



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO  
CEP:35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

## ORIENTAÇÃO PARA ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E EIV - NO MUNICÍPIO DE MARIANA

### O que é?

O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EVI é um dos instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade (Lei 10.257, de 10 de julho de 2001).

Foi previsto no Capítulo II – Dos Instrumentos da Política Urbana – Seção I – Dos instrumentos em geral, inciso VI estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Foi melhor esclarecido na Seção XII – Do estudo de impacto de vizinhança, nos artigos 36, 37 e 38, como veremos a seguir.

### Quais são os empreendimentos ou atividades que necessitam da elaboração do EIV?

A Seção XII, Lei 10.257/2011 nos esclarece:

Art. 36. Lei Municipal definirá os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.”

Lei 014/2004, Plano Diretor de Mariana:

**Art. 193.** O estudo de impacto de vizinhança a que se refere o parágrafo 2o do artigo anterior deverá avaliar além dos efeitos gerais para o meio ambiente urbano da implantação do uso, o seguinte:

- I – impacto sobre a vida local;
- II – nível de adensamento populacional;
- III – impacto sobre os equipamentos urbanos e comunitários;
- IV – valorização imobiliária decorrente da implantação da atividade;
- V – impacto sobre a ventilação e a iluminação das áreas e das edificações do entorno;
- VI – impacto sobre paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- VII – impacto social sobre o comércio local;
- VIII – quantidade de trabalhos diretos e indiretos gerados pelo empreendimento.

**Parágrafo único.** O estudo de impacto de vizinhança deverá indicar formas de Neutralização ou redução dos impactos provocados pela instalação do uso.

### Como deve ser executado o EIV?

Lei 10.257/2011

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

- Adensamento populacional;
- Equipamentos urbanos e comunitários;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO  
CEP:35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

- Uso e ocupação do solo;
- Valorização imobiliária;
- Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- Ventilação e iluminação;
- Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

**Parágrafo único.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EVI, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

O EIV também deve ser realizado de forma objetiva, sem subjetividades que possam levar a “interpretações” que beneficiem o interesse privado a despeito do interesse da coletividade.

## A elaboração do EIV substitui o Estudo de Impacto Ambiental?

Lei 10.257/2011

Art. 38. A elaboração do EVI não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requerida nos termos da legislação ambiental.

Os estudos são complementares e tratam de assuntos distintos. Um se refere às questões afetas à flora, fauna, qualidade da água, do ar, emissão de poluentes, emissão de ruídos, preservação do ecossistema. O outro é voltado às questões do meio urbano, densidades demográficas, transporte e infraestrutura, equipamentos urbanos e comunitários necessários ao bom atendimento das necessidades da população direta e indiretamente afetada pelos empreendimentos e atividades que se implantam nas cidades, suas implicações e decorrências no ambiente construído, buscando a melhoria da qualidade de vida urbana e o desenvolvimento do sistema que dá sustentabilidade ao ambiente urbano.

Um estudo complementa o outro, portanto, na maioria das situações é preciso que ambos sejam realizados.

## Em que casos devem ser feitos Estudos de Impacto de Vizinhança?

Lei 014/2004, Plano Diretor de Mariana:

**Art. 192.** Os usos classificados com o parâmetro de incomodidade dois, de acordo com a Tabela de Parâmetros de Incomodidade, Anexo IX, desta Lei, deverão instalar-se na Área de Diversificação Econômica, respeitado o Código de Obras do Município.

**§ 1º** Os usos a que se refere o caput deste artigo poderão excepcionalmente instalar-se na Zona de Interesse de Adequação Ambiental do Distrito Sede, nas sedes dos polos de desenvolvimento socioeconômico e nos eixos turísticos, desde que o benefício social auferido pela atividade justifique sua instalação.

**§ 2º** A instalação dos usos a que se refere o caput deste artigo em outras zonas ou áreas da Zona de Interesse de Adequação Ambiental do Distrito Sede, nas sedes dos polos de desenvolvimento socioeconômico e nos eixos turísticos dependerá da realização de estudo de impacto de vizinhança e operação urbana consorciada.

**§ 3º** O estudo de impacto de vizinhança deverá objeto de aprovação pela sociedade civil em audiência pública para que possa ser instalado.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE MARIANA

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO  
CEP:35.420-000 - ESTADO DE MINAS GERAIS

Aplicação:

- Loteamentos / parcelamento do solo em geral
- Conjuntos Residenciais, incluso os condomínios
- Shopping Centers / Supermercados
- Indústrias
- Universidades / Escolas
- Sistemas de Transporte (carga e passageiros)
- Depósitos (atacadistas, de industrias, comercio, abastecimento em geral)
- Equipamentos urbanos (infra-estrutura: água, esgotos, energia, etc)
- Equipamentos Comunitários (segurança, saúde, abastecimento, cultura, educação, administração, cemitérios, institucional em geral).

O EIV deve ter uma abrangência total, sendo que nos empreendimentos e/ou atividades de uso residencial de pequena envergadura, até 4.000 m<sup>2</sup> de área construída ou 100 UH de 40,00 m<sup>2</sup>, o EIV deve ser feito de forma simplificada para não onerar o custo das habitações).

TODAS as ações promovidas pelo Poder Público e que, de alguma forma impliquem em alterações ou reflexos no meio urbano, devam ser objeto de EIV, para garantir a defesa do interesse coletivo.

**Além do que determina o Estatuto da Cidade, quais são os temas que devem ser abordados em um Estudo de Impacto de Vizinhança?**

Os estudos devem verificar os seguintes impactos a serem aferidos:

- Impacto Econômico
- Impacto Social
- Impacto Urbanístico
- Impacto na Infraestrutura
- Impacto no Meio Ambiente Urbano