminais de transportes rodoviários, ferroviários, aeroportos, aeródromos, heliportos ou helipontos, com qualquer área;

XV - estabelecimentos hoteleiros, de alojamento e congêneres, com área a partir de 5.000 m²;

XVI - hospitais e clínicas que possuam centro cirúrgico, enfermaria ou prestem atendimento e tratamento médico de emergência, com área a partir de 5.000 m²;

XVII - parcelamentos do solo vinculados à figura de desmembramentos, que originem lote com área a partir de 20.000 m²;

XVIII - loteamento, independente da área da gleba a ser parcelada;

XIX - empreendimentos que resultem de desmembramentos de áreas de imóveis em áreas de preservação ambiental, independentemente da atividade implantada e da área construída;

XX - chacreamentos e condomínios horizontais, com área superior a 40.000 m²;

XXI - Operações Urbanas Consorciadas;

XXII - antenas de telefonia e Estações Rádio Bases - ERBs; e

XXIII - estações de geração de energia elétrica e linhas de transmissão e distribuição de eletricidade. (Lei nº 4158/2020)

Tabela 02

PL 052/2021

ANEXO I

CLASSIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE IMPACTO URBANO

- I – Empreendimentos de uso residencial com mais de 160 unidades habitacionais;
- II – Empreendimentos de uso residencial com área superior a 10.000 m²;
- III – Empreendimentos de uso industrial com área útil superior a 20.000 m²;
- IV – Empreendimentos de uso comercial e serviços com área útil superior a 10.000 m²;
- V – Edifícios de salas comerciais, centros comerciais, conjunto de lojas e similares com mais de 40 unidades autônomas ou área útil superior a 3.000 m²;
- VI – Supermercados e similares com área útil superior a 5.000 m²;
- VII – Instituições de ensino fundamental, médio, superior e de ensino técnico profissionalizante com área útil superior a 1.000 m²;
- VIII – Estádios;
- IX – Centro de convenções;
- X – Casas e espaços de shows, festas, eventos, espetáculos e diversões com área útil superior a 720 m²;
- XII – Terminais de transporte rodoviários, ferroviários, aeroportos, aeródromos;
- XIII – Hospitais ou unidades de pronto-socorro e atendimento a urgência e emergências médicas;
- XIII – Presídio ou penitenciárias;
- XIV – Locais de culto com área útil superior a 720 m²;
- XV – Loteamentos;
- XVI – Desmembramentos que resultem em lotes com áreas superiores a 20.000 m²;
- XVII – Operações Urbanas Consorciadas.

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS E ATIVIDADES DE IMPACTO VIÁRIO

- I – Empreendimentos de uso residencial com mais de 120 unidades habitacionais;
- II – Empreendimentos de uso residencial com mais área construída superior a 7.500 m²;
- III – Empreendimentos de uso comercial ou industrial com área útil superior a 3.000 m²;**

IV – Empreendimentos de uso misto em que o somatório da razão entre o número de unidade residenciais e 120 e da razão entre a área da parte da edificação destinada ao uso não residencial e 3.000 m² seja igual ou superior a um;

V – Edifícios de salas comerciais, centros comerciais, conjunto de lojas e similares com mais de 10 unidades autônomas ou com área útil superior a 720 m²;

VI – Supermercados e similares com área útil superior a 5.000 m²;

VII – Instituições de ensino fundamental, médio, superior e de ensino técnico profissionalizante com área útil inferior a 1.000 m²;

VIII – Autódromos, hipódromos, kartódromos e similares, ginásios e centros de diversão;

IX – Parques recreativos, independentemente da área utilizada;

X – Casas e espaços de shows, festas, eventos, espetáculos e diversão com área útil superior a 360 m²;

XI – Centrais ou terminais de carga ou centrais de abastecimento;

XII – Postos de combustível de qualquer natureza;

XIII – Aterros de resíduos;

XIV – Autoescolas ou centro de formação de condutores;

XV – Quartéis de instituições militares;

XVI – Hotéis, motéis, independentemente da área utilizada;

XVII – Cemitérios ou necrotérios, independentemente da área utilizada;

XVIII – Estacionamentos comerciais que ofereçam mais de 30 vagas, sinalizadas ou não;

XIX – Garagens e áreas de manutenção de veículos de carga ou transporte coletivo;

XX – Empreendimentos de uso comercial ou uso industrial localizados em rodovias, vias de ligação regional ou em vias arteriais, independentemente da natureza e área utilizada.

Considera-se pertinente a classificação de empreendimentos e de atividades de impacto viário, entretanto, constata-se que vários empreendimentos, hoje sujeitos ao *Licenciamento Urbanístico*, com a devida elaboração do EIV, passam a precisar apenas do *Licenciamento de Trânsito e Transportes*, como os itens em negrito nas tabelas 01 e 02.

Não resta dúvida que os impactos sobre o trânsito e o sistema de circulação são relevantes, entretanto, entende-se que a submissão apenas ao *Licenciamento de Trânsito e Transportes* para vários tipos de empreendimento listados no Anexo II do projeto de lei está em desacordo com o Estatuto da Cidade. De acordo com o artigo 37 é necessário que sejam devidamente contemplados 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 também das seguintes questões: adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, ventilação e iluminação; paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

É fato que vários empreendimentos relacionados no Anexo II (p. ex.: supermercados e similares com área útil superior a 5.000 m²; instituições de ensino fundamental, médio, superior e de ensino técnico profissionalizante com área útil inferior a 1.000 m²; autódromos, hipódromos, kartódromos e similares, ginásios e centros de diversão; casas e espaços de shows, festas, eventos, espetáculos e diversão com área útil superior a 360 m²; hotéis, motéis, centrais ou terminais de carga ou centrais de abastecimento; aterros sanitários, quartéis ou instituições militares, cemitérios ou necrotérios) são passíveis de promover, além dos impactos viários, demais impactos significativos, como poluição sonora, interferência na paisagem, na iluminação, na ventilação, valorização ou desvalorização imobiliária, demanda por serviços públicos de saúde, lazer, educação e por infraestrutura urbana em geral.

Nesse contexto, a elaboração do EIV para a identificação e análise de todos os impactos é fundamental para o correto ordenamento territorial, pois permite que sejam definidas outras medidas mitigadoras e compensatórias, além daquelas relacionadas aos impactos viários. Os estudos referentes aos impactos na infraestrutura urbana de circulação, após serem submetidos a análise do órgão competente, via de regra, devem ser anexados ao EIV, para possibilitar a análise sistêmica da situação e a definição da melhor maneira de se proceder à implantação de determinado empreendimento. Nesse contexto, a Lei 3944/2018 prevê a elaboração de Relatório de Impacto de Circulação para empreendimentos ou atividades que se enquadrem como polos geradores de tráfego, a ser incorporado ao EIV (art. 13).

Destaca-se que, segundo o Estatuto da Cidade, a definição dos empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança devem ser definidos em lei municipal (art. 36). Entretanto, para que os objetivos do instrumento sejam devidamente alcançados, essa definição deve considerar todos os empreendimentos e atividades que causem impactos ao município. Segundo o *Caderno Técnico* referente ao EIV:

A identificação do impacto para fins de EIV relaciona-se à expectativa de alterações na qualidade de vida da população decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade, de modo que, ao fazer a relação de usos e atividades impactantes o município deve avaliar que tipos de empreendimentos têm o potencial de causar os impactos elencados no artigo 37 do EC.

De modo geral, sugere-se a elaboração de EIV para:

a) empreendimentos geradores de fluxos significativos de pessoas e veículos: estações rodoviárias, hipermercados, centros de compras e lazer, hospitais, loteamentos urbanísticos, estádios esportivos, indústrias de médio e grande porte, edifícios comerciais de grande porte, garagens de ônibus, feiras

- de exposições comerciais, tecnológicas e agropecuárias;
- b) atividades desenvolvidas no meio urbano causadoras de poluição visual, sonora e que causem possíveis emissões químicas e radioativas;
- c) empreendimentos e atividades de grande e médio porte propostos em área de maior sensibilidade, ou próximos a estas, como os sítios históricos e locais de especial interesse ambiental; e
- d) linhas e torres de alta tensão, transformadores, torres e estações de telefonia celular e rádio.
- e) sistemas de tratamento de esgotos, aterros sanitários, estações de abastecimento de água.

O PL 052/2021 introduz a possibilidade de não ser exigido o EIV para “empreendimentos desenvolvidos pelos entes públicos, que tenham reconhecidos seu relevante interesse público” (art. 10). A Lei 3944/2018 veda a dispensa do EIV, quando o empreendimento ou atividade se enquadre nos critérios nela definidos (art. 1º, § 1º). Tal dispensa também contraria o Estatuto da Cidade, que menciona a necessidade de se definir empreendimentos privados ou públicos que dependerão de elaboração do EIV (art. 36). Ainda segundo o caderno técnico mencionado: “É relevante ressaltar que a obrigatoriedade na elaboração do EIV não é dirigida apenas aos particulares, mas também ao Poder Público, motivo pelo qual a exigência do estudo não visa restringir a liberdade do proprietário, mas adequar o empreendimento ao meio ambiente em que será inserido ou vice-versa” (grifo nosso).

O artigo 7º do projeto de lei estabelece que “o EIV deverá ser elaborado por profissionais devidamente habilitados, cujas competências estejam relacionadas à finalidade do estudo”, mas não estabelece a necessidade de apresentação dos documentos relativos à responsabilidade técnica dos profissionais, como a Lei 3944/2018 (art. 12). Entendemos pela necessidade de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de cada profissional envolvido na elaboração do estudo, conforme considerações feitas no *Caderno Técnico referente ao EIV*:

O Estatuto da Cidade não se manifesta em relação à autoria do EIV, mas, por sua natureza multidisciplinar, recomenda-se que seja elaborado por equipe técnica formada por planejadores urbanos, com formação específica relativa aos tópicos de análise do EIV, como engenharia de tráfego, avaliação imobiliária, geografia e sociologia. A essa equipe podem agregar-se também profissionais especialistas em questões particulares demandadas pelo projeto analisado, como controle de poluição, de emissões e assemelhados.

(...)

Como um estudo técnico o EIV não pode prescindir de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica. Esse ponto deve estar contemplado na regulamentação.

O artigo 14 do PL 052/2021, que estabelece o conteúdo mínimo a ser analisado pelo EIV, não contempla alguns aspectos definidos na Lei 3944/2018 (art. 10): índice de impermeabilização e impacto no sistema de drenagem; as características geológicas e geotécnicas do solo; qualidade ambiental urbana, incluindo aspectos como poluição sonora, atmosférica, visual e hídrica, vegetação e arborização urbana e rural; benefícios, ônus e problemas futuros a serem gerados quando da implantação da atividade ou do empreendimento, inclusive os custos de redimensionamento ou urbanização de equipamentos que venham a se tornar necessários em função de sua implantação; impactos esperados nas fases de implantação e operação do empreendimento ou atividade, inclusive sobre os empreendimentos e as atividades instaladas; propostas de adequação do projeto; impacto socioeconômico na população residente ou atuante na vizinhança imediata e mediata; empregos gerados com o empreendimento ou a atividade. Entende-se fundamental a análise desses aspectos, destacando a identificação de impactos gerados durante a fase de implantação para a proposta de medidas mitigadoras.

Destacamos que a presente análise aborda os aspectos urbanísticos de maneira geral e não sua adequação à realidade local, pois para isso seria necessário o estudo das características específicas do município.

Sendo o que por ora nos parece, colocamo-nos à disposição para outros esclarecimentos.

Belo Horizonte, 28 de maio de 2021.

Sílvia Couto Monteiro de Moura

Arquiteta e Urbanista