



PROJETO DE LEI N° 481, DE 22 DE OCTUBRO DE 2024

Disciplina o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de que trata o Plano Diretor Urbanístico Ambiental (PDUA) do Município de Novo Hamburgo.

A PREFEITA DO MUNICÍPIO DE NOVO HAMBURGO, no uso de suas atribuições constitucionais e legais, observando os princípios e as normas da Constituição Federal de 1988 e da Lei Orgânica do Município, FAÇO SABER que o Poder Legislativo Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** Esta Lei disciplina o instrumento urbanístico do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos da Constituição Federal, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade) e do Plano Diretor Urbanístico Ambiental do Município de Novo Hamburgo (PDUA).

**Art. 2º** O principal objetivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) é o controle, a avaliação e a gestão prévios de aspectos e impactos urbanos nas fases de instalação e de operação de empreendimentos e/ou atividades, por meio da apresentação de alternativas e estratégias de minimização e/ou compensação dos efeitos decorrentes da implantação do empreendimentos e/ou atividades, subsidiando a tomada de decisão quanto a sua viabilidade e a exigência de medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias aos impactos gerados sobre a vizinhança em que estão inseridos.

## CAPÍTULO II DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

**Art. 3º** Ficam sujeitos à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), os empreendimentos e/ou atividades que, nos termos do art. 37 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), por seu porte ou natureza, possam causar impacto urbano e de vizinhança, relacionados à sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura urbana e viária, bem como à deterioração das condições ambientais e da qualidade de vida do entorno da sua localização.

**§ 1º** São empreendimentos e/ou atividades sujeitos à apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

I - templos, igrejas e outros locais de culto religioso em geral com área total construída superior a 600 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados);

II - ginásios esportivos com área total construída superior a 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados);

III - instituições de ensino com área total construída superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

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



IV - teatros, casas de espetáculos, cinemas e similares com área total construída superior a 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados);

V - centro cultural com área total construída superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

VI - shopping center, centro de compras e similares com área total construída superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

VII - supermercado, hipermercados e congêneres com área total construída superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

VIII - habitações provisórias destinadas a hotéis, motéis, pousadas e similares com área total construída superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

IX - centrais e/ou terminais de cargas, centrais de abastecimento, transportadoras, condomínios empresariais e centros logísticos com área total construída superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

X - usinas de triagem e/ou de reciclagem de resíduos sólidos, inclusive aquelas destinadas ao atendimento da coleta pública, com área de implantação destinada à atividade, inclusive aquelas descobertas, superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

XI - garagens de veículos de transportes de passageiros e/ou de carga, com área de implantação destinada à atividade, inclusive aquelas descobertas, superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

XII - equipamentos e atividades de lazer e/ou de turismo localizados na Macrozona Rural com área de implantação destinada à atividade, inclusive aquelas descobertas, superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

XIII - hospitais;

XIV - jardim zoológico, jardim botânico, parques e similares;

XV - parques de diversões, autódromos, hipódromos e estádios;

XVI - aeródromos;

XVII - terminais de transportes rodoviários, ferroviários, aeroviários e heliportos;

XVIII - estações de tratamento de água e/ou esgoto;

XIX - estações de energia elétrica e similares;

XX - aterros sanitários e industriais;

XXI - cemitérios e necrotérios;

XXII - matadouros, abatedouros e similares;

XXIII - presídios e carceragens;

XXIV - quartéis e Corpo de Bombeiros;

XXV - postos de combustíveis, depósitos de inflamáveis, tóxicos e similares, exceto os depósitos e revendas de GLP com estocagem de até 521 kg (quinquzentos e vinte e um quilogramas);

XXVI - edificações multifamiliares, de acordo com o seu porte e a tipologia da edificação, e o grau de atendimento dos equipamentos públicos e das infraestruturas urbanas da área onde será implantada, a ser regulamentado por ato do Poder Executivo;

XXVII - parcelamento do solo na modalidade loteamento, a serem implantado em glebas com área superior a 300.000 m<sup>2</sup> (trezentos mil metros quadrados);

XXVIII - demais empreendimentos e/ou atividades não enquadrados anteriormente com mais de 20.000 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área total construída e/ou com mais de 400 (quatrocentas) vagas de estacionamento e/ou área de implantação total superior a 60.000 m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados).



**§ 2º** As centrais e/ou terminais de cargas, centrais de abastecimento, transportadoras, condomínios empresariais e centros logísticos, previstos no inciso II do *caput* do artigo, quando localizados no Setor Industrial (SI), Setor Industrial de Lomba Grande (SI LG) ou no Setor de Ocupação Mista (SOM) exigirão Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apenas quando apresentarem área total construída superior a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);

**§ 3º** Além das empreendimentos e/ou atividades listados no *caput* deste artigo, serão passíveis de exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) as ampliações e reformas com acréscimos superiores a 20% (vinte por cento) da área construída de empreendimentos e/ou atividades existentes e que se enquadrem nas exigências de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**§ 4º** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) não elimina a necessidade da elaboração e da aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), ou de quaisquer outras análises, licenças ou autorizações exigidas para a realização dos empreendimentos e/ou atividades indicados no *caput* deste artigo, nos termos das disposições estabelecidas pelos órgãos municipais, estaduais e federais e pelas normas técnicas brasileiras.

**§ 5º** A apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), em nenhuma hipótese, possibilita a aprovação dos usos considerados não permitidos para determinado Setor, conforme disposições da Lei de Uso, Ocupação, Parcelamento do Solo e Condomínios (LUPA).

**Art. 4º** O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá ser elaborado por empresa ou profissional habilitado, com autonomia e independência técnica em relação ao empreendedor, de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos decorrentes do empreendimentos e/ou atividades quanto à qualidade de vida da população residente, à mobilidade, à infraestrutura e à paisagem na área de instalação e seu entorno próximo, contemplando, minimamente:

I - definição dos limites da área impactada, em função do porte do empreendimento e/ou atividade, e das características quanto ao uso, ocupação e sua localização;

II - avaliação técnica quanto ao impacto que o empreendimento e/ou atividade possa causar na vizinhança, de modo a garantir o bem-estar da população, incluindo a avaliação das interferências em:

- a) equipamentos públicos, urbanos e comunitários;
- b) sistema de circulação, carga e descarga, embarque e desembarque, geração de tráfego e de viagens e demanda por transporte público;
- c) ventilação e iluminação;
- d) valorização imobiliária;
- e) geração de poluição sonora e de ruídos à vizinhança;
- f) meio ambiente, paisagem urbana, patrimônio cultural;
- g) uso e ocupação do solo;
- h) adensamento populacional.

III - descrição das medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias dos impactos negativos decorrentes da implantação do empreendimento e/ou atividade e seus procedimentos de controle.



**§ 1º** As informações apresentadas no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) devem ter linguagem didática, acessível, ilustradas por mapas, cartas, quadros, gráficos e demais técnicas de comunicação visual, de modo que se possa entender as vantagens e desvantagens do projeto, bem como todas as consequências de sua implantação.

**§ 2º** O Município expedirá Termo de Referência, documento com a finalidade de orientar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), indicando as informações mínimas que deverão ser apresentadas, atendendo o contido neste artigo, de modo a atender o previsto em legislações pertinentes.

**§ 3º** Os procedimentos, conteúdo mínimo do Termo de Referência, as responsabilidades, a publicidade e demais aspectos relativos ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

**Art. 5º** Caberá ao empreendedor, público ou privado, às suas expensas:

I - apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme disposições da presente Lei;

II - recolher a taxa de análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

III - dar publicidade ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com a implantação de placa informativa, conforme regulamentado por ato do Poder Executivo.

IV - apresentar esclarecimentos, informações e complementação, solicitados no decorrer da análise técnica do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

V - organizar e realizar audiência(s) pública(s), quando solicitada nos termos desta Lei;

VI - implementar as medidas adaptativas, mitigadoras e compensatórias resultantes da avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de empreendimentos e/ou atividades.

**Art. 6º** O órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano, para dar cumprimento à esta Lei, deverá:

I - disponibilizar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) proposto para acesso público por qualquer interessado, por meio físico e no site oficial do Município de Novo Hamburgo;

II - deliberar quanto ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) proposto e as medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias propostas;

III - convocar a audiência pública, quando solicitada;

IV - disponibilizar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) consolidado, o parecer técnico da Comissão Permanente do PDUA e o Termo de Compromisso para acesso público por qualquer interessado.

**Art. 7º** A Comissão Permanente do PDUA deverá efetuar a análise técnica da viabilidade do empreendimento e/ou atividade objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), podendo solicitar esclarecimentos e/ou a complementação de informações ao empreendedor, caso considere necessário.

**§ 1º** A Comissão Permanente do PDUA recomendará, quando couber, exigências e/ou condicionantes às medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias propostas, na forma desta Lei.

**§ 2º** A análise técnica pela Comissão Permanente do PDUA deverá ser consolidada em parecer.



**Art. 8º** Deverá ser realizada audiência pública, como condição à análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), quando solicitada:

- I - por mais de 50 (cinquenta) municípios, por meio de abaixo-assinado;
- II - pelo Ministério Público;
- III - pelo CONCIDADE;
- IV - Poder Público.

**§ 1º** A solicitação de audiência deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias a partir da publicidade do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**§ 2º** O abaixo-assinado, tratado no inciso I deste artigo, deverá conter o nome completo, assinatura, RG, CPF e endereço residencial de todos os municípios interessados e a indicação do representante do grupo.

**Art. 9º** A audiência pública terá por finalidade esclarecer dúvidas e receber considerações da população local sobre impacto da obra, da operação ou do funcionamento do empreendimento e/ou atividade proposta.

**Parágrafo único.** A audiência pública deve ser convocada com antecedência de no mínimo 5 (cinco) dias úteis, e seu edital de convocação deverá ser publicado no Diário Oficial do Município, de modo a garantir sua efetiva participação.

**Art. 10** Na audiência pública organizada pelo empreendedor, a empresa ou profissional habilitado responsável deverá apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de forma objetiva, clara e direta, utilizando-se de esquemas gráficos e mapeamentos, evitando, sempre que possível, linguagem técnica que prejudique a compreensão da população.

**Parágrafo único.** As sugestões e propostas advindas da audiência pública deverão:

- I - ser avaliadas pela Comissão Permanente do PDUA;
- II - subsidiar a elaboração de parecer quanto à implementação do empreendimento e/ou atividade objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e a definição das medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias.

**Art. 11** Caberá ao órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano, amparado no parecer da Comissão permanente do PDUA, avaliar e deliberar quanto à exigência de medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias, na hipótese de se considerar o empreendimento e/ou atividade viável com condicionantes de adequação em decorrência dos possíveis impactos identificados no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 12** As medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias serão objeto de concertação entre o empreendedor e o Poder Público, devendo ser aplicadas, preferencialmente, na correspondente região de planejamento.

**§ 1º** Consideram-se concertação os acordos estabelecidos entre o empreendedor e o Poder Público, visando à definição de medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias, prazos e etapas para seu cumprimento.

**§ 2º** As medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias serão expressas em Termo de Compromisso a ser firmado entre as partes, que integrará as



licenças concedidas pelo Poder Público, que conterá, minimamente:

I - indicação das obras e serviços estabelecidos necessários e a responsabilidade pelo seu custeio;

II - o cronograma de execução das medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias que atenuem os impactos urbanísticos.

§ 3º A aprovação dos projetos, a expedição das licenças para Construção, Reforma ou Ampliação ficam condicionados à assinatura de Termo de Compromisso de que trata o § 1º.

§ 4º A fiscalização, o monitoramento, o acompanhamento e o ateste da execução das medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias ficará a cargo do órgão municipal responsável pela política de desenvolvimento urbano.

§ 5º As medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias definidas no Termo de Compromisso não poderão ser convertidas em compensação pecuniária.

§ 6º Poderão ser estabelecidos termos aditivos ao Termo de Compromisso, desde que devidamente justificados, a critério do órgão municipal responsável e em comum acordo com o empreendedor.

§ 7º Caso ocorram impactos não previstos ou não dimensionados no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), tanto na fase de obra, quanto na fase de operação ou funcionamento, que sejam observados durante a fiscalização, o monitoramento e o acompanhamento realizado pelo Poder Público, poderão ser impostas medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias além daquelas já estabelecidas no Termo de Compromisso, mediante justificativa técnica.

**Art. 13** Caso o empreendedor optar por não prosseguir com a execução do empreendimento e/ou atividade, as medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias não serão resarcidas pelo Município.

**Parágrafo único.** Sem prejuízo do disposto no caput, o empreendedor deverá concluir, as suas exclusivas expensas, as medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias já iniciadas.

**Art. 14º** Após o atesto da execução das medidas adaptativas, mitigadoras e/ou compensatórias estabelecidas no Termo de Compromisso, será expedido o Termo de Conclusão.

**Parágrafo único.** A apresentação do Termo de Conclusão pelo empreendedor é condicionante para emissão do Habite-se, ainda que parcial, em relação ao empreendimento e/ou do Alvará de Funcionamento e Localização relativos a atividade geradores de impacto de vizinhança.

### CAPÍTULO III DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

**Art. 15** Não se aplica o disposto nesta Lei para:

I - os projetos protocolados e em tramitação regular, vedada sua revalidação;

II - renovação de Licenças de Construção expedidas antes da entrada em vigor desta Lei;



III - expedição do Habite-se de obras realizadas com Licença de Construção expedidos antes da entrada em vigor desta Lei;

IV - renovação de Alvará de Funcionamento e Localização em que não ocorra alteração de porte e/ou atividade sujeitas à Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

**Art. 16** Processos de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) paralisados pelo empreendedor em até 180 (cento e oitenta) dias da entrada em vigor desta Lei, serão finalizados, sujeitando o empreendedor a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) nos termos desta Lei.

**Parágrafo único.** Para efeitos desta Lei, entende-se por processos paralisados aqueles que, após solicitação de alteração, ajuste ou complementação de informação pelo Poder Público ao proprietário ou responsável, não apresentarem movimentação.

**Art. 17** Esta lei entra em vigor no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da sua publicação.

Gabinete da Prefeita Municipal de Novo Hamburgo, aos (  ) dias do mês de    do ano de 2024.

Prefeita

Registre-se e Publique-se.

Secretário Municipal de Administração