



**PREFEITURA DE ALEGRETE**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**SEÇÃO DE LEGISLAÇÃO**

**DECRETO Nº 641, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2025**

Dispõe sobre a instituição dos Termos de Referência e Checklists Técnicos para elaboração, apresentação e análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Estudo de Uso Condicionado ao Impacto de Vizinhança – EUCIV, no âmbito do Município de Alegrete, e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL**, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 101, IV, da Lei Orgânica do Município,

**considerando** o Memorando nº 27.55, oriundo do Grupo Técnico de Monitoramento e Avaliação do Planejamento Urbano;

**considerando** o disposto no art. 182 da Constituição Federal;

**considerando** a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade;

**considerando** a Lei Complementar Municipal nº 073/2023 – Plano Diretor Municipal, especialmente o capítulo que trata dos instrumentos urbanísticos e do Estudo de Impacto de Vizinhança;

**considerando** a necessidade de padronizar procedimentos técnicos relacionados à avaliação e aprovação de EIV e do EUCIV, garantindo segurança jurídica, transparência e eficiência administrativa;

**considerando** o interesse público na adequada integração entre empreendimentos e a infraestrutura urbana existente, assegurando qualidade de vida, sustentabilidade e função social da cidade.

**DECRETA:**

Art. 1º Ficam instituídos os Termos de Referência e os Checklists Técnicos para elaboração, apresentação e análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Estudo de Uso Condicionado ao Impacto de Vizinhança - EUCIV no Município de Alegrete.

Art. 2º Os estudos deverão ser elaborados conforme:

§1º Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV:

I – Termo de Referência Geral, aplicado a todos os empreendimentos;

II – Termos de Referência Específicos por tipologia, conforme anexos deste Decreto, quando houver;

III – Checklist Técnico Municipal, que deverá ser utilizado pela equipe técnica responsável.

§2º Na ausência de Termo de Referência específico, aplica-se o Termo de Referência Geral, apenas.

**“DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS.”**

**Centro Administrativo Municipal – José Rubens Pillar Rua Major João Cezimbra Jacques, nº 200**

Site: [www.alegrete.rs.gov.br](http://www.alegrete.rs.gov.br)



**PREFEITURA DE ALEGRETE**  
**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO**  
**SEÇÃO DE LEGISLAÇÃO**

§3º Estudo de Uso Condicionado ao Impacto de Vizinhança – EUCIV: I – Formulário padrão do EUCIV, devidamente preenchido e acompanhado da documentação estabelecida nos respectivos itens.

Art. 3º A apresentação do Estudo não exime o empreendedor do atendimento às demais exigências legais, licenças, autorizações, estudos ou esclarecimentos complementares que possam ser solicitados pelo Município.

Art. 4º Após o fornecimento do Termo de Referência e a notificação do interessado, este terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para apresentar os estudos necessários, nos casos de empreendimentos com estrutura física pré-existente.

Parágrafo único. Nos casos de novos empreendimentos, a aprovação prévia do Estudo constitui condicionante para a aprovação do projeto e para a emissão das demais licenças.

Art. 5º Os processos protocolados que, após análise e solicitação do GTMA, não apresentarem movimentação no prazo máximo de 180 dias, terão seu pedido indeferido e o processo arquivado.

Parágrafo único. Nos casos enquadrados no Art. 5º, deverá ser apresentado novo protocolo com estudo atualizado e adequado conforme a solicitação não atendida que originou o arquivamento.

Art. 6º Os documentos instituídos por este Decreto serão disponibilizados em meio oficial e eletrônico, mantidos pelo órgão municipal competente.

Art. 7º Este Decreto entra em vigor a partir de sua publicação.

Centro Administrativo Municipal, em Alegrete, 19 de dezembro de 2025

**Jesse Trindade dos Santos**

**Prefeito de Alegrete**

Registre-se e publique-se:

**Sérgio Pinto Prates**

**Secretário de Administração**

**“DOE ÓRGÃOS, DOE SANGUE: SALVE VIDAS.”**

Centro Administrativo Municipal – José Rubens Pillar Rua Major João Cezimbra Jacques, nº 200

Site: [www.alegrete.rs.gov.br](http://www.alegrete.rs.gov.br)

# **CASAS NOTURNAS, BARES COM MÚSICA E ESTABELECIMENTOS DE ENTRETENIMENTO NOTURNO**

*TERMO DE REFERÊNCIA ESPECÍFICO  
PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV  
E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIV*

## **Introdução**

O presente Termo de Referência é emitido pelo Grupo Técnico de Monitoramento e Avaliação do Planejamento Urbano – GTMA, em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 073/2023, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Alegrete – PDDM. Nos termos dos arts. 283 e 284 do Plano Diretor, a construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estão sujeitas à avaliação mediante Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

O EIV/RIV tem por objetivo, entre outros, definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos, intensificar os impactos positivos, democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental, orientar adaptações de projetos às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais, subsidiar a tomada de decisão do Poder Público e contribuir para a garantia de boas condições de saúde, segurança e qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área de influência do empreendimento.

O art. 284 da Lei Complementar nº 073/2023 elenca as tipologias de empreendimentos e atividades sujeitas obrigatoriamente à elaboração de EIV no Município, incluindo, entre outros, atividades de entretenimento e reunião de público que possam gerar impactos urbanísticos relevantes, especialmente quanto a ruído, mobilidade, segurança e convivência com a vizinhança.

Nos termos do art. 283, o EIV/RIV deve ser objeto de avaliação do GTMA e, posteriormente, encaminhado ao Conselho do Plano Diretor para anuência das exigências definidas. Compete ainda ao órgão municipal competente expedir o Termo de Referência para a elaboração dos estudos. Este Termo de Referência específico estabelece as diretrizes técnicas e documentais aplicáveis a casas noturnas, bares com música e estabelecimentos de entretenimento noturno, complementando o Termo de Referência Geral do Município e

observando o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a legislação municipal pertinente e as normas técnicas de controle de ruído e conforto acústico.

## 1. Finalidade

Estabelecer diretrizes técnicas e documentais complementares ao Termo de Referência Geral para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV de empreendimentos de **entretenimento noturno** (casas noturnas, bares com música, salões de eventos e similares) no Município de Alegrete/RS, com ênfase em:

- impactos relacionados ao **ruído** e ao conforto acústico;
- **mobilidade** e segurança viária em horários noturnos;
- **segurança pública** e ordem urbana;
- **convivência com a vizinhança** e impactos sociais;
- **gestão de resíduos** e limpeza urbana no entorno imediato.

As diretrizes aqui estabelecidas visam subsidiar a análise técnica e a decisão administrativa quanto à implantação, ampliação, regularização ou alteração de empreendimentos dessa natureza.

## 2. Aplicabilidade

Este Termo de Referência Específico aplica-se aos empreendimentos, novos ou existentes em processo de regularização, enquadrados como:

I – casas noturnas, boates, danceterias e estabelecimentos congêneres;

II – bares, restaurantes, pubs, lounges, clubes e estabelecimentos com **música ao vivo**, DJ ou sistema de som amplificado;

III – salões de festas e de eventos com funcionamento **noturno** e realização recorrente de eventos com música amplificada;

IV – outros estabelecimentos de entretenimento que:

a) funcionem predominantemente em horário noturno e/ou madrugada; e

b) utilizem música ao vivo ou som amplificado; e

c) possuam **capacidade de público significativa** (por exemplo, superior a 100 pessoas, ou outro parâmetro definido em norma municipal).

Parágrafo único. A critério do órgão municipal competente e do GTMA, este Termo de Referência poderá ser aplicado, no todo ou em parte, a empreendimentos de menor porte,

quando verificado potencial relevante de incômodo ou impacto de vizinhança, especialmente em áreas predominantemente residenciais.

★ *As orientações deste Termo de Referência Específico não substituem o Termo de Referência Geral. O EIV/RIV deverá atender integralmente ao conteúdo mínimo geral, acrescido dos itens específicos aqui previstos.*

### **3. Diretrizes específicas para o conteúdo do EIV**

#### **3.1 Caracterização operacional e de uso**

Na caracterização do empreendimento, além da localização, enquadramento urbanístico, áreas e responsabilidade técnica, o EIV deverá detalhar:

##### **I – Capacidade de público**

- a) capacidade máxima de público admitida, com apresentação dos critérios utilizados (projeto arquitetônico, dimensionamento de saídas, normas de segurança, alvará de prevenção de incêndio etc.);
- b) diferenciação, quando couber, entre capacidade sentada, em pé e capacidade total em eventos.

##### **II – Horário de funcionamento e padrão de uso**

- a) horários de abertura e encerramento das atividades, discriminando dias da semana e possíveis variações (ex.: fim de semana, vésperas de feriado);
- b) indicação dos horários de maior movimento (picos de entrada e saída de público);
- c) frequência e periodicidade de eventos especiais (shows, festas temáticas etc.).

##### **III – Tipo de atividade sonora**

- a) identificação dos tipos de música ou som utilizados (DJ, banda ao vivo, som ambiente, karaokê, outros);
- b) descrição dos equipamentos de som, número e potência aproximada de caixas, localização de palcos ou fontes sonoras;
- c) indicação de eventuais áreas externas onde o som possa se propagar (pátios, varandas, decks).

#### **3.2 Ruído, vibração e conforto acústico**

O EIV deverá conter análise específica sobre **ruído ambiental** e **conforto acústico**, contemplando:

## **I – Estudo de ruído**

- a) avaliação do ruído gerado pela atividade, em conformidade com as normas técnicas aplicáveis (tais como NBR 10.151 e NBR 10.152, ou normas que as substituïrem);
- b) descrição da metodologia adotada, indicando, quando couber, medições de ruído ambiente prévio e projeções do cenário com a atividade em funcionamento;
- c) identificação de receptores sensíveis na área de influência (residências, hospitais, escolas, templos religiosos, casas geriátricas, entre outros).

## **II – Tratamento acústico e isolamento**

- a) descrição das soluções de **isolamento acústico interno e externo**, incluindo paredes, coberturas, pisos, fechamentos, vedações e materiais de tratamento sonoro;
- b) descrição do tratamento acústico de **portas, janelas e demais aberturas**, com indicação de sistemas de fechamento, antecâmaras, cortinas de ar, painéis ou outras soluções;
- c) apresentação de **anteprojeto ou memorial descritivo** das soluções de isolamento e absorção sonora propostas para o empreendimento.

## **III – Sistema de ventilação e climatização**

- a) descrição do sistema de ventilação e climatização, indicando se permite o funcionamento com portas e janelas predominantemente fechadas durante o uso de som amplificado;
- b) avaliação da eventual emissão de ruídos por equipamentos de climatização (condensadoras, exaustores, etc.) sobre a vizinhança.

## **IV – Plano de monitoramento e mitigação de ruído**

- a) definição de procedimentos para verificação de níveis de ruído durante o funcionamento;
- b) indicação de medidas a serem adotadas em caso de constatação de incômodo ou de ultrapassagem de limites, incluindo redução de volume, ajustes de horários e reforço de isolamento;
- c) registro de canais para recebimento de reclamações dos moradores e forma de tratamento dessas manifestações.

### **3.3 Mobilidade, trânsito e segurança viária**

Considerando o funcionamento em horários noturnos, o EIV deverá avaliar:

#### **I – Acessos e estacionamento**

- a) identificação dos principais acessos viários ao estabelecimento e avaliação da capacidade das vias utilizadas;
- b) análise da demanda por **vagas de estacionamento**, incluindo uso de vagas na via pública, estacionamentos próprios e eventuais convênios com estacionamentos privados;

c) avaliação dos impactos sobre o estacionamento do entorno, especialmente em áreas residenciais.

## **II – Tráfego em horários de pico noturno**

- a) estimativa do fluxo de veículos associado à chegada e saída de público, considerando horários de pico;
- b) avaliação de potenciais pontos de conflito no trânsito (manobras, conversões, embarque/desembarque, bloqueios de via);
- c) análise de rotas de transporte por aplicativos e táxis, incluindo áreas de embarque e desembarque recomendadas.

## **III – Rotas seguras para pedestres**

- a) identificação e avaliação das principais rotas de pedestres de e para o estabelecimento;
- b) condições de calçadas, iluminação, travessias e pontos de maior risco;
- c) proposição de medidas para qualificar a segurança de pedestres, quando necessário.

### **3.4 Segurança, ordem urbana e controle de público**

O EIV deverá abordar aspectos de segurança e ordem urbana relacionados ao fluxo de pessoas, incluindo:

#### **I – Plano de segurança interna e controle de acesso**

- a) descrição de procedimentos de controle de entrada e saída de público, incluindo revistas, checagem de documentos e contagem de público;
- b) dimensionamento e organização das equipes de segurança, com indicação de qualificação mínima e responsabilidades;
- c) sistema de monitoramento por câmeras, quando houver, e sua área de abrangência.

#### **II – Prevenção e combate a incêndio**

- a) comprovação de atendimento às normas do Corpo de Bombeiros, com apresentação do respectivo certificado ou protocolo, quando cabível;
- b) descrição de rotas de fuga, saídas de emergência, sinalização e dispositivos de combate a incêndio;
- c) estrutura de **brigada de incêndio**, quando exigida, e sua integração com o plano de segurança.

#### **III – Controle de filas e permanência externa de público**

- a) avaliação da formação de filas na calçada ou em áreas externas e seus impactos para pedestres, vizinhos e trânsito;

- b) proposição de medidas para organização de filas e permanência de público externo, prevenindo aglomerações e obstruções de passagem;
- c) medidas para reduzir ruído e transtornos decorrentes de conversas, música e outras atividades fora do interior do estabelecimento.

### **3.5 Convivência com a vizinhança e impactos sociais**

O EIV deverá contemplar:

#### **I – Identificação de áreas residenciais sensíveis**

- a) mapeamento de áreas residenciais, hospitais, escolas, templos, asilos e outros usos sensíveis na área de influência;
- b) avaliação da proximidade e da suscetibilidade desses usos ao ruído, circulação de pessoas e veículos, e demais incômodos.

#### **II – Impactos na convivência e na dinâmica local**

- a) identificação de possíveis conflitos de convivência (ruído, comportamentos inadequados em áreas públicas, depredação, sujeira nas calçadas e vias, etc.);
- b) análise dos efeitos sobre a percepção de segurança e qualidade de vida da vizinhança em horários noturnos.

#### **III – Gestão de convivência e canais de comunicação**

- a) definição de **canais de comunicação com moradores próximos**, associações de bairro e outras instâncias locais (telefones, e-mail, canais digitais etc.);
- b) procedimentos para registro, resposta e acompanhamento de reclamações;
- c) eventual realização de reuniões periódicas ou ações de aproximação com a comunidade, quando apropriado.

### **3.6 Resíduos sólidos, efluentes e limpeza urbana**

#### **I – Gestão de resíduos sólidos**

- a) descrição do sistema de segregação e acondicionamento de resíduos, com destaque para **vidros, latas e plásticos**;
- b) procedimentos específicos para **óleo de cozinha usado** e outros resíduos perigosos ou de manejo especial, quando houver cozinha;
- c) avaliação do volume de resíduos gerado e compatibilidade com o sistema municipal de coleta.

#### **II – Limpeza da área externa**

- a) proposição de rotina de limpeza do entorno imediato do estabelecimento (calçadas,



- canteiros, áreas de estacionamento), especialmente após o encerramento das atividades;
- b) medidas para evitar acúmulo de resíduos e restos de vidro em áreas externas.

### III – Efluentes líquidos

- a) descrição de eventuais sistemas de tratamento ou pré-tratamento de efluentes oriundos de cozinha, banheiros ou outras instalações;
- b) comprovação ou descrição do encaminhamento adequado dos efluentes à rede pública ou sistema próprio, quando aplicável.

### 3.7 Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas específicas

Além das medidas gerais previstas no TR Geral, o EIV deverá:

I – apresentar **plano de mitigação** específico para ruído, circulação de pessoas e veículos, filas externas, segurança e convivência com a vizinhança, com indicação de responsáveis, prazos e, quando possível, indicadores de acompanhamento;

II – propor, quando couber, **barreiras acústicas** físicas e/ou vegetadas, reforço de isolamento, adequação de horários e limitações operacionais como forma de redução de impactos;

III – indicar eventuais **contrapartidas urbanísticas** relacionadas à qualificação do espaço público no entorno (iluminação, calçadas, mobiliário urbano, pontos de ônibus, sinalização, entre outros);

IV – prever **treinamento periódico da equipe** quanto a controle de ruído externo, respeito à vizinhança e mediação de conflitos com o entorno.

Checklist Administrativo Geral para protocolo de EIV			
Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
Identificação da empresa	Razão Social, CNPJ, endereço completo do empreendimento	Cartão CNPJ atualizado; Contrato Social ou Requerimento Empresário; Comprovante de endereço como carnê de IPTU, contas ou outro documento oficial.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Administrativo Geral para protocolo de EIV			
Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
Responsável legal	Identificação de quem responde legalmente pelo empreendimento	RG e CPF ou CNH do responsável legal; Ata de eleição/posse (quando houver); Procuração ou ato de nomeação, quando o signatário não constar diretamente no contrato social.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável técnico pelo EIV	Profissional habilitado para elaborar o EIV, com comprovação de responsabilidade técnica.	ART (CREA) ou RRT (CAU) específica para elaboração de EIV; Comprovante de inscrição municipal do profissional ou da empresa responsável.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Direito de uso do imóvel	Comprovação de propriedade, posse ou outro título legítimo de uso do local.	Matrícula atualizada do imóvel; Contrato de locação; Contrato de comodato; Autorização do proprietário.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Certidão de zoneamento e enquadramento da atividade	Documento oficial informando o zoneamento urbano do local, usos permitidos e o enquadramento da atividade.	Certidão de Zoneamento emitida pelo Município, contendo CNAEs e uso pretendido; Parecer de zoneamento emitido pela secretaria competente.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Licenças e autorizações complementares (quando aplicável)	Licenças, certificados e autorizações de outros órgãos, quando necessários à atividade.	Alvará de Bombeiros; Licença ambiental ou protocolo; Autorizações de DNIT, DAER, DAE, concessionárias de energia/água/gás; Alvará de funcionamento vigente, quando houver.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Caracterização do empreendimento	Apresentação geral do empreendimento: localização, zoneamento; descrição técnica da atividade; fases de implantação e operação; capacidade instalada.	Memorial descritivo do empreendimento; Planta de localização e de inserção urbana com coordenadas; Quadro de áreas (terreno, área construída, taxa de ocupação, permeabilidade etc.)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Diagnóstico da área de influência	Caracterização do entorno urbano e da área de influência direta e indireta: uso e ocupação do solo; equipamentos urbanos e comunitários; perfil socioeconômico; áreas sensíveis.	Planta com delimitação da área de influência; Mapas temáticos (uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos, rede viária); Texto analítico com dados socioeconômicos da área.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Infraestrutura urbana e mobilidade	Descrição da infraestrutura existente e projetada, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, manejo de resíduos sólidos, energia elétrica, mobilidade.	Relatório descritivo das redes existentes e previstas; Plantas esquemáticas; Parecer /declaração de concessionária, quando exigidos; Análise de acessibilidade (rotas de pedestres, ciclistas, pontos de ônibus, vagas para PCD)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Avaliação de impactos urbanísticos e ambientais	Identificação e análise dos impactos positivos e negativos decorrentes da atividade no local: tráfego e circulação; demanda por vagas; adensamento populacional; ruído e vibração; resíduos; consumo de água e geração de efluentes; drenagem	Quadro “situação atual x situação projetada” para tráfego, vagas, serviços e equipamentos; Estudos ou notas técnicas de tráfego (contagens, estimativa de geração de viagens, cenários); Mapas de adensamento viário, acessos e pontos críticos; Análise de ruído, com	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
	urbana; pressão sobre serviços e equipamentos urbanos; efeitos na paisagem urbana e na valorização imobiliária.	referência às normas técnicas pertinentes; Matriz de impactos, com síntese dos impactos relevantes.	
Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas	Proposição de medidas para prevenir, mitigar, compensar ou potencializar impactos; definição de responsáveis, prazos; propostas de contrapartidas urbanísticas e programas de monitoramento.	Plano de mitigação (tráfego, ruído, drenagem, resíduos, etc; Contrapartidas urbanísticas (melhorias em calçadas, acessibilidade, pontos de ônibus, ciclovias, drenagem, áreas verdes, mobiliário urbano etc.); Matriz de impactos x medidas (impacto, medida, responsável, prazo, indicador de acompanhamento); Programas de monitoramento com definição de indicadores.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Participação social (quando exigida)	Registro das formas de divulgação, consulta e participação da comunidade e demais interessados, quando previstas em norma ou definidas pelo Poder Público.	Relatório de audiência pública (lista de presença, síntese das manifestações, registro fotográfico); Material de divulgação (convites, publicações em meios oficiais ou canais institucionais); Outras formas de escuta registradas em relatório.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Plantas, mapas e levantamento fotográfico	Material gráfico que demonstre a inserção urbana, o entorno imediato e a situação atual da área de influência, com legenda, escala e norte.	Planta de implantação do empreendimento (acessos, vagas, áreas de carga e descarga, fluxos internos); Plantas e mapas com legenda, escala e norte indicados;	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
		Relatório fotográfico georreferenciado da área de implantação e do entorno.	
Conformidade com o Termo de Referência Municipal	Demonstração de que os itens do TR Geral e do TR específico da tipologia foram atendidos no EIV/RIV	Quadro de atendimento ao TR (item do TR x seção do relatório onde foi atendido); Declaração do responsável técnico quanto ao atendimento integral do Termo de Referência; Indicação, quando houver, de itens considerados “não aplicáveis”, devidamente justificados.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Além do **Checklist Administrativo Geral** e do **Checklist Técnico Geral** aplicáveis a todos os EIV, o GTMA verificará, para casas noturnas, bares com música e estabelecimentos de entretenimento noturno, o atendimento às exigências específicas listadas na planilha abaixo:

Checklist Técnico específico para casas noturnas, bares com música e estabelecimento de entretenimento noturno		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
Capacidade máxima de público e horários de funcionamento	– Informou capacidade máxima de público, com base em projeto e normas de segurança? – Detalhou horários de funcionamento, horários de pico e horários de encerramento das atividades?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Estudo de ruído e vibração	– Apresentou estudo de ruído em conformidade com as normas técnicas aplicáveis (por exemplo, NBR 10.151 e NBR 10.152 ou equivalentes)? – Identificou receptores sensíveis (residências, escolas, hospitais, templos, etc.) na área de influência?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

Checklist Técnico específico para casas noturnas, bares com música e estabelecimento de entretenimento noturno		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
Anteprojeto de isolamento e tratamento acústico	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Apresentou anteprojeto ou memorial descritivo de isolamento acústico interno e externo?</li> <li>– Descreveu o tratamento acústico de portas, janelas e demais aberturas?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Sistema de ventilação e climatização compatível com controle de ruído	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Descreveu o sistema de ventilação/climatização permitindo o funcionamento com vedações adequadas (portas e janelas fechadas durante uso de som)?</li> <li>– Avaliou ruídos gerados por equipamentos externos (condensadoras, exaustores, etc.)?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Controle de filas e permanência externa de público	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Avaliou a formação de filas e aglomerações na área externa (calçada, rua, estacionamento)?</li> <li>– Apresentou medidas para organização de filas e redução de incômodos na vizinhança?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Plano de segurança, brigada de incêndio e controle de acesso	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Comprovou atendimento às normas de prevenção e combate a incêndio (alvará ou protocolo junto ao Corpo de Bombeiros, quando aplicável)?</li> <li>– Apresentou plano de segurança interna, controle de acesso e monitoramento (câmeras, equipe de segurança, procedimentos)?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Sistema de monitoramento, controle de entrada e saída	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Descreveu como será feita a contagem de público e o controle de lotação?</li> <li>– Indicou meios de monitoramento de áreas críticas (entradas, saídas, entorno imediato)?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Estacionamento e impacto no trânsito do entorno	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Avaliou o impacto nas vagas de estacionamento da via pública e/ou estacionamentos próximos?</li> <li>– Apresentou análise de fluxo de veículos em horários de pico e possíveis medidas para reduzir conflitos?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

Checklist Técnico específico para casas noturnas, bares com música e estabelecimento de entretenimento noturno		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
Rotas para transporte coletivo, aplicativos e táxis	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Identificou áreas de embarque e desembarque de transporte por aplicativo, táxis e transporte coletivo?</li> <li>– Avaliou interferências no trânsito local decorrentes dessas operações?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Rotas seguras para pedestres	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mapeou as principais rotas de pedestres de e para o estabelecimento?</li> <li>– Avaliou condições de calçadas, iluminação e travessias, propondo melhorias, quando necessário?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Impactos sociais e convivência com a vizinhança	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Identificou áreas residenciais sensíveis e outros usos vulneráveis no entorno?</li> <li>– Analisou impactos sobre a qualidade de vida, percepção de segurança e rotina dos moradores?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Gestão de resíduos, especialmente vidro e óleo de cozinha	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Descreveu a segregação, acondicionamento e destinação de resíduos, com atenção especial a vidro e outros materiais cortantes?</li> <li>– Apresentou procedimentos específicos para manejo e destinação de óleo de cozinha, quando houver preparo de alimentos?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Limpeza da área externa	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Previu rotinas de limpeza da calçada, estacionamento e demais áreas externas após o encerramento das atividades?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Plano de encerramento gradual de música e atividades	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Descreveu estratégias para redução gradual do volume de som e dispersão ordenada do público ao final do funcionamento, minimizando incômodos?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Canal de comunicação com moradores próximos	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Indicou canais de comunicação específicos para contato de moradores (telefone, e-mail, canais digitais)?</li> <li>– Estabeleceu forma de registro e resposta às reclamações, inclusive quanto a ruído, segurança e limpeza?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

# **COMÉRCIO E DEPÓSITO DE GLP, POSTOS DE ABASTECIMENTO E COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS**

*TERMO DE REFERÊNCIA ESPECÍFICO  
PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV  
E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - RIV*

## **Introdução**

O presente Termo de Referência é emitido pelo Grupo Técnico de Monitoramento e Avaliação do Planejamento Urbano – GTMA, em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 073/2023, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Alegrete – PDDM. Nos termos dos arts. 283 e 284 do Plano Diretor, a construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estão sujeitas à avaliação mediante Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

O EIV/RIV tem por objetivo, entre outros, definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos, intensificar os impactos positivos, democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental, orientar adaptações de projetos às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais, subsidiar a tomada de decisão do Poder Público e contribuir para a garantia de boas condições de saúde, segurança e qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área de influência do empreendimento.

O art. 284 da Lei Complementar nº 073/2023 inclui, entre as tipologias sujeitas obrigatoriamente à elaboração de EIV, os “depósitos ou postos de vendas de gás” e os “postos de abastecimento de combustíveis”, em razão dos riscos tecnológicos, potencial de acidentes e impactos sobre a vizinhança.



Nos termos do art. 283, o EIV/RIV deve ser objeto de avaliação do GTMA e, posteriormente, encaminhado ao Conselho do Plano Diretor para anuência das exigências definidas. Compete ainda ao órgão municipal competente expedir o Termo de Referência para a elaboração dos estudos. Este Termo de Referência específico estabelece as diretrizes técnicas e documentais aplicáveis a comércio e depósito de GLP, postos de abastecimento e estabelecimentos de comércio de combustíveis (líquidos e gasosos), complementando o Termo de Referência Geral do Município e observando o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), as normas da Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis – ANP, as normas técnicas da ABNT, a legislação ambiental e as normas de prevenção e combate a incêndios.

## **1. Finalidade**

Estabelecer diretrizes técnicas e documentais complementares ao Termo de Referência Geral para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV de empreendimentos de:

- comércio, revenda e depósito de GLP;
- postos de abastecimento de combustíveis líquidos (gasolina, etanol, diesel, GNV e afins);
- postos mistos que combinem GLP e combustíveis líquidos,

no Município de Alegrete/RS, com foco em:

- segurança urbana e riscos tecnológicos (incêndio, explosão);
- contaminação de solo e águas superficiais/subterrâneas;
- circulação de veículos de carga, caminhões-tanque, frota de entrega e usuários;
- compatibilidade com o uso do solo e com usos sensíveis no entorno;
- convivência com a vizinhança em áreas predominantemente residenciais.

## **2. Aplicabilidade**

Este Termo de Referência Específico aplica-se aos empreendimentos, novos ou em processo de ampliação ou regularização, enquadrados como:

I – depósitos, revendas e postos de vendas de GLP, inclusive quando associados a outros comércios;

II – estabelecimentos com armazenamento de GLP em quantidades iguais ou superiores aos limites legais aplicáveis;

III – postos de abastecimento de combustíveis líquidos, com tanques de armazenamento (subterrâneos ou aéreos) e bombas de abastecimento de veículos;

IV – postos de combustíveis com GNV e outras instalações de abastecimento de combustíveis gasosos;

V – empreendimentos mistos que combinem GLP, combustíveis líquidos e outros derivados de petróleo;

VI – outros empreendimentos que, pela quantidade de combustíveis armazenados, características de operação, localização ou proximidade com usos sensíveis, sejam enquadrados como geradores de impacto de vizinhança pelo órgão competente e pelo GTMA.

Parágrafo único. A critério do órgão municipal competente e do GTMA, este Termo de Referência poderá ser aplicado, no todo ou em parte, a empreendimentos de menor porte situados em áreas predominantemente residenciais ou com alta concentração de usos sensíveis (escolas, hospitais, creches, templos etc.).

★ *As orientações deste Termo de Referência Específico não substituem o Termo de Referência Geral. O EIV/RIV deverá atender integralmente ao conteúdo mínimo geral, acrescido dos itens específicos aqui previstos.*

### **3. Diretrizes específicas para o conteúdo do EIV**

#### **3.1 Caracterização técnica do armazenamento e do sistema de abastecimento**

O EIV deverá apresentar:

I – Quantitativos e tipologia de combustíveis armazenados

- a) quantidades de GLP (em kg) por tipo de recipiente (P13, P20, P45, cilindros industriais etc.);
- b) volume total de combustíveis líquidos armazenados (em m<sup>3</sup>), por produto (gasolina, etanol, diesel, GNV etc.);
- c) variação de estoque (mínimo, médio, máximo).

II – Arranjo físico e sistemas de armazenamento

- a) descrição de tanques (subterrâneos, aéreos), número, capacidades, materiais e idade das instalações;
- b) croqui ou planta simplificada indicando a posição dos tanques, bombas, ilhas de abastecimento, área de GLP, casa de máquinas, SAAO/separador água-óleo, caixas de inspeção e drenagens;
- c) tipo de armazenamento de GLP (gaiolas, depósitos cobertos, áreas externas) e sistemas de ventilação.

III – Sistemas de abastecimento, drenagem e contenção

- a) descrição das linhas de abastecimento, bombas, ilhas, canaletas, drenagens e sistema de coleta de águas oleosas;
- b) existência e especificações de separadores água-óleo, caixas de areia, caixas de inspeção e bacias de contenção;
- c) indicação de dispositivos para evitar acúmulo de vapores em fossos, caixas, galerias ou pontos baixos.

IV – Fontes de ignição e controle de acesso

- a) identificação de possíveis fontes de ignição (equipamentos elétricos, motores, chamas, faíscas, soldagens, circulação de veículos etc.);
- b) descrição de barreiras físicas, cercamentos, sinalização de segurança e controle de acesso às áreas de risco.

#### **3.2 Zoneamento, uso do solo e relação com o entorno**

O EIV deverá:

- I – demonstrar a compatibilidade do empreendimento com o zoneamento e o uso do solo;
- II – identificar e mapear, em planta, usos sensíveis no entorno (residências, escolas, unidades de saúde, creches, templos religiosos, lares de idosos, áreas de grande concentração de pessoas);
- III – apresentar distâncias de segurança entre tanques, áreas de GLP, bombas, edificações próprias e edificações vizinhas, em conformidade com normas da ANP, ABNT e Corpo de Bombeiros;
- IV – quando aplicável, delimitar o raio de influência em cenários de acidente (incêndio, explosão, vazamentos significativos) e descrever os usos localizados nesse raio;
- V – avaliar o impacto da implantação ou ampliação sobre a valorização/desvalorização imobiliária e sobre a percepção de risco pela população do entorno.

### **3.3 Segurança, risco tecnológico e conformidade normativa**

O EIV deverá:

- I – demonstrar conformidade com normas da ANP, ABNT e Corpo de Bombeiros, apresentando:
  - a) alvará ou protocolo junto ao Corpo de Bombeiros;
  - b) comprovação de atendimento às normas da ANP para revenda de GLP e postos de combustíveis;
  - c) referência às normas técnicas da ABNT aplicáveis (armazenamento de GLP, tanques, instalações elétricas em áreas classificadas, SAAO etc.).
- II – descrever o Plano de Gerenciamento de Riscos e Plano de Atendimento a Emergências, contendo:
  - a) cenários de acidentes considerados (incêndios, vazamentos, explosões, derramamentos);
  - b) rotas de fuga internas, pontos de encontro e procedimentos de evacuação;
  - c) articulação com Corpo de Bombeiros, Defesa Civil e outros órgãos;
  - d) procedimentos de comunicação com a vizinhança em situações de emergência.
- III – detalhar os sistemas de combate a incêndio, incluindo:
  - a) quantidade e tipo de extintores, hidrantes, mangotinhos e sistemas fixos, quando houver;
  - b) sinalização de saída de emergência, proibição de fumar e uso de celulares, áreas classificadas;
  - c) existência de brigada de incêndio, quando exigida, e treinamento de funcionários.

### **3.4 Circulação, logística e tráfego**

O EIV deverá considerar:

I – circulação de caminhões-tanque e veículos de carga

- a) frequência de abastecimento (número de caminhões-tanque/dia ou semana, horários);
- b) rotas de entrada e saída dos caminhões, com identificação de vias utilizadas;
- c) avaliação de possíveis conflitos com áreas residenciais, escolas e outros usos sensíveis ao longo das rotas.

II – fluxo de veículos de usuários e frota de entrega

- a) estimativa de veículos leves por dia, horários de pico e formação de filas nas bombas;
- b) circulação e estacionamento de motos e veículos de entrega (GLP, combustíveis);
- c) riscos de bloqueio parcial de vias, manobras perigosas, filas em esquinas e acessos.

III – medidas propostas para mitigar impactos no trânsito, incluindo, quando necessário:

- a) adequação de acessos, recuos para manobra, baias de parada;
- b) sinalização horizontal e vertical;
- c) rotas alternativas de caminhões em horários de maior sensibilidade.

### **3.5 Aspectos ambientais: solo, águas, drenagem e efluentes**

O EIV deverá:

I – avaliar riscos de contaminação de solo e águas subterrâneas/superficiais por vazamentos em tanques, tubulações, bombas, conexões e áreas de GLP;

II – descrever a existência de monitoramento de tanques (teste de estanqueidade, sensores, poços de monitoramento, registros de inspeção) e planos de ação em caso de suspeita de vazamento;

III – caracterizar o sistema de drenagem de pisos das áreas de abastecimento, lavagem e manobras, indicando como é feita a retenção de água contaminada por combustíveis e óleos;

IV – tratar da destinação de lodos, resíduos oleosos e demais resíduos gerados nos sistemas de separação água-óleo, conforme legislação ambiental;

V – descrever efluentes sanitários e eventuais efluentes de lavagem, indicando encaminhamento a rede pública ou sistema próprio adequado.

### **3.6 Aspectos urbanísticos, visuais e convivência com a vizinhança**

O EIV deverá:

I – analisar a integração urbanística e paisagística do empreendimento com o entorno (fachada, recuos, comunicação visual, barreiras físicas e vegetais);

II – avaliar ruídos e incômodos associados à operação: bombas, compressores, caminhões-tanque, fluxo de veículos, anúncios sonoros;

III – identificar possíveis impactos sobre conforto de pedestres, qualidade visual das esquinas e frentes de quadra;

IV – propor medidas para redução de incômodos (barreiras vegetais, organização de fluxos, controle de iluminação e ruído, horários de abastecimento de caminhões etc.).

### 3.7 Medidas mitigadoras, compensatórias e programas complementares

Além das medidas previstas no TR Geral, o EIV deverá propor:

I – medidas específicas de segurança (reforço de barreiras, adequação de distâncias internas, melhorias de sinalização e controle de acesso);

II – programa de manutenção preventiva e inspeção de tanques, tubulações, bombas, SAAO e demais sistemas críticos, com registro de inspeções;

III – ações de comunicação e relacionamento com a comunidade (disponibilização de canais de contato, esclarecimento sobre riscos e medidas de segurança, procedimentos em emergências);

IV – eventuais contrapartidas urbanísticas, como qualificação de calçadas, iluminação, arborização, travessias seguras e mobiliário urbano no entorno imediato.

Checklist Administrativo Geral para protocolo de EIV			
Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
Identificação da empresa	Razão Social, CNPJ, endereço completo do empreendimento	Cartão CNPJ atualizado; Contrato Social ou Requerimento Empresário; Comprovante de endereço como carnê de IPTU, contas ou outro documento oficial.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável legal	Identificação de quem responde legalmente pelo empreendimento	RG e CPF ou CNH do responsável legal; Ata de eleição/posse (quando houver); Procuração ou ato de nomeação, quando o signatário não	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

### Checklist Administrativo Geral para protocolo de EIV

Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
		constar diretamente no contrato social.	
Responsável técnico pelo EIV	Profissional habilitado para elaborar o EIV, com comprovação de responsabilidade técnica.	ART (CREA) ou RRT (CAU) específica para elaboração de EIV; Comprovante de inscrição municipal do profissional ou da empresa responsável.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Direito de uso do imóvel	Comprovação de propriedade, posse ou outro título legítimo de uso do local.	Matrícula atualizada do imóvel; Contrato de locação; Contrato de comodato; Autorização do proprietário.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Certidão de zoneamento e enquadramento da atividade	Documento oficial informando o zoneamento urbano do local, usos permitidos e o enquadramento da atividade.	Certidão de Zoneamento emitida pelo Município, contendo CNAEs e uso pretendido; Parecer de zoneamento emitido pela secretaria competente.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Licenças e autorizações complementares (quando aplicável)	Licenças, certificados e autorizações de outros órgãos, quando necessários à atividade.	Alvará de Bombeiros; Licença ambiental ou protocolo; Autorizações de DNIT, DAER, DAE, concessionárias de energia/água/gás; Alvará de funcionamento vigente, quando houver.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Caracterização do empreendimento	Apresentação geral do empreendimento: localização, zoneamento; descrição técnica da atividade; fases de implantação e operação; capacidade instalada.	Memorial descritivo do empreendimento; Planta de localização e de inserção urbana com coordenadas; Quadro de áreas (terreno, área construída, taxa de ocupação, permeabilidade etc.)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Diagnóstico da área de influência	Caracterização do entorno urbano e da área de influência direta e indireta: uso e ocupação do solo; equipamentos urbanos e comunitários; perfil socioeconômico; áreas sensíveis.	Planta com delimitação da área de influência; Mapas temáticos (uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos, rede viária); Texto analítico com dados socioeconômicos da área.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Infraestrutura urbana e mobilidade	Descrição da infraestrutura existente e projetada, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, manejo de resíduos sólidos, energia elétrica, mobilidade.	Relatório descritivo das redes existentes e previstas; Plantas esquemáticas; Parecer /declaração de concessionária, quando exigidos; Análise de acessibilidade (rotas de pedestres, ciclistas, pontos de ônibus, vagas para PCD)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Avaliação de impactos urbanísticos e ambientais	Identificação e análise dos impactos positivos e negativos decorrentes da atividade no local: tráfego e circulação; demanda por vagas; adensamento populacional; ruído e vibração; resíduos; consumo de água e geração de efluentes; drenagem	Quadro “situação atual x situação projetada” para tráfego, vagas, serviços e equipamentos; Estudos ou notas técnicas de tráfego (contagens, estimativa de geração de viagens, cenários); Mapas de adensamento viário, acessos e pontos críticos; Análise de ruído, com	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente



Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
	urbana; pressão sobre serviços e equipamentos urbanos; efeitos na paisagem urbana e na valorização imobiliária.	referência às normas técnicas pertinentes; Matriz de impactos, com síntese dos impactos relevantes.	
Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas	Proposição de medidas para prevenir, mitigar, compensar ou potencializar impactos; definição de responsáveis, prazos; propostas de contrapartidas urbanísticas e programas de monitoramento.	Plano de mitigação (tráfego, ruído, drenagem, resíduos, etc; Contrapartidas urbanísticas (melhorias em calçadas, acessibilidade, pontos de ônibus, ciclovias, drenagem, áreas verdes, mobiliário urbano etc.); Matriz de impactos x medidas (impacto, medida, responsável, prazo, indicador de acompanhamento); Programas de monitoramento com definição de indicadores.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Participação social (quando exigida)	Registro das formas de divulgação, consulta e participação da comunidade e demais interessados, quando previstas em norma ou definidas pelo Poder Público.	Relatório de audiência pública (lista de presença, síntese das manifestações, registro fotográfico); Material de divulgação (convites, publicações em meios oficiais ou canais institucionais); Outras formas de escuta registradas em relatório.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Plantas, mapas e levantamento fotográfico	Material gráfico que demonstre a inserção urbana, o entorno imediato e a situação atual da área de influência, com legenda, escala e norte.	Planta de implantação do empreendimento (acessos, vagas, áreas de carga e descarga, fluxos internos); Plantas e mapas com legenda, escala e norte indicados;	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
		Relatório fotográfico georreferenciado da área de implantação e do entorno.	
Conformidade com o Termo de Referência Municipal	Demonstração de que os itens do TR Geral e do TR específico da tipologia foram atendidos no EIV/RIV	Quadro de atendimento ao TR (item do TR x seção do relatório onde foi atendido); Declaração do responsável técnico quanto ao atendimento integral do Termo de Referência; Indicação, quando houver, de itens considerados “não aplicáveis”, devidamente justificados.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Além do **Checklist Administrativo Geral** e do **Checklist Técnico Geral** aplicáveis a todos os EIV, o GTMA verificará, para comércio e depósito de GLP, postos de abastecimento e comércio de combustíveis, o atendimento às exigências específicas listadas na planilha abaixo:

Checklist Técnico específico para indústrias, agroindústrias, frigoríficos e empreendimentos logísticos		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
Quantidades e tipos de combustíveis armazenados	– Informou quantidades de GLP (kg e tipo de recipiente) e volumes de combustíveis líquidos (m³ por produto)? – Indicou variação de estoque (mínimo, médio, máximo)?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Arranjo físico de tanques, bombas e área de GLP	– Apresentou planta ou croqui com localização de tanques, bombas, ilhas, área de GLP, SAAO, caixas e drenagens? – Descreveu tipo de tanques (subterrâneos/aéreos), idade e condições gerais?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

**Checklist Técnico específico para indústrias, agroindústrias, frigoríficos e empreendimentos logísticos**

Item	Conteúdo do EIV	Situação
Sistemas de drenagem, separadores água-óleo e contenção	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Descreveu canaletas, caixas, separadores água-óleo e sistemas de contenção de derrames?</li> <li>– Indicou destinação de lodos e resíduos oleosos em conformidade com a legislação?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Zoneamento, usos sensíveis e distâncias de segurança	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Demonstrou compatibilidade com zoneamento e uso do solo?</li> <li>– Identificou usos sensíveis no entorno e apresentou distâncias de segurança conforme norma?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Conformidade com ANP, ABNT e Corpo de Bombeiros	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Anexou alvará ou protocolo do Corpo de Bombeiros?</li> <li>– Comprovou atendimento às normas da ANP e ABNT pertinentes ao GLP e postos de combustíveis?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Plano de emergência e gerenciamento de riscos	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Apresentou Plano de Emergência com cenários, rotas de fuga e pontos de encontro?</li> <li>– Indicou articulação com Bombeiros, Defesa Civil e procedimentos de comunicação com a vizinhança?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Circulação de caminhões-tanque e veículos de usuários	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Estimou fluxos de caminhões-tanque, rotas e horários de abastecimento?</li> <li>– Avaliou impactos no trânsito local e formação de filas em acessos e bombas?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Riscos de contaminação do solo e das águas	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Descreveu testes de estanqueidade, monitoramento de tanques e poços de monitoramento, quando houver?</li> <li>– Avaliou riscos de contaminação de solo e águas superficiais/subterrâneas e propôs medidas de prevenção e mitigação?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Conforto urbano, ruído e convivência	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Avaliou ruído de bombas, compressores, caminhões e fluxo de veículos?</li> <li>– Apresentou medidas para redução de incômodos (horários, barreiras vegetais/acústicas, organização de fluxos etc.)?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEGRETE**



**FORMULÁRIO PARA ESTUDO DE USO CONDICIONADO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
- EUCIV**

**1. INFORMAÇÕES GERAIS DO EMPREENDIMENTO:**

Razão Social:

CNPJ:

Endereço:

Coordenadas Geográficas de acesso:

Telefone:

E-mail:

Responsável (Contato):

(Anexar documento comprobatório de direito de uso do local)

**2. IDENTIFICAÇÃO DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO EUCIV:**

Nome:

Qualificação:

Registro Profissional:

Inscrição Municipal (Anexar cópia do Alvará do Responsável Técnico):

Endereço:

Telefone:

E-mail:

(Anexar comprovação de responsabilidade técnica)

**3. DADOS DO EMPREENDIMENTO:**

Data de início (ou prevista) de funcionamento da atividade no local: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

(Anexar cartão do CNPJ da empresa)

Finalidade do pedido:

- [ ] Licença / Alvará de Construção  
[ ] Licença / Alvará de Reforma  
[ ] Licença / Alvará de Funcionamento

Porte do Empreendimento (em m<sup>2</sup>): \_\_\_\_

Área do terreno: \_\_\_\_ (m<sup>2</sup>)

Área construída total: \_\_\_\_ (m<sup>2</sup>)

Área útil das atividades ao ar livre: \_\_\_\_ (m<sup>2</sup>)

Atividades sujeitas a EUCIV identificadas na Certidão de Zoneamento:

CNAE: \_\_\_\_\_ Data inicial: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

CNAE: \_\_\_\_\_ Data inicial: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

CNAE: \_\_\_\_\_ Data inicial: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

CNAE: \_\_\_\_\_ Data inicial: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

CNAE: \_\_\_\_\_ Data inicial: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.



FORMULÁRIO PARA ESTUDO DE USO CONDICIONADO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
- EUCIV

Zoneamento(s):

Análise quanto a compatibilidade com o Zoneamento:

- ( ) Permitido ( ) Proibido ( ) Permitido por decisão do Conselho do Plano Diretor  
( ) Permitido com condicionantes

(Anexar a Certidão de Zoneamento onde constem todas as atividades do CNPJ e a serem exercidas)

4. INFORMAÇÕES SOBRE A ATIVIDADE:

Fase do empreendimento:

- ( ) Planejamento  
( ) Implantação  
( ) Operação (Funcionamento)  
(Anexar Alvará dos Bombeiros)

Nº de Funcionários: \_\_\_\_\_

- Há residência(s) de terceiros no entorno imediato? ( ) Sim ( ) Não  
A área está inserida em APP – Área de Preservação Permanente? ( ) Sim ( ) Não  
Haverá supressão de vegetação? ( ) Sim ( ) Não  
Há necessidade de movimentação de terras? ( ) Sim ( ) Não  
(Anexar documento de regularidade junto ao Órgão Ambiental)

Emissões dos equipamentos utilizados e/ou do sistema operacional:

- Ruído ( ) Sim ( ) Não – informar o tipo: \_\_\_\_\_  
Calor ( ) Sim ( ) Não – informar o tipo: \_\_\_\_\_  
Poeira ( ) Sim ( ) Não – informar o tipo: \_\_\_\_\_  
Fumaça ( ) Sim ( ) Não – informar o tipo: \_\_\_\_\_  
Outros ( ) Sim ( ) Não – informar o tipo: \_\_\_\_\_  
Outros ( ) Sim ( ) Não – informar o tipo: \_\_\_\_\_

Descrição operacional da atividade: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Obs. No caso de operação de elevada complexidade, anexar fluxograma operacional.



FORMULÁRIO PARA ESTUDO DE USO CONDICIONADO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
- EUCIV

5. ESTATÍSTICA DO EMPREENDIMENTO:

Área do Terreno: \_\_\_\_\_(m<sup>2</sup>)

Área do Empreendimento ou parcelamento: \_\_\_\_\_(m<sup>2</sup>)

Área Construída Total: \_\_\_\_\_(m<sup>2</sup>)

Taxa de Ocupação: \_\_\_\_\_(%)

Taxa de Permeabilidade: \_\_\_\_\_(%)

Área de estacionamento: \_\_\_\_\_(m<sup>2</sup>)

Área de carga e descarga: \_\_\_\_\_(m<sup>2</sup>)

Área de embarque e desembarque: \_\_\_\_\_(m<sup>2</sup>)

Largura da via (de testada a testada): \_\_\_\_\_(m)

Nº de vagas necessárias para estacionamento (conforme Anexo 4.4 do regime urbanístico das condições de instalação LC 073/2023):

Automóveis: \_\_\_\_\_

Bicicletas: \_\_\_\_\_

Vestiário para ciclista: ( ) sim ( ) não ( ) não se aplica

(Anexar Planta de implantação / situação do empreendimento)

6. INFLUÊNCIA NA VIZINHANÇA

Mapeamento da área sujeita a sofrer impactos diretos (raio de 200m) do empreendimento, em relação a (conforme artigo 282 da LC 073/2023):

Apresentar descrição:

- Geração de tráfego e circulação de veículos de carga e descarga;
- Horários de funcionamento do empreendimento e das operações de carga e descarga;
- Demandas por melhorias e complementações nas redes de transporte coletivo e de circulação não motorizada, em especial de bicicletas e pedestres;
- Geração de poluição ambiental e sonora na área;
- Escoamento das águas superficiais e subterrâneas existentes na área;
- Destinação e coleta dos resíduos sólidos, destinação de esgotos e necessidade de abastecimento de água potável.

Anexar Mapa das Áreas de Influência (direta e indireta) do Empreendimento:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEGRETE**



**FORMULÁRIO PARA ESTUDO DE USO CONDICIONADO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
- EUCIV**

7. CARACTERIZAÇÃO DA VIZINHANÇA	
Tipo de Uso Existente no entorno:	Residencial: ( ) unidades Comercial: ( ) unidades Industrial: ( ) unidades
Uso Comunitário:	Escolas: ( ) unidades Creches: ( ) unidades Espaço Cultural: ( ) unidades Saúde: ( ) unidades Cultos Religiosos: ( ) unidades Outros /Especificar: ( ) unidades Outros /Especificar: ( ) unidades
Infraestrutura Urbana Existente/em quantidade satisfatória:	Água Potável: ( ) SIM ( ) NÃO Energia Elétrica: ( ) SIM ( ) NÃO Gás: ( ) SIM ( ) NÃO Drenagem: ( ) SIM ( ) NÃO Esgoto: ( ) SIM ( ) NÃO Coleta de Lixo: ( ) SIM ( ) NÃO Iluminação Pública: ( ) SIM ( ) NÃO Telefonia Fixa: ( ) SIM ( ) NÃO Lógica: ( ) SIM ( ) NÃO Transporte Coletivo: ( ) SIM ( ) NÃO

8. AVALIAÇÃO DO IMPACTO DO PROJETO						
ITENS CONSIDERADOS NA ANÁLISE	IMPACTO (marcar com X)				JUSTIFICATIVA (Descrever)	MEDIDAS MITIGADORAS (Descrever)
	Não há	Baixo	Médio	Alto		
Qualidade de vida dos moradores atual e futura.						
Qualidade urbanística e ambiental e suas alterações.						
Condições de deslocamento, acessibilidade, demanda por sistema viário e transportes coletivos e de cargas.						
Valorização ou desvalorização imobiliária decorrente do empreendimento ou atividade.						
Sistemas de abastecimento de redes de água, de esgoto, telecomunicações e de energia elétrica e as necessidades de ampliação.						

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ALEGRETE**



**FORMULÁRIO PARA ESTUDO DE USO CONDICIONADO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA  
- EUCIV**

Sobrecarga da infraestrutura urbana e dos equipamentos comunitários.						
Geração de ruídos, a emissão de odores ou partículas aéreas (poeira), fumaça, gases						

**9. CONCLUSÃO**

O responsável técnico e o representante legal assumem toda e qualquer responsabilidade pelas informações prestadas.

Alegrete, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Assinatura do responsável técnico

Assinatura do representante legal

Todas as páginas deverão ser rubricadas pelo responsável técnico e representante legal



# **TR GERAL APLICADO À TODAS AS ATIVIDADES**

## *TERMO DE REFERÊNCIA GERAL*

## *PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIV*

### **1. Finalidade**

Estabelecer diretrizes técnicas e documentais para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), da Lei Complementar Municipal nº 073/2023 (Plano Diretor Municipal), e demais normas urbanísticas municipais de Alegrete RS. Em conformidade com os arts. 283 e 284 da Lei Complementar Municipal nº 073/2023, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV serão avaliados pelo Grupo Técnico de Monitoramento e Avaliação do Planejamento Urbano – GTMA e, posteriormente, submetidos ao Conselho do Plano Diretor, como subsídio à decisão administrativa sobre licenças e alvarás.

### **2. Objetivo**

Avaliar, por meio do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, os impactos positivos e negativos decorrentes da implantação e operação de empreendimentos e atividades potencialmente geradores de impactos urbanísticos e socioambientais, subsidiando a emissão de licenças e alvarás de construção, reforma e funcionamento pelo Poder Público Municipal:

- assegurar a função social da propriedade e da cidade
- garantir qualidade ambiental urbana
- promover planejamento e mitigação de impactos
- preservar interesses coletivos e difusos da população

### **3. Fundamentação Legal**

- Constituição Federal, art. 182
- Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001)
- LC Municipal 073/2023 – Plano Diretor
- Código de Obras e demais legislações municipais aplicáveis
- Normas técnicas correlatas sempre que aplicáveis (ABNT, resoluções CONAMA etc)

### **4. Conteúdo Mínimo**

#### **4.1 Caracterização do empreendimento**

- Localização georreferenciada
- Zoneamento e legislação aplicável
- Descrição técnica e fases
- Comprovação de propriedade e direito de uso
- Responsabilidade técnica (ART/ RRT)

#### **4.2 Diagnóstico da área de influência**

- Meio urbano consolidado
- Perfil socioeconômico
- Morfologia urbana
- Infraestruturas urbanas existentes
- Mobilidade e acessibilidade
- Áreas ambientais sensíveis
- Uso atual do imóvel e identificação de eventuais conflitos de uso com o entorno imediato

#### **4.3 Avaliação de impactos**

- Sombreamento e ventilação
- Adensamento populacional e viário
- Tráfego e circulação
- Vagas e estacionamento
- Transporte público
- Ruído e vibração
- Resíduos sólidos
- Saneamento (água / esgoto / drenagem)
- Segurança pública e risco urbano
- Valorização / desvalorização imobiliária
- Serviços e equipamentos urbanos e comunitários (saúde, educação, assistência social, lazer etc.)
- Paisagem urbana

#### **4.4 Medidas mitigadoras e compensatórias**

- Projetos e programas de mitigação
- Indicação de prazos, responsáveis e custos
- Monitoramento e indicadores

- Apresentar matriz de impactos x medidas

#### **4.5 Participação social**

- Estratégias de comunicação e transparência
- Audiência pública (quando aplicável)
- As formas de participação social seguirão o disposto em decreto municipal que regulamenta o EIV/EUCIV, bem como nas deliberações do Conselho do Plano Diretor.

#### **4.6 Anexos mínimos obrigatórios**

- Planta de implantação do empreendimento, com acessos, vagas, carga/descarga, etc
- Planta com delimitação da área de influência
- Levantamento fotográfico georreferenciado
- ART/RRT do responsável
- Declarações e licenças complementares
- Quadro de atendimento ao Termo de Referência

**CHECKLIST DOCUMENTAL ADMINISTRATIVO E TÉCNICO**  
**PARA PROTOCOLO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**  
APLICADOS A TODAS AS ATIVIDADES

<b>Checklist Administrativo para protocolo de EIV</b>			
Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
Identificação da empresa	Razão Social, CNPJ, endereço completo do empreendimento	Cartão CNPJ atualizado; Contrato Social ou Requerimento Empresário; Comprovante de endereço como carnê de IPTU, contas ou outro documento oficial.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável legal	Identificação de quem responde legalmente pelo empreendimento	RG e CPF ou CNH do responsável legal; Ata de eleição/posse (quando houver); Procuração ou ato de nomeação, quando o signatário não constar diretamente no contrato social.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável técnico pelo EIV	Profissional habilitado para elaborar o EIV, com comprovação de responsabilidade técnica.	ART (CREA) ou RRT (CAU) específica para elaboração de EIV; Comprovante de inscrição municipal do profissional ou da empresa responsável.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Direito de uso do imóvel	Comprovação de propriedade, posse ou outro título legítimo de uso do local.	Matrícula atualizada do imóvel; Contrato de locação; Contrato de comodato; Autorização do proprietário.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Certidão de zoneamento e enquadramento da atividade	Documento oficial informando o zoneamento urbano do local, usos permitidos e o enquadramento da atividade.	Certidão de Zoneamento emitida pelo Município, contendo CNAEs e uso pretendido; Parecer de zoneamento emitido pela secretaria competente.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Licenças e autorizações complementares (quando aplicável)	Licenças, certificados e autorizações de outros órgãos, quando necessários à atividade.	Alvará de Bombeiros; Licença ambiental ou protocolo; Autorizações de DNIT, DAER, DAE, concessionárias de energia/água/gás; Alvará de funcionamento vigente, quando houver.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

### Checklist Técnico para protocolo de EIV

Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Caracterização do empreendimento	Apresentação geral do empreendimento: localização, zoneamento; descrição técnica do empreendimento, fases de implantação e operação, capacidade de atendimento (ex.: número de unidades, leitos, vagas, m² de área de vendas, número de alunos etc.) e horários de funcionamento	Memorial descritivo do empreendimento; Planta de localização e de inserção urbana com coordenadas; Quadro de áreas (terreno, área construída, taxa de ocupação, permeabilidade etc.)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Diagnóstico da área de influência	Caracterização do entorno urbano e da área de influência direta e indireta: uso e ocupação do solo; equipamentos urbanos e comunitários; perfil socioeconômico; áreas sensíveis.	Planta com delimitação da área de influência; Mapas temáticos (uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos, rede viária); Texto analítico com dados socioeconômicos da área.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Infraestrutura urbana e mobilidade	Descrição da infraestrutura existente e projetada, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, manejo de resíduos sólidos, energia elétrica, mobilidade.	Relatório descritivo das redes existentes e previstas; Plantas esquemáticas; Parecer /declaração de concessionária, quando exigidos; Análise de acessibilidade (rotas de pedestres, ciclistas, pontos de ônibus, vagas para PCD)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Avaliação de impactos urbanísticos e ambientais	Identificação e análise dos impactos positivos e negativos decorrentes da atividade no local: tráfego e circulação; demanda por vagas; adensamento populacional; ruído e vibração; resíduos; consumo de água e geração de efluentes; drenagem urbana; pressão sobre serviços e equipamentos urbanos; efeitos na paisagem urbana e na valorização imobiliária.	Quadro “situação atual x situação projetada” para tráfego, vagas, serviços e equipamentos; Estudos ou notas técnicas de tráfego (contagens, estimativa de geração de viagens, cenários); Mapas de adensamento viário, acessos e pontos críticos; Análise de ruído, com referência às normas técnicas pertinentes; Matriz de impactos, com síntese dos impactos relevantes.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas	Proposição de medidas para prevenir, mitigar, compensar ou potencializar impactos; definição de responsáveis, prazos; propostas de contrapartidas urbanísticas	Plano de mitigação (tráfego, ruído, drenagem, resíduos, etc; Contrapartidas urbanísticas (melhorias em calçadas, acessibilidade, pontos de ônibus, ciclovias, drenagem, áreas verdes, mobiliário urbano	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
	e programas de monitoramento.	etc.); Matriz de impactos x medidas (impacto, medida, responsável, prazo, indicador de acompanhamento); Programas de monitoramento com definição de indicadores.	
Participação social (quando exigida)	Registro das formas de divulgação, consulta e participação da comunidade e demais interessados, quando previstas em norma ou definidas pelo Poder Público.	Relatório de audiência pública (lista de presença, síntese das manifestações, registro fotográfico); Material de divulgação (convites, publicações em meios oficiais ou canais institucionais); Outras formas de escuta registradas em relatório.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Plantas, mapas e levantamento fotográfico	Material gráfico que demonstre a inserção urbana, o entorno imediato e a situação atual da área de influência, com legenda, escala e norte.	Planta de implantação do empreendimento (acessos, vagas, áreas de carga e descarga, fluxos internos); Plantas e mapas com legenda, escala e norte indicados; Relatório fotográfico georreferenciado da área de implantação e do entorno.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Conformidade com o Termo de Referência Municipal	Demonstração de que os itens do TR Geral e do TR específico da tipologia foram atendidos no EIV/RIV	Quadro de atendimento ao TR (item do TR x seção do relatório onde foi atendido); Declaração do responsável técnico quanto ao atendimento integral do Termo de Referência; Indicação, quando houver, de itens considerados “não aplicáveis”, devidamente justificados.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

# **INDÚSTRIAS, AGROINDÚSTRIAS, FRIGORÍFICOS E EMPREENDIMENTOS LOGÍSTICOS**

*TERMO DE REFERÊNCIA ESPECÍFICO*

*PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV*

*E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIV*

## **Introdução**

O presente Termo de Referência é emitido pelo Grupo Técnico de Monitoramento e Avaliação do Planejamento Urbano – GTMA, em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 073/2023, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Alegrete – PDDM. Nos termos dos arts. 283 e 284 do Plano Diretor, a construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estão sujeitas à avaliação mediante Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

O EIV/RIV tem por objetivo, entre outros, definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos, intensificar os impactos positivos, democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental, orientar adaptações de projetos às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais, subsidiar a tomada de decisão do Poder Público e contribuir para a garantia de boas condições de saúde, segurança e qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área de influência do empreendimento.

O art. 284 da Lei Complementar nº 073/2023 elenca as tipologias de empreendimentos e atividades sujeitas obrigatoriamente à elaboração de EIV no Município, incluindo, entre outros, unidades industriais, agroindústrias, centros de armazenamento e logística e demais atividades potencialmente geradoras de impactos ambientais, de tráfego pesado, riscos tecnológicos e incômodos relevantes à vizinhança.

Nos termos do art. 283, o EIV/RIV deve ser objeto de avaliação do GTMA e, posteriormente, encaminhado ao Conselho do Plano Diretor para anuência das exigências definidas. Compete ainda ao órgão municipal competente expedir o Termo de Referência para a elaboração dos estudos. Este Termo de Referência específico estabelece as diretrizes técnicas e documentais aplicáveis a indústrias, agroindústrias, frigoríficos, centros logísticos, armazéns de grande porte e usos industriais/logísticos assemelhados, complementando o Termo de Referência Geral do Município e observando o Estatuto da

Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a legislação ambiental e de segurança aplicável e as normas técnicas pertinentes.

## **1. Finalidade**

Estabelecer diretrizes técnicas e documentais complementares ao Termo de Referência Geral para a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV de indústrias, agroindústrias, frigoríficos, centros logísticos e empreendimentos de uso industrial/logístico no Município de Alegrete/RS, com ênfase em:

- impactos operacionais (ruído, emissões atmosféricas, efluentes, resíduos);
- circulação de cargas, tráfego pesado e segurança viária;
- riscos tecnológicos e áreas de risco;
- compatibilidade com o uso do solo e vocação territorial;
- impactos sociais, geração de empregos e efeitos sobre comunidades vizinhas.

## **2. Aplicabilidade**

Este Termo de Referência Específico aplica-se aos empreendimentos, novos ou em processo de ampliação ou regularização, enquadrados como:

- I – unidades industriais, agroindústrias, frigoríficos e plantas de beneficiamento;
- II – centros de distribuição, centros logísticos, armazéns e depósitos de grande porte;
- III – transportadoras, terminais de carga e pátios de estacionamento de veículos pesados vinculados à atividade principal;
- IV – outros usos industriais ou logísticos que, pela dimensão, localização ou características, sejam considerados geradores de impacto relevante de vizinhança, a critério do órgão competente e do GTMA.

★ *As orientações deste Termo de Referência Específico não substituem o Termo de Referência Geral. O EIV/RIV deverá atender integralmente ao conteúdo mínimo geral, acrescido dos itens específicos aqui previstos.*

## **3. Diretrizes específicas para o conteúdo do EIV**

### **3.1 Operação, processos produtivos e insumos**

O EIV deverá detalhar:

- I – descrição do processo produtivo principal e dos processos auxiliares, indicando etapas, fluxos de materiais e produtos;
- II – identificação dos insumos relevantes (matérias-primas, combustíveis, reagentes,



insumos perigosos), volumes e formas de armazenamento;

III – identificação dos produtos e subprodutos gerados, com atenção a substâncias inflamáveis, tóxicas ou nocivas;

IV – mapeamento dos resíduos sólidos, efluentes líquidos e emissões atmosféricas geradas, com indicação de destinação ou tratamento;

V – apresentação de mapa de riscos operacionais, indicando áreas de risco, fontes de perigo e classificação de risco (físico, químico, biológico, ergonômico, de acidentes).

### **3.2 Tráfego pesado, logística e circulação**

O EIV deverá abordar especificamente:

I – circulação de caminhões, carretas e veículos de carga, incluindo:

a) estimativa de fluxos de entrada e saída (número de veículos/dia e horários de pico);

b) identificação de rotas principais de acesso, com indicação de vias estruturais utilizadas;

c) avaliação de capacidade das vias e de possíveis pontos críticos (curvas fechadas, travessias, pontes, áreas residenciais atravessadas etc.).

II – impacto da atividade sobre:

a) o pavimento das vias de acesso, quando houver grande volume de cargas pesadas;

b) a segurança de pedestres e ciclistas ao longo das rotas de caminhões;

c) a circulação de veículos leves e transporte coletivo no entorno.

III – proposição, quando necessário, de plano de tráfego pesado e rotas logísticas, contendo recomendações de rotas preferenciais, horários de circulação, pontos de carga e descarga e medidas de mitigação.

### **3.3 Emissões, controle ambiental e saneamento**

O estudo deverá contemplar:

I – ruído industrial:

a) identificação das principais fontes de ruído (máquinas, equipamentos, operações de carga e descarga etc.);

b) avaliação de níveis de ruído na área de influência, com referência às normas técnicas aplicáveis;

c) indicação de medidas de controle e mitigação (barreiras, enclausuramento, manutenção preventiva etc.).

II – emissões atmosféricas e material particulado:

a) identificação das fontes de emissões (chaminés, processos, movimentação de granel etc.);

b) descrição de sistemas de controle (filtros, lavadores, ciclones, enclausuramento de

correias etc.);

c) avaliação qualitativa dos efeitos potenciais sobre a vizinhança e o entorno urbano.

III – efluentes industriais e sanitários:

a) descrição dos tipos de efluentes gerados e seus volumes;

b) sistemas de tratamento de efluentes industriais e sanitários, com indicação de destinação final;

c) comprovação de encaminhamento adequado à rede pública ou a sistema próprio licenciado, conforme o caso.

IV – resíduos sólidos industriais:

a) identificação das tipologias de resíduos (perigosos e não perigosos);

b) descrição do sistema de segregação, acondicionamento, armazenamento temporário e destinação;

c) comprovação de destinação ambientalmente adequada (aterros licenciados, co-processamento, reciclagem, logística reversa etc.).

### **3.4 Riscos tecnológicos, segurança e áreas de proteção**

O EIV deverá:

I – apresentar zoneamento de mitigação de riscos, indicando áreas de risco, distâncias mínimas de segurança e usos sensíveis no entorno (residências, escolas, hospitais etc.);

II – analisar a compatibilidade do empreendimento com o uso do solo e o zoneamento, considerando as áreas de risco e o raio de influência de eventuais acidentes;

III – descrever o Plano de Gerenciamento de Riscos e o Plano de Atendimento a Emergências, com rotas de fuga, procedimentos de evacuação, contatos com Defesa Civil, Corpo de Bombeiros e outros órgãos;

IV – indicar rotas de emergência para entrada de equipes de resposta e eventual evacuação da população, quando aplicável.

### **3.5 Aspectos sociais, emprego e território**

O EIV deverá analisar:

I – a compatibilidade do empreendimento com a vocação territorial (urbana, rural, mista), conforme diretrizes do Plano Diretor;

II – impactos em comunidades próximas, incluindo áreas rurais urbanizáveis eventualmente afetadas por tráfego pesado, ruído e emissões;

III – o potencial de geração de empregos diretos e indiretos e oportunidades de capacitação e contratação de mão de obra local;

IV – riscos de conflitos de uso com áreas residenciais, equipamentos comunitários e atividades agrícolas vizinhas.

### 3.6 Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas específicas

Além das medidas previstas no TR Geral, o EIV deverá propor:

I – programas de compensação ambiental urbana, incluindo, quando couber, arborização de vias de acesso, criação ou qualificação de áreas verdes e barreiras vegetais;

II – medidas específicas relacionadas a tráfego pesado, como reforço de pavimento, melhoria de sinalização, qualificação de travessias de pedestres e rotas alternativas;

III – medidas de controle de ruído, poeira e emissões no entorno imediato;

IV – plano de relacionamento com a comunidade do entorno, incluindo canais de comunicação, atendimento a reclamações, divulgação de riscos e procedimentos em emergências.

Checklist Administrativo Geral para protocolo de EIV			
Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
Identificação da empresa	Razão Social, CNPJ, endereço completo do empreendimento	Cartão CNPJ atualizado; Contrato Social ou Requerimento Empresário; Comprovante de endereço como carnê de IPTU, contas ou outro documento oficial.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável legal	Identificação de quem responde legalmente pelo empreendimento	RG e CPF ou CNH do responsável legal; Ata de eleição/posse (quando houver); Procuração ou ato de nomeação, quando o signatário não constar diretamente no contrato social.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável técnico pelo EIV	Profissional habilitado para elaborar o EIV, com comprovação de responsabilidade técnica.	ART (CREA) ou RRT (CAU) específica para elaboração de EIV; Comprovante de inscrição municipal do profissional ou da empresa responsável.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Administrativo Geral para protocolo de EIV			
Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
Direito de uso do imóvel	Comprovação de propriedade, posse ou outro título legítimo de uso do local.	Matrícula atualizada do imóvel; Contrato de locação; Contrato de comodato; Autorização do proprietário.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Certidão de zoneamento e enquadramento da atividade	Documento oficial informando o zoneamento urbano do local, usos permitidos e o enquadramento da atividade.	Certidão de Zoneamento emitida pelo Município, contendo CNAEs e uso pretendido; Parecer de zoneamento emitido pela secretaria competente.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Licenças e autorizações complementares (quando aplicável)	Licenças, certificados e autorizações de outros órgãos, quando necessários à atividade.	Alvará de Bombeiros; Licença ambiental ou protocolo; Autorizações de DNIT, DAER, DAE, concessionárias de energia/água/gás; Alvará de funcionamento vigente, quando houver.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Caracterização do empreendimento	Apresentação geral do empreendimento: localização, zoneamento; descrição técnica da atividade; fases de implantação e operação; capacidade instalada.	Memorial descritivo do empreendimento; Planta de localização e de inserção urbana com coordenadas; Quadro de áreas (terreno, área construída, taxa de ocupação, permeabilidade etc.)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Diagnóstico da área de influência	Caracterização do entorno urbano e da área de influência direta e indireta: uso e ocupação do solo; equipamentos urbanos e comunitários; perfil socioeconômico; áreas sensíveis.	Planta com delimitação da área de influência; Mapas temáticos (uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos, rede viária); Texto analítico com dados socioeconômicos da área.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Infraestrutura urbana e mobilidade	Descrição da infraestrutura existente e projetada, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, manejo de resíduos sólidos, energia elétrica, mobilidade.	Relatório descritivo das redes existentes e previstas; Plantas esquemáticas; Parecer /declaração de concessionária, quando exigidos; Análise de acessibilidade (rotas de pedestres, ciclistas, pontos de ônibus, vagas para PCD)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Avaliação de impactos urbanísticos e ambientais	Identificação e análise dos impactos positivos e negativos decorrentes da atividade no local: tráfego e circulação; demanda por vagas; adensamento populacional; ruído e vibração; resíduos; consumo de água e geração de efluentes; drenagem urbana; pressão sobre serviços e equipamentos urbanos; efeitos na paisagem urbana e na valorização imobiliária.	Quadro “situação atual x situação projetada” para tráfego, vagas, serviços e equipamentos; Estudos ou notas técnicas de tráfego (contagens, estimativa de geração de viagens, cenários); Mapas de adensamento viário, acessos e pontos críticos; Análise de ruído, com referência às normas técnicas pertinentes; Matriz de impactos, com síntese dos impactos relevantes.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas	Proposição de medidas para prevenir, mitigar, compensar ou potencializar impactos; definição de responsáveis, prazos; propostas de contrapartidas urbanísticas e programas de monitoramento.	Plano de mitigação (tráfego, ruído, drenagem, resíduos, etc; Contrapartidas urbanísticas (melhorias em calçadas, acessibilidade, pontos de ônibus, ciclovias, drenagem, áreas verdes, mobiliário urbano etc.); Matriz de impactos x medidas (impacto, medida, responsável, prazo, indicador de acompanhamento); Programas de monitoramento com definição de indicadores.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Participação social (quando exigida)	Registro das formas de divulgação, consulta e participação da comunidade e demais interessados, quando previstas em norma ou definidas pelo Poder Público.	Relatório de audiência pública (lista de presença, síntese das manifestações, registro fotográfico); Material de divulgação (convites, publicações em meios oficiais ou canais institucionais); Outras formas de escuta registradas em relatório.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Plantas, mapas e levantamento fotográfico	Material gráfico que demonstre a inserção urbana, o entorno imediato e a situação atual da área de influência, com legenda, escala e norte.	Planta de implantação do empreendimento (acessos, vagas, áreas de carga e descarga, fluxos internos); Plantas e mapas com legenda, escala e norte indicados; Relatório fotográfico georreferenciado da área de implantação e do entorno.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Conformidade com o Termo de Referência Municipal	Demonstração de que os itens do TR Geral e do TR específico da tipologia foram atendidos no EIV/RIV	Quadro de atendimento ao TR (item do TR x seção do relatório onde foi atendido); Declaração do responsável técnico quanto ao atendimento integral do Termo de Referência; Indicação, quando houver, de itens considerados “não aplicáveis”, devidamente justificados.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Além do **Checklist Administrativo Geral** e do **Checklist Técnico Geral** aplicáveis a todos os EIV, o GTMA verificará, para indústrias, frigoríficos, agroindústrias e empreendimentos logísticos, o atendimento às exigências específicas listadas na planilha abaixo:

Checklist Técnico específico para indústrias, agroindústrias, frigoríficos e empreendimentos logísticos		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
Descrição dos processos produtivos	– Descreveu o processo produtivo principal e os processos auxiliares, com etapas e fluxos de materiais? – Identificou insumos relevantes, produtos e subprodutos?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Identificação de insumos, resíduos e emissões	– Listou insumos perigosos (inflamáveis, tóxicos, corrosivos etc.), volumes e formas de armazenamento? – Identificou resíduos sólidos, efluentes líquidos e emissões atmosféricas geradas, com destinação ou tratamento?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Plano de tráfego pesado e rotas logísticas	– Apresentou estimativa de circulação de caminhões e carretas (fluxos, horários de pico)?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

Checklist Técnico específico para indústrias, agroindústrias, frigoríficos e empreendimentos logísticos		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
	– Mapeou e avaliou as rotas logísticas, pontos críticos e possíveis conflitos com áreas residenciais?	
Avaliação de ruído, emissões atmosféricas e efluentes	– Avaliou o ruído industrial na área de influência, indicando medidas de controle? – Descreveu emissões atmosféricas e sistemas de controle? – Detalhou geração e tratamento de efluentes industriais e sanitários?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Áreas de risco, buffers e distâncias mínimas	– Identificou áreas de risco e usos sensíveis no entorno? – Apresentou distâncias mínimas de segurança e buffers compatíveis com a atividade?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Plano de contingência/emergência e comunicação com a comunidade	– Apresentou plano de atendimento a emergências e gerenciamento de riscos? – Indicou canais de comunicação com comunidade e órgãos de resposta?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Avaliação de impactos sociais locais (empregos, circulação urbana)	– Avaliou impactos sobre circulação urbana, sobretudo devido ao tráfego pesado? – Apresentou informações sobre geração de empregos, capacitação e efeitos socioeconômicos locais?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial



# LOTEAMENTOS URBANOS E CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES

*TERMO DE REFERÊNCIA ESPECÍFICO*

*PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV*

*E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – RIV*

## **Introdução**

O presente Termo de Referência é emitido pelo Grupo Técnico de Monitoramento e Avaliação do Planejamento Urbano – GTMA, em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 073/2023, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Alegrete – PDDM. Nos termos dos arts. 283 e 284 do Plano Diretor, a construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estão sujeitas à avaliação mediante Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

O EIV/RIV tem por objetivo, entre outros, definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos, intensificar os impactos positivos, democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental, orientar adaptações de projetos às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais, subsidiar a tomada de decisão do Poder Público e contribuir para a garantia de boas condições de saúde, segurança e qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área de influência do empreendimento.

O art. 284 da Lei Complementar nº 073/2023 elenca as tipologias de empreendimentos e atividades sujeitas obrigatoriamente à elaboração de EIV no Município, incluindo, entre outros: autódromos e hipódromos, centros comerciais e comércios atacadistas de grande porte, cemitérios e crematórios, condomínios fechados de lotes e loteamentos, além de outras atividades classificadas como potencialmente geradoras de impactos urbanísticos relevantes.

Nos termos do art. 283, o EIV/RIV deve ser objeto de avaliação do GTMA e, posteriormente, encaminhado ao Conselho do Plano Diretor para anuência das exigências definidas. Compete ainda ao órgão municipal competente expedir o Termo de Referência para a elaboração dos estudos. Este Termo de Referência específico estabelece as diretrizes técnicas e documentais aplicáveis aos empreendimentos da tipologia aqui especificada,

complementando o Termo de Referência Geral do Município e observando o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) e demais normas urbanísticas pertinentes.

## 1. Finalidade

Estabelecer diretrizes técnicas e documentais complementares ao Termo de Referência Geral para a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV relativos a empreendimentos de **loteamento urbano** e **condomínio urbanístico de lotes**, em Alegrete/RS.

As diretrizes aqui definidas têm por finalidade orientar a análise dos impactos urbanísticos, ambientais, socioeconômicos e de infraestrutura decorrentes da implantação e operação de novos parcelamentos do solo, de modo a subsidiar a tomada de decisão do Poder Público quanto à emissão de licenças, alvarás e demais atos autorizativos.

## 2. Aplicabilidade

Este Termo de Referência Específico aplica-se:

- a) aos **loteamentos urbanos** sujeitos à elaboração de EIV/RIV, conforme art. 284 da Lei Complementar nº 073/2023 e demais normas aplicáveis;
- b) aos **condomínios urbanísticos de lotes** e empreendimentos assemelhados que, pela dimensão, localização ou características, sejam enquadrados como geradores de impacto de vizinhança;
- c) a outros parcelamentos do solo que, a critério do órgão municipal competente e do GTMA, apresentem potencial significativo de impacto sobre a vizinhança, a infraestrutura urbana, o meio ambiente e os serviços públicos.

★ *As orientações deste Termo de Referência Específico não substituem o Termo de Referência Geral. O EIV/RIV deverá atender integralmente ao conteúdo mínimo geral, acrescido dos itens específicos aqui previstos.*

## 3. Diretrizes específicas para o conteúdo do EIV

### 3.1 Caracterização urbanística do empreendimento

Na caracterização do empreendimento, deverão ser apresentados, além dos itens gerais (localização, área, enquadramento urbanístico, fases e responsabilidade técnica):

### **I – Tipologia e enquadramento**

- a) identificação da tipologia do empreendimento (loteamento urbano, loteamento fechado, condomínio urbanístico de lotes etc.);
- b) enquadramento da tipologia nas disposições do Plano Diretor, da lei de uso e ocupação do solo, da lei de parcelamento do solo e demais normas pertinentes.

### **II – Densidade e capacidade de adensamento**

- a) estimativa de **densidade urbana** em habitantes por hectare (hab/ha), explicitando os parâmetros utilizados (número médio de pessoas por unidade, taxa de ocupação prevista, índice de aproveitamento etc.);
- b) análise da **capacidade de adensamento** do empreendimento em relação ao zoneamento vigente e às diretrizes do Plano Diretor para a macrozona/setor em que se insere.

### **III – Sistema viário interno**

- a) descrição da **hierarquia viária interna**, classificando vias locais, coletoras e de acesso principal;
- b) indicação da largura das vias, raios de curva, dispositivos de retorno e demais elementos relevantes para a circulação interna;
- c) articulação do sistema viário interno com o sistema viário municipal existente e projetado.

## **3.2 Áreas públicas, institucionais, de lazer e áreas verdes**

O EIV deverá apresentar análise específica acerca:

### **I – das áreas públicas institucionais**, incluindo:

- a) previsão de áreas destinadas a equipamentos de educação, saúde, assistência social, segurança, esporte e lazer, quando exigidos em lei ou recomendados em função do porte do empreendimento;
- b) localização e dimensionamento preliminar dessas áreas, com indicação em planta.

### **II – das áreas de lazer e convivência**, incluindo praças, parques, áreas de recreação e espaços livres públicos, com:

- a) identificação em planta, com áreas e usos previstos;
- b) diretrizes de acessibilidade e integração com a malha urbana existente.

### **III – das áreas verdes e de preservação**, incluindo:

- a) áreas de preservação permanente (APP), fundos de vale, margens de cursos d'água e demais áreas ambientalmente sensíveis;

- b) áreas verdes públicas e privadas de uso comum;
- c) diretrizes de manejo, recuperação e integração dessas áreas ao traçado urbanístico do empreendimento.

IV – do **plano de arborização**, contendo diretrizes mínimas quanto a:

- a) espécies arbóreas recomendadas (priorizando espécies nativas);
- b) espaçamentos em vias públicas e áreas de lazer;
- c) integração entre arborização, conforto térmico, sombreamento e paisagem urbana.

### **3.3 Infraestrutura urbana, drenagem e saneamento**

Além das informações gerais previstas no TR Geral, o EIV deverá detalhar:

#### **I – Drenagem urbana e Soluções Baseadas na Natureza (SBN)**

- a) diagnóstico da situação atual de drenagem da área e do entorno;
- b) estimativa do acréscimo de escoamento superficial decorrente da impermeabilização do solo, considerando, quando couber, cenários de médio e longo prazo;
- c) proposição de soluções de drenagem com enfoque em **Soluções Baseadas na Natureza**, tais como: bacias de retenção/retardo, jardins de chuva, pavimentos permeáveis, valas de infiltração, biovaletas, preservação de fundos de vale e de áreas de escoamento natural;
- d) análise comparativa entre a situação atual e a situação projetada, indicando riscos de alagamento/inundação e medidas de mitigação.

#### **II – Abastecimento de água e esgotamento sanitário**

- a) descrição das soluções propostas para abastecimento de água potável, incluindo fontes de suprimento, necessidade de reserva e eventuais ampliações de rede;
- b) descrição das soluções de esgotamento sanitário (coleta, transporte e tratamento), incluindo redes internas, estações elevatórias e sistemas de tratamento, quando houver;
- c) análise preliminar da **capacidade das redes públicas existentes** em absorver a nova demanda, quando tais informações estiverem disponíveis.

#### **III – Resíduos sólidos domiciliares e limpeza urbana**

- a) estimativa da geração de resíduos sólidos domiciliares do empreendimento, com base na população projetada;
- b) diretrizes para a coleta de resíduos, contemplando acessibilidade de caminhões, localização de pontos de coleta e compatibilidade com o sistema municipal de limpeza urbana.

### **3.4 Mobilidade, circulação e acessibilidade**

A mobilidade deverá ser tratada de forma específica, considerando:

#### **I – Conexão com o sistema viário existente**

- a) identificação das principais vias que dão acesso ao empreendimento;
- b) avaliação da capacidade e das condições de segurança nessas vias, considerando o aumento de fluxo;
- c) indicação de eventuais intervenções necessárias (alargamentos, rotatórias, melhorias em cruzamentos, sinalização etc.).

#### **II – Estudo de tráfego local**

- a) estimativa da geração de viagens em função do número de lotes/unidades e do padrão de ocupação previsto;
- b) avaliação dos impactos no sistema viário do entorno imediato, considerando horários de pico e usos sensíveis (escolas, unidades de saúde etc.);
- c) identificação de pontos críticos de circulação, risco de conflitos entre veículos e pedestres e necessidade de medidas mitigadoras.

#### **III – Mobilidade ativa e transporte coletivo**

- a) análise das condições de circulação de pedestres e ciclistas, incluindo continuidade de calçadas, travessias seguras e, quando couber, ciclovias ou ciclofaixas;
- b) avaliação da oferta existente de transporte coletivo, possibilidades de extensão ou criação de linhas e adequação de pontos/paradas próximos ao empreendimento;
- c) diretrizes de acessibilidade universal, considerando pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.

### **3.5 Serviços públicos e capacidade de atendimento**

O EIV deverá avaliar, de forma integrada, a **capacidade de atendimento dos serviços públicos** frente ao incremento populacional estimado, abordando, no mínimo:

#### **I – Saúde**

- a) estimativa do incremento de demanda em serviços de saúde pública (atenção básica, urgência/emergência, outros);
- b) análise qualitativa da capacidade de absorção das unidades existentes na área de influência.

#### **II – Educação**

- a) estimativa do número de estudantes potenciais, por faixa etária, decorrente da população

projetada;

b) avaliação da capacidade de escolas públicas existentes (infantil, fundamental e médio), indicando eventuais déficits.

### **III – Transporte coletivo e mobilidade urbana**

a) análise da necessidade de ajustes nas rotas e frequências de transporte coletivo;

b) identificação de pontos/paradas de ônibus existentes e propostos na área de influência.

### **IV – Limpeza urbana, iluminação pública e segurança**

a) avaliação do impacto sobre a limpeza urbana e a necessidade de ajuste na logística de coleta;

b) diretrizes mínimas de iluminação pública em vias e espaços livres, considerando segurança e conforto da população;

c) identificação de potenciais efeitos sobre a percepção de segurança na área de influência.

## **3.6 Aspectos socioambientais e paisagem**

Deverão ser analisados:

### **I – Vocação do território e compatibilidade de usos**

a) coerência do empreendimento com a vocação urbanística definida pelo Plano Diretor;

b) identificação de eventuais conflitos de uso com a ocupação existente no entorno.

### **II – Impactos sobre comunidades vizinhas**

a) alterações na dinâmica social dos bairros adjacentes, incluindo riscos de segregação socioespacial ou de expulsão indireta de moradores, quando aplicável;

b) potenciais processos de valorização ou desvalorização imobiliária no entorno imediato.

### **III – Meio ambiente e paisagem urbana**

a) identificação de efeitos sobre cursos d'água, APPs, vegetação nativa e áreas ambientalmente sensíveis;

b) avaliação da transformação da paisagem urbana local em termos de escala, volumetria futura, marcos visuais e possíveis barreiras físicas.

## **3.7 Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas específicas**

Além das medidas previstas no TR Geral, o EIV deverá propor:

### **I – Medidas associadas à drenagem e infraestrutura verde**

a) implantação de bacias de retenção, jardins de chuva, faixas de infiltração, pavimentos

permeáveis e demais dispositivos que atenuem o aumento de escoamento;

b) preservação, recuperação e integração de áreas verdes e de fundos de vale ao sistema de espaços públicos.

## II – Plano de arborização e qualificação de espaços públicos

a) metas mínimas de arborização das vias e áreas de lazer;

b) diretrizes para implantação de mobiliário urbano, áreas de convivência e equipamentos de lazer.

## III – Contrapartidas urbanísticas

a) melhorias no sistema viário do entorno (interseções, sinalização, condições de travessia de pedestres etc.);

b) qualificação de calçadas, rotas acessíveis, ciclovias/ciclofaixas e pontos de ônibus;

c) implantação ou qualificação de praças, parques e demais espaços públicos, quando couber.

IV – **Medidas de mitigação social**, quando identificados impactos relevantes sobre comunidades vizinhas, incluindo estratégias de comunicação, transição de usos e redução de conflitos.

Checklist Administrativo para protocolo de EIV			
Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
Identificação da empresa	Razão Social, CNPJ, endereço completo do empreendimento	Cartão CNPJ atualizado; Contrato Social ou Requerimento Empresário; Comprovante de endereço como carnê de IPTU, contas ou outro documento oficial.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável legal	Identificação de quem responde legalmente pelo empreendimento	RG e CPF ou CNH do responsável legal; Ata de eleição/posse (quando houver); Procuração ou ato de nomeação, quando o signatário não constar diretamente no contrato social.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável técnico pelo EIV	Profissional habilitado para elaborar o EIV,	ART (CREA) ou RRT (CAU) específica para elaboração de EIV;	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

Checklist Administrativo para protocolo de EIV			
Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
	com comprovação de responsabilidade técnica.	Comprovante de inscrição municipal do profissional ou da empresa responsável.	<input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Direito de uso do imóvel	Comprovação de propriedade, posse ou outro título legítimo de uso do local.	Matrícula atualizada do imóvel; Contrato de locação; Contrato de comodato; Autorização do proprietário.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Certidão de zoneamento e enquadramento da atividade	Documento oficial informando o zoneamento urbano do local, usos permitidos e o enquadramento da atividade.	Certidão de Zoneamento emitida pelo Município, contendo CNAEs e uso pretendido; Parecer de zoneamento emitido pela secretaria competente.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Licenças e autorizações complementares (quando aplicável)	Licenças, certificados e autorizações de outros órgãos, quando necessários à atividade.	Alvará de Bombeiros; Licença ambiental ou protocolo; Autorizações de DNIT, DAER, DAE, concessionárias de energia/água/gás; Alvará de funcionamento vigente, quando houver.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Caracterização do empreendimento	Apresentação geral do empreendimento: localização, zoneamento;	Memorial descritivo do empreendimento; Planta de localização e de inserção	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica



Checklist Técnico para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
	descrição técnica do empreendimento, fases de implantação e operação, capacidade de atendimento (ex.: número de unidades, leitos, vagas, m <sup>2</sup> de área de vendas, número de alunos etc.) e horários de funcionamento	urbana com coordenadas; Quadro de áreas (terreno, área construída, taxa de ocupação, permeabilidade etc.)	<input type="checkbox"/> pendente
Diagnóstico da área de influência	Caracterização do entorno urbano e da área de influência direta e indireta: uso e ocupação do solo; equipamentos urbanos e comunitários; perfil socioeconômico; áreas sensíveis.	Planta com delimitação da área de influência; Mapas temáticos (uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos, rede viária); Texto analítico com dados socioeconômicos da área.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Infraestrutura urbana e mobilidade	Descrição da infraestrutura existente e projetada, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, manejo de resíduos sólidos, energia elétrica, mobilidade.	Relatório descritivo das redes existentes e previstas; Plantas esquemáticas; Parecer /declaração de concessionária, quando exigidos; Análise de acessibilidade (rotas de pedestres, ciclistas, pontos de ônibus, vagas para PCD)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Avaliação de impactos urbanísticos e ambientais	Identificação e análise dos impactos positivos e negativos decorrentes da atividade no local: tráfego e circulação; demanda por vagas; adensamento populacional; ruído e vibração; resíduos;	Quadro “situação atual x situação projetada” para tráfego, vagas, serviços e equipamentos; Estudos ou notas técnicas de tráfego (contagens, estimativa de geração de viagens, cenários); Mapas de adensamento viário,	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
	consumo de água e geração de efluentes; drenagem urbana; pressão sobre serviços e equipamentos urbanos; efeitos na paisagem urbana e na valorização imobiliária.	acessos e pontos críticos; Análise de ruído, com referência às normas técnicas pertinentes; Matriz de impactos, com síntese dos impactos relevantes.	
Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas	Proposição de medidas para prevenir, mitigar, compensar ou potencializar impactos; definição de responsáveis, prazos; propostas de contrapartidas urbanísticas e programas de monitoramento.	Plano de mitigação (tráfego, ruído, drenagem, resíduos, etc; Contrapartidas urbanísticas (melhorias em calçadas, acessibilidade, pontos de ônibus, ciclovias, drenagem, áreas verdes, mobiliário urbano etc.); Matriz de impactos x medidas (impacto, medida, responsável, prazo, indicador de acompanhamento); Programas de monitoramento com definição de indicadores.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Participação social (quando exigida)	Registro das formas de divulgação, consulta e participação da comunidade e demais interessados, quando previstas em norma ou definidas pelo Poder Público.	Relatório de audiência pública (lista de presença, síntese das manifestações, registro fotográfico); Material de divulgação (convites, publicações em meios oficiais ou canais institucionais); Outras formas de escuta registradas em relatório.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Plantas, mapas e levantamento fotográfico	Material gráfico que demonstre a inserção urbana, o entorno imediato e a situação atual da área de	Planta de implantação do empreendimento (acessos, vagas, áreas de carga e descarga, fluxos internos);	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica

Checklist Técnico para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
	influência, com legenda, escala e norte.	Plantas e mapas com legenda, escala e norte indicados; Relatório fotográfico georreferenciado da área de implantação e do entorno.	<input type="checkbox"/> pendente
Conformidade com o Termo de Referência Municipal	Demonstração de que os itens do TR Geral e do TR específico da tipologia foram atendidos no EIV/RIV	Quadro de atendimento ao TR (item do TR x seção do relatório onde foi atendido); Declaração do responsável técnico quanto ao atendimento integral do Termo de Referência; Indicação, quando houver, de itens considerados “não aplicáveis”, devidamente justificados.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Além do **Checklist Administrativo Geral** e do **Checklist Técnico Geral** aplicáveis a todos os EIV, o GTMA verificará, para loteamentos urbanos e condomínios de lotes, o atendimento às exigências específicas listadas na planilha abaixo:

Checklist Técnico específico para Loteamentos e Condomínios de Lotes		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
Estimativa de densidade urbana (hab/ha)	– Apresenta cálculo de densidade, com explicitação dos parâmetros utilizados? – Relaciona a densidade projetada ao zoneamento e às diretrizes do Plano Diretor?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Análise da capacidade de absorção dos serviços públicos	– Avalia, ainda que qualitativamente, os impactos sobre saúde, educação, transporte coletivo, limpeza urbana, iluminação pública e segurança? – Apresenta estimativas mínimas de demanda futura (ex.:	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

Checklist Técnico específico para Loteamentos e Condomínios de Lotes		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
	número de alunos, população atendida, incremento de usuários)?	
Previsão de áreas institucionais e equipamentos urbanos	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Identifica e quantifica áreas destinadas a equipamentos públicos, quando exigidas em lei ou diretriz municipal?</li> <li>– Apresenta planta com a localização destas áreas?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Plano de arborização e áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Apresenta diretrizes para arborização de vias e espaços livres?</li> <li>– Identifica áreas verdes e de lazer, bem como eventuais corredores ecológicos?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Conexão viária com a rede existente	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Demonstra a articulação do sistema viário interno com a rede viária municipal existente e projetada?</li> <li>– Avalia possíveis pontos críticos de acesso e circulação no entorno?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Estudo de tráfego local	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Apresenta estimativa de geração de viagens associada ao empreendimento?</li> <li>– Analisa os impactos sobre o tráfego no entorno imediato e indica, quando necessário, medidas mitigadoras?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Estratégias de drenagem urbana sustentável	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Descreve as soluções de drenagem com enfoque em Soluções Baseadas na Natureza?</li> <li>– Compara a situação atual e a situação projetada do escoamento superficial, apontando riscos e medidas de mitigação?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Vocação do território e impactos sobre comunidades vizinhas	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Analisa a compatibilidade do empreendimento com o uso atual e com as diretrizes do Plano Diretor para a área?</li> <li>– Identifica impactos sociais relevantes e medidas para redução de conflitos de uso?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Levantamento de APPs, cursos d'água e vegetação	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Identifica, mapeia e caracteriza APPs, cursos d'água e áreas de vegetação relevante na área de influência?</li> <li>– Apresenta medidas de preservação, recuperação ou compensação, quando necessárias?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

Checklist Técnico específico para Loteamentos e Condomínios de Lotes		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
Plano de arborização do empreendimento e infraestrutura verde	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Prevê quantitativo e diretrizes de espécies arbóreas para vias e espaços livres?</li> <li>– Integra a arborização às estratégias de conforto térmico, sombreamento e drenagem?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Ações de mitigação social	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Quando identificados impactos sociais significativos, apresenta propostas de ações voltadas à comunidade do entorno?</li> <li>– Indica responsáveis, prazos e, quando aplicável, formas de acompanhamento dessas ações?</li> </ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial

## **DECRETO MUNICIPAL Nº XXX de XX de novembro de 2025.**

Dispõe sobre a instituição dos Termos de Referência e Checklists Técnicos para elaboração, apresentação e análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Estudo de Uso Condicionado ao Impacto de Vizinhança – EUCIV, no âmbito do Município de Alegrete, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ALEGRETE, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições legais que lhe confere a Lei Orgânica Municipal,

CONSIDERANDO o disposto no art. 182 da Constituição Federal;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade;

CONSIDERANDO a Lei Complementar Municipal nº 073/2023 – Plano Diretor Municipal, especialmente o capítulo que trata dos instrumentos urbanísticos e do Estudo de Impacto de Vizinhança;

CONSIDERANDO a necessidade de padronizar procedimentos técnicos relacionados à avaliação e aprovação de EIV e do EUCIV, garantindo segurança jurídica, transparência e eficiência administrativa;

CONSIDERANDO o interesse público na adequada integração entre empreendimentos e a infraestrutura urbana existente, assegurando qualidade de vida, sustentabilidade e função social da cidade;

**DECRETA:**

Art. 1º Ficam instituídos os Termos de Referência e os Checklists Técnicos para elaboração, apresentação e análise do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e do Estudo de Uso Condicionado ao Impacto de Vizinhança - EUCIV no Município de Alegrete.

Art. 2º Os estudos deverão ser elaborados conforme:

§1º Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV:

I – Termo de Referência Geral, aplicado a todos os empreendimentos;

II – Termos de Referência Específicos por tipologia, conforme anexos deste Decreto, quando houver;

III – Checklist Técnico Municipal, que deverá ser utilizado pela equipe técnica responsável.

§2º Na ausência de Termo de Referência específico, aplica-se o Termo de Referência Geral, apenas.

§3º Estudo de Uso Condicionado ao Impacto de Vizinhança – EUCIV:

I – Formulário padrão do EUCIV, devidamente preenchido e acompanhado da documentação estabelecida nos respectivos itens.

Art. 3º A apresentação do Estudo não exige o empreendedor do atendimento às demais exigências legais, licenças, autorizações, estudos ou esclarecimentos complementares que possam ser solicitados pelo Município.

Art. 4º Após o fornecimento do Termo de Referência e a notificação do interessado, este terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para apresentar os estudos necessários, nos casos de empreendimentos com estrutura física pré-existente.

Parágrafo único. Nos casos de novos empreendimentos, a aprovação prévia do Estudo constitui condicionante para a aprovação do projeto e para a emissão das demais licenças.

Art. 5º Os processos protocolados que, após análise e solicitação do GTMA, não apresentarem movimentação no prazo máximo de 180 dias, terão seu pedido indeferido e o processo arquivado.

Parágrafo único. Nos casos enquadrados no Art. 5º, deverá ser apresentado novo protocolo com estudo atualizado e adequado conforme a solicitação não atendida que originou o arquivamento.

Art. 6º Os documentos instituídos por este Decreto serão disponibilizados em meio oficial e eletrônico, mantidos pelo órgão municipal competente.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

## JUSTIFICATIVA

A exigência e a regulamentação de instrumentos urbanísticos destinados à avaliação de impactos de empreendimentos no meio urbano encontram respaldo no art. 182 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, e na Lei Complementar Municipal nº 073/2023 – Plano Diretor Municipal de Alegrete.

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV constitui instrumento essencial para assegurar a função social da propriedade, promover o adequado planejamento urbano, proteger a qualidade ambiental e urbanística, aumentar a segurança jurídica nos processos de análise e licenciamento, garantir transparência e previsibilidade aos empreendedores e qualificar a atuação técnica do Município. Atualmente, a inexistência de Termos de Referência formalizados gera assimetrias técnicas, divergências na interpretação de requisitos e risco de questionamentos administrativos e jurídicos.

Além disso, o Plano Diretor Municipal instituiu o Estudo de Uso Condicionado ao Impacto de Vizinhança – EUCIV, destinado à análise de empreendimentos e atividades de menor porte, mas com potencial de gerar impactos urbanísticos localizados que exigem avaliação proporcional, fundamentada e célere. Entretanto, apesar de previsto na legislação municipal, o EUCIV ainda não contava com regulamentação detalhada que definisse parâmetros, conteúdo mínimo, critérios de enquadramento e forma de apresentação, o que resultava em insegurança técnica e dificuldades na instrução processual.

Diante desse cenário, a presente minuta de Decreto visa suprir essa lacuna normativa e promover a padronização dos procedimentos administrativos relacionados tanto ao EIV quanto ao EUCIV. A instituição de Termos de Referência e Checklists Técnicos específicos contribui para a uniformização das exigências, estabelece diretrizes objetivas para elaboração e análise dos estudos, amplia a eficiência administrativa, fortalece a impessoalidade nas decisões e oferece maior segurança jurídica ao Município e aos empreendedores.

Os documentos anexos foram elaborados com base no Estatuto da Cidade, no Plano Diretor Municipal e em boas práticas consolidadas em municípios de porte semelhante ou superior, garantindo alinhamento técnico, clareza metodológica e aplicabilidade prática pelas equipes de planejamento e licenciamento.

Diante do exposto, encaminha-se a presente minuta para apreciação e formalização por meio de Decreto Municipal.



# SHOPPINGS, HIPERMERCADOS E GRANDES CENTROS COMERCIAIS

*TERMO DE REFERÊNCIA ESPECÍFICO  
PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV  
E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - RIV*

## Introdução

O presente Termo de Referência é emitido pelo Grupo Técnico de Monitoramento e Avaliação do Planejamento Urbano – GTMA, em conformidade com a Lei Complementar Municipal nº 073/2023, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Alegrete – PDDM. Nos termos dos arts. 283 e 284 do Plano Diretor, a construção, ampliação, instalação, modificação e operação de empreendimentos, atividades e intervenções urbanísticas causadoras de impactos ambientais, culturais, urbanos e socioeconômicos de vizinhança estão sujeitas à avaliação mediante Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, previamente à emissão das licenças ou alvarás de construção, reforma ou funcionamento.

O EIV/RIV tem por objetivo, entre outros, definir medidas mitigadoras e compensatórias em relação aos impactos negativos, intensificar os impactos positivos, democratizar o processo de licenciamento urbano e ambiental, orientar adaptações de projetos às características urbanísticas, ambientais, culturais e socioeconômicas locais, subsidiar a tomada de decisão do Poder Público e contribuir para a garantia de boas condições de saúde, segurança e qualidade de vida da população residente, usuária e circulante na área de influência do empreendimento.

Este Termo de Referência específico estabelece as diretrizes técnicas e documentais aplicáveis a shoppings centers, grandes centros comerciais, hipermercados, atacarejos e empreendimentos similares, complementando o Termo de Referência Geral do Município e observando o Estatuto da Cidade, a legislação urbanística municipal e as normas técnicas pertinentes.

## 1. Finalidade

Avaliar, por meio do EIV/RIV, os impactos de shoppings, grandes centros comerciais, hipermercados, atacarejos e empreendimentos congêneres, especialmente quanto a:

- mobilidade urbana, tráfego e circulação interna e externa;
- demanda por vagas de estacionamento e acesso por pedestres e ciclistas;

- ruído, horários de funcionamento e atividades noturnas;
- geração de resíduos sólidos e efluentes;
- segurança urbana, iluminação e vigilância;
- impactos sobre o comércio local e a dinâmica socioeconômica.

## **2. Aplicabilidade**

Aplica-se a:

I – shoppings centers e centros comerciais acima do limite municipal aplicável para exigência de EIV;

II – hipermercados, atacarejos, centros empresariais e de negócios de grande porte;

III – empreendimentos com combinação de comércio, serviços, cinemas, áreas gastronômicas e lazer;

IV – outros centros comerciais que, pela dimensão, localização ou atração de fluxo, sejam considerados de impacto relevante pelo órgão competente e pelo GTMA.

★ *As orientações deste Termo de Referência Específico não substituem o Termo de Referência Geral. O EIV/RIV deverá atender integralmente ao conteúdo mínimo geral, acrescido dos itens específicos aqui previstos.*

## **3. Diretrizes específicas para o conteúdo do EIV**

### **3.1 Mobilidade urbana, tráfego e circulação**

O EIV deverá conter:

I – estudo de tráfego detalhado, com:

- a) estimativa de geração de viagens (veículos, transporte coletivo, pedestres, ciclistas);
- b) análise de picos de movimento (manhã, tarde, noite, finais de semana, datas especiais);
- c) avaliação de saturação em cruzamentos, rotatórias e interseções próximas.

II – plano de acesso e estacionamento, indicando:

- a) acessos de veículos, entradas e saídas para o sistema viário;
- b) número de vagas ofertadas e sua distribuição (subsolos, pavimentos, superfície etc.);
- c) circulação interna de veículos, áreas de carga e descarga, circulação de caminhões de abastecimento.

III – análise das rotas para pedestres, ciclistas e transporte coletivo:

- a) continuidade de calçadas, travessias, rampas e acessibilidade universal;
- b) conexão com ciclovias ou ciclofaixas existentes ou previstas;
- c) localização e adequação de pontos de ônibus e terminais próximos.

### **3.2 Dinâmica urbana, segurança e uso noturno**

O EIV deverá analisar:

I – a vocação da área e a compatibilidade do empreendimento com a estrutura urbana existente;

II – fluxos noturnos gerados por cinemas, áreas gastronômicas, eventos e serviços 24 horas;

III – condições de segurança urbana, incluindo:

a) iluminação externa e em estacionamentos;

b) vigilância, câmeras e presença de segurança privada;

c) articulação com a guarda municipal e demais órgãos de segurança, quando cabível.

IV – definição da zona de impacto e dispersão de fluxos, abrangendo bairros e vias mais afetadas por tráfego, ruído e circulação de pessoas.

### **3.3 Impactos ambientais urbanos e gestão de resíduos**

O EIV deverá tratar:

I – de ruído e vibração ligados à movimentação de veículos, equipamentos de climatização, docas de carga e descarga e áreas de lazer;

II – da gestão de resíduos sólidos comerciais, com atenção a:

a) grandes volumes de resíduos recicláveis (papel, plástico, vidro, metal);

b) resíduos orgânicos de áreas gastronômicas (restaurantes, praças de alimentação);

c) óleos e gorduras, resíduos perigosos de lojas específicas (farmácias, oficinas internas etc.).

III – de efluentes líquidos, incluindo:

a) sanitários (banheiros de grande fluxo);

b) efluentes de áreas de preparo de alimentos;

c) eventual necessidade de pré-tratamento.

IV – da ventilação mecânica e exaustão de sistemas alimentares (cozinhas industriais, praças de alimentação) e seus impactos na vizinhança (odores, ruído de exaustores etc.).

### **3.4 Economia local, empregos e comércio de entorno**

O EIV deverá:

I – estimar o potencial de geração de emprego e renda direto e indireto;

II – analisar impactos sobre o comércio local de pequeno porte, incluindo riscos de fechamento de negócios e deslocamento de atividades;

III – indicar estratégias de integração com a economia local, como programas de estímulo a

fornecedores locais, feiras e parcerias com pequenos empreendedores;  
IV – avaliar efeitos sobre valores imobiliários e dinâmica socioeconômica da área.

### 3.5 Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas específicas

Além das medidas gerais, o EIV deverá propor:

I – programas de mobilidade (melhorias em acessos, sinalização, travessias, pontos de ônibus, ciclovias, calçadas);

II – adoção e qualificação de áreas verdes e espaços públicos de convivência no entorno;

III – barreiras acústicas e paisagísticas em áreas sensíveis;

IV – plano de gestão de resíduos com triagem e logística reversa, especialmente para resíduos recicláveis e óleos;

V – medidas de segurança urbana (iluminação, câmeras, vigilância, desenho urbano que favoreça a permanência segura de pessoas).

Checklist Administrativo Geral para protocolo de EIV			
Item	Descrição e documentação	Exemplos de documentos aceitos	Situação
Identificação da empresa	Razão Social, CNPJ, endereço completo do empreendimento	Cartão CNPJ atualizado; Contrato Social ou Requerimento Empresário; Comprovante de endereço como carnê de IPTU, contas ou outro documento oficial.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável legal	Identificação de quem responde legalmente pelo empreendimento	RG e CPF ou CNH do responsável legal; Ata de eleição/posse (quando houver); Procuração ou ato de nomeação, quando o signatário não constar diretamente no contrato social.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Responsável técnico pelo EIV	Profissional habilitado para elaborar o EIV, com comprovação de responsabilidade técnica.	ART (CREA) ou RRT (CAU) específica para elaboração de EIV; Comprovante de inscrição municipal do profissional ou da empresa responsável.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Administrativo Geral para protocolo de EIV			
Item	Descrição e documentação	<u>Exemplos</u> de documentos aceitos	Situação
Direito de uso do imóvel	Comprovação de propriedade, posse ou outro título legítimo de uso do local.	Matrícula atualizada do imóvel; Contrato de locação; Contrato de comodato; Autorização do proprietário.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Certidão de zoneamento e enquadramento da atividade	Documento oficial informando o zoneamento urbano do local, usos permitidos e o enquadramento da atividade.	Certidão de Zoneamento emitida pelo Município, contendo CNAEs e uso pretendido; Parecer de zoneamento emitido pela secretaria competente.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Licenças e autorizações complementares (quando aplicável)	Licenças, certificados e autorizações de outros órgãos, quando necessários à atividade.	Alvará de Bombeiros; Licença ambiental ou protocolo; Autorizações de DNIT, DAER, DAE, concessionárias de energia/água/gás; Alvará de funcionamento vigente, quando houver.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Caracterização do empreendimento	Apresentação geral do empreendimento: localização, zoneamento; descrição técnica da atividade; fases de implantação e operação; capacidade instalada.	Memorial descritivo do empreendimento; Planta de localização e de inserção urbana com coordenadas; Quadro de áreas (terreno, área construída, taxa de ocupação, permeabilidade etc.)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Diagnóstico da área de influência	Caracterização do entorno urbano e da área de influência direta e indireta: uso e ocupação do solo; equipamentos urbanos e comunitários; perfil socioeconômico; áreas sensíveis.	Planta com delimitação da área de influência; Mapas temáticos (uso e ocupação do solo, equipamentos urbanos, rede viária); Texto analítico com dados socioeconômicos da área.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Infraestrutura urbana e mobilidade	Descrição da infraestrutura existente e projetada, como abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem urbana, manejo de resíduos sólidos, energia elétrica, mobilidade.	Relatório descritivo das redes existentes e previstas; Plantas esquemáticas; Parecer /declaração de concessionária, quando exigidos; Análise de acessibilidade (rotas de pedestres, ciclistas, pontos de ônibus, vagas para PCD)	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Avaliação de impactos urbanísticos e ambientais	Identificação e análise dos impactos positivos e negativos decorrentes da atividade no local: tráfego e circulação; demanda por vagas; adensamento populacional; ruído e vibração; resíduos; consumo de água e geração de efluentes; drenagem urbana; pressão sobre serviços e equipamentos urbanos; efeitos na paisagem urbana e na valorização imobiliária.	Quadro “situação atual x situação projetada” para tráfego, vagas, serviços e equipamentos; Estudos ou notas técnicas de tráfego (contagens, estimativa de geração de viagens, cenários); Mapas de adensamento viário, acessos e pontos críticos; Análise de ruído, com referência às normas técnicas pertinentes; Matriz de impactos, com síntese dos impactos relevantes.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Medidas mitigadoras, compensatórias e contrapartidas	Proposição de medidas para prevenir, mitigar, compensar ou potencializar impactos; definição de responsáveis, prazos; propostas de contrapartidas urbanísticas e programas de monitoramento.	Plano de mitigação (tráfego, ruído, drenagem, resíduos, etc; Contrapartidas urbanísticas (melhorias em calçadas, acessibilidade, pontos de ônibus, ciclovias, drenagem, áreas verdes, mobiliário urbano etc.); Matriz de impactos x medidas (impacto, medida, responsável, prazo, indicador de acompanhamento); Programas de monitoramento com definição de indicadores.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Participação social (quando exigida)	Registro das formas de divulgação, consulta e participação da comunidade e demais interessados, quando previstas em norma ou definidas pelo Poder Público.	Relatório de audiência pública (lista de presença, síntese das manifestações, registro fotográfico); Material de divulgação (convites, publicações em meios oficiais ou canais institucionais); Outras formas de escuta registradas em relatório.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente
Plantas, mapas e levantamento fotográfico	Material gráfico que demonstre a inserção urbana, o entorno imediato e a situação atual da área de influência, com legenda, escala e norte.	Planta de implantação do empreendimento (acessos, vagas, áreas de carga e descarga, fluxos internos); Plantas e mapas com legenda, escala e norte indicados; Relatório fotográfico georreferenciado da área de implantação e do entorno.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Checklist Técnico Geral para protocolo de EIV			
Item	Conteúdo do EIV	Exemplos de peças / produtos	Situação
Conformidade com o Termo de Referência Municipal	Demonstração de que os itens do TR Geral e do TR específico da tipologia foram atendidos no EIV/RIV	Quadro de atendimento ao TR (item do TR x seção do relatório onde foi atendido); Declaração do responsável técnico quanto ao atendimento integral do Termo de Referência; Indicação, quando houver, de itens considerados “não aplicáveis”, devidamente justificados.	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial <input type="checkbox"/> não se aplica <input type="checkbox"/> pendente

Além do **Checklist Administrativo Geral** e do **Checklist Técnico Geral** aplicáveis a todos os EIV, o GTMA verificará, para shoppings, hipermercados e grandes centros comerciais, o atendimento às exigências específicas listadas na planilha abaixo:

Checklist Técnico específico para shoppings, hipermercados e grandes centros comerciais		
Item	Conteúdo do EIV	Situação
Estudo de tráfego detalhado (picos, saturação, circulação interna)	– Apresentou estudo de tráfego com geração de viagens e análise de picos? – Avaliou a saturação de interseções e circulação interna de veículos?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Acessos e vagas de estacionamento adequadas	– Detalhou acessos de entrada e saída, docas e rotas de caminhões de abastecimento? – Quantificou vagas de estacionamento e avaliou sua suficiência?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Rotas para pedestres, ciclistas e transporte coletivo	– Mapeou e avaliou rotas de pedestres, ciclistas e pontos de ônibus? – Propôs melhorias de calçadas, ciclovias e paradas, quando necessário?	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial



**Checklist Técnico específico para shoppings, hipermercados e grandes centros comerciais**

Item	Conteúdo do EIV	Situação
Gestão de resíduos comerciais (recicláveis, orgânicos, óleos etc.)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Descreveu sistema de segregação, armazenamento e destinação de resíduos?</li><li>– Apresentou soluções específicas para resíduos de áreas gastronômicas e óleos?</li></ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Análise de ruído e impacto noturno	<ul style="list-style-type: none"><li>– Avaliou ruído proveniente de fluxos veiculares, docas, equipamentos e áreas de lazer?</li><li>– Considerou impactos em horários noturnos e propôs medidas de mitigação?</li></ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Iluminação, vigilância e segurança urbana	<ul style="list-style-type: none"><li>– Descreveu condições de iluminação de estacionamentos, acessos e entorno?</li><li>– Indicou sistemas de vigilância (câmeras, segurança privada) e articulação com órgãos de segurança?</li></ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial
Integração com comércio local (análise socioeconômica)	<ul style="list-style-type: none"><li>– Analisou impactos sobre comércio de pequeno porte no entorno?</li><li>– Propôs estratégias de integração com a economia local (parcerias, programas com comerciantes etc.)?</li></ul>	<input type="checkbox"/> atendido <input type="checkbox"/> parcial