



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – E.I.V.

Exercício
2020

Processo nº
004

Empresa: NUNES SERVIÇOS EMPRESARIAIS E TRANSPORTES LTDA
End.: AV. FRANCISCO NAVARRA, Nº 101, CENTRO - VARGINHA – MG – 37.006-003.
Telefone: (35) 99918-6170 CNPJ: 29.990.164/0001-95

Repres.Legal: JONATHAN DANTAS NUNES
CPF nº 070.717.336-19 RG nº MG-10.352.706
End.: RUA JOSÉ DE ASSIS RIBEIRO, 563/101– BAIRRO BOM PASTOR – VARGINHA - MG

Objeto: IMPLANTAÇÃO DE POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS
Localização: AV. DESEMBARGADOR JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Nº 17, QUADRA 16 – JARDIM DAS HORTÊNSIAS – TRÊS CORAÇÕES - MG.

Responsabilidade Técnica: CRISTIANE SILVA GABRIEL CREA: 197062/D - MG

Endereço: AV. RENATO AZEREDO, nº 1.345 – TRÊS CORAÇÕES - MG.

CONSIDERANDO o artigo 36 do Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/01, que norteia a municipalidade à elaboração de legislação definidora dos empreendimentos e atividades privados que dependerão da elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, viabilizando a obtenção de licenças e autorizações de obras;

CONSIDERANDO os artigos 134 a 139 da Lei Complementar nº 523 de 05 de novembro de 2.019 – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental de Três Corações; os artigos 37 ao 47, da Lei Complementar nº 525, de 05 de novembro de 2.019 – Lei de Uso do Solo Urbano do Município de Três Corações;

CONSIDERANDO a submissão do respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança à participação popular em data de **28/09/2020 a 27/10/2020**, em total acatamento aos termos do artigo 45, da Lei Complementar nº 525/2019, conforme Declaração da Secretaria Municipal de Comunicação (doc.j.);

CONSIDERANDO a apresentação de manifestações contestatórias por parte de munícipe dentro do prazo regulamentar de 30 (trinta) dias;

CONSIDERANDO a competência municipal para emissão de Parecer Técnico conclusivo, a teor do que dispõe o artigo 47 da Lei Complementar nº 525, de 05 de novembro de 2.019 – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Três Corações;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Em atendimento à Legislação Municipal, a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – SEPLAN, através de seu Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação, apresenta o presente PARECER TÉCNICO CONCLUSIVO referente ao Estudo de Impacto de Vizinhança, protocolado sob o nº **004/2020/EIV-SEPLAN**, inerente ao empreendimento **IMPLANTAÇÃO DE POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS**, localizado na **AV. DESEMBARGADOR JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Nº 17, QUADRA 16 – JARDIM DAS HORTÊNSIAS – TRÊS CORAÇÕES - MG.**

Em análise à documentação apresentada no procedimento administrativo em apreço, temos:

- a) O devido protocolo do Estudo de Impacto de Vizinhança levada a efeito, tendo sua publicação na data de **28/09/2020**, instalado, assim, o processo administrativo nº **004/2020/SEPLAN/EIV**;
- b) Realizada prévia análise do Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, o E.I.V. foi objeto de devida publicação, em atenção ao disposto no artigo 45, da Lei Complementar nº 525/2019, pelo prazo de 30 (trinta) dias;
- c) Apresentado, em 28 de outubro de 2020, a tempo e modo, manifestações contestatórias aos termos estampados no referido Estudo de Impacto de Vizinhança (Impugnação – Paulo Henrique G. Pereira).

Tendo em vista o relatório ora discorrido, o Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação passa a tecer sua manifestação técnica, a se considerar os dados fornecidos pela empresa requerente através do Estudo em debate, pelas legislações Federal, Estadual e Municipal aplicáveis, bem assim, o inconformismo apresentado por munícipe, nos termos da legislação vigente.

De início, tem-se que o prazo inerente à publicidade do documento e eventual apresentação de contestação por munícipe foi respeitado (artigo 45, da Lei Complementar nº 525/2019).

Assim, cumpre análise, de início, junto aos argumentos impugnatórios colacionados, o que passamos a fazer. Vejamos.

Em sua peça, apresenta o munícipe impugnante, muito em suma:

- a) Que proprietário de lotes vizinhos ao empreendimento em debate, onde, provavelmente realizará obras de construção de prédio multifamiliar;
- b) Que para implementação de empreendimentos tal como o objeto da presente, condiciona-se à aprovação do EIV (conforme requisitos legais, máxime mobilidade, saneamento básico, infraestrutura, qualidade do ar, clima e conforto ambiental, transporte e circulação de matéria primas, equipamentos, insumos produtos e resíduos);





PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

- c) Que o artigo 99, do PDDUA-TC determina a fixação de coeficientes de aproveitamento básico e máximo, marcação de gabarito, demonstração de taxa de permeabilidade, de ocupação, dos afastamentos frontal, fundos e laterais, dimensão com lote mínimo, sendo que tais exigências não se encontram apresentadas no documento de EIV em debate;
- d) Que a Região em apreço foi destinada pela Autoridade Municipal unicamente para uso residencial, não prevendo espaço para instalação de Posto de Combustíveis;
- e) Que identificados itens impeditivos à instalação do empreendimento: SEGURANÇA; OBSTRUÇÃO DO TRÁFEGO; DISTÚRBO SOCIAL; POLUIÇÃO SONORA; OBSTRUÇÃO DO TRÁFEGO E VIA;
- f) Que o quantitativo de veículos em abastecimento/hora, não condiz com a realidade do empreendimento, sendo que os veículos permanecerão parados em via pública; e que o número de funcionários também não condiz com a necessidade real do empreendimento;
- g) Que por certo, aumento do dimensionamento de pessoas/dia, de acordo com o aumento do volume de tanques de combustíveis vendidos e alternância de consumidores naquele logradouro;
- h) Ausência de estacionamentos para clientes e funcionários (espaço convivência, lavador, escritório), resultando em acúmulo de veículos nas ruas adjacentes;
- i) Ausência de previsão de quantitativo de veículos em abastecimento simultâneo, em ofensa à legislação municipal;
- j) Ausência de indicação do número e da localização dos tanques, sua litragem e recuos;
- k) Requer retificação do EIV, no sentido de inserção de informações correlatas à localização dos tanques; definição de sua quantidade; de sua litragem; recuos; válvulas de descargas dos vapores (suspiros); faturamento/hora da venda e comercialização de combustíveis; dimensionamento do espaço-conveniência e destinação (pessoa/m²); quantitativo de funcionários/colaboradores/empregados; local destinado a carretas fornecedoras. Solicita o indeferimento do projeto por incorreções insanáveis e por inapropriado o empreendimento em logradouro de residências multifamiliares.

Tecidas tais considerações, passemos à análise técnica da impugnação apresentada.

Vejamos.

De início, cumpre ressaltar que o local objeto da apresentação do documento de Estudo de Impacto de Vizinhança, localiza-se na AV. DESEMBARGADOR JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Nº 17, QUADRA 16 – JARDIM DAS HORTÊNSIAS – TRÊS CORAÇÕES – MG, caracterizada como “**VIA ARTERIAL SECUNDÁRIA**”, em “**ZONA DE ADENSAMENTO 2**”, nos termos do “**Mapa de Zoneamento Urbano e Hierarquia Viária do Município de Três Corações/MG**”.

Do “Anexo 2 – Quadro de Usos e Atividades por Zona Urbana”, da LC nº 525/2019, tem-se a possibilidade de uso, em Zona de Adensamento 2, Via Arterial Secundária, Uso residencial e **atividades nível 1, 2, 3 e 4**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

Também, a teor do que dispõe o ANEXO 1. ENQUADRAMENTO DE IMPACTO DOS USOS E ATIVIDADES, da LC nº 525/2019, “Posto de Abastecimento” caracteriza-se como “Nível 3. Atividades de Médio Impacto”.

Desta feita, no que tange à localização e uso do solo inerente ao empreendimento em questão, e a alegação de que a Região em apreço foi destinada pela Autoridade Municipal unicamente para uso residencial, não prevendo espaço para instalação de Posto de Combustíveis, apresenta-se sem fundamento, visto que o E.I.V. neste quesito apresenta-se em total conformidade para com a legislação vigente.

Ato contínuo, temos que as alegações inerentes ao artigo 99, do PDDUA-TC que determina a fixação de coeficientes de aproveitamento básico e máximo, marcação de gabarito, demonstração de taxa de permeabilidade, de ocupação, dos afastamentos frontal, fundos e laterais, dimensão com lote mínimo, estacionamentos para clientes e funcionários, não guardam guarida no que tange ao Estudo de Impacto de Vizinhança, visto que requisitos objeto de devida análise quando de aprovação do projeto arquitetônico, segundo seus requisitos próprios. Portanto, não se fazer mister presentes no E.I.V., e sim, no Projeto arquitetônico, quando então objeto de análise pelo profissional municipal.

Os fatores impeditivos ao empreendimento, tais como segurança; obstrução do tráfego; distúrbio social; poluição sonora; obstrução do tráfego e via, além de indicação do número e da localização dos tanques, sua litragem e recuos, também guardam correlação com demais análises técnicas, conforme legislações específicas, não tendo sido diagnosticados empecos quanto à estes requisitos no Estudo de Impacto em debate, inclusive não demonstrados pelo impugnante.

Também, a alegação de que o quantitativo de veículos em abastecimento/hora, não condiz com a realidade do empreendimento, sendo que os veículos permanecerão parados em via pública; que o número de funcionários também não condiz com a necessidade real do empreendimento; e que o aumento do dimensionamento de pessoas/dia, de acordo com o aumento do volume de tanques de combustíveis vendidos e alternância de consumidores naquele logradouro, não encontra respaldo para um eventual indeferimento do E.I.V., inclusive por, conforme demonstrado alhures, prever a localização em comento, atividades de níveis 1 a 4, portanto, atividades de alto impacto, via reflexa, de localização e via compatíveis com o exercício de tais atividades.

Denota-se que, à guisa de conclusão, os requisitos urbanísticos foram adimplidos, conforme análise do Departamento técnico da Prefeitura Municipal, bem assim, não vislumbra necessidade de maiores esclarecimentos ou modificações quanto ao Estudo apresentado, visto que demonstrada ausência de impactos.

No mais, as alegações constantes da impugnação apresentada não guardam correlação específica com o E.I.V., ou não prosperam dada não aplicabilidade, conforme amplamente demonstrado acima.

Desta feita, tendo em vista todas as documentações juntadas e legislações colacionadas, vem o Departamento de Desenvolvimento Urbano e Habitação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, responsável pela avaliação do Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos legais, **APROVAR O E.I.V. nº 004/2020, inerente ao objeto IMPLANTAÇÃO DE POSTO DE ABASTECIMENTO DE COMBUSTÍVEIS**, localizado na **AV. DESEMBARGADOR JOSÉ ALBERTO**



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS CORAÇÕES

“Terra do Rei Pelé”

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO

WEISS DE ANDRADE, Nº 17, QUADRA 16 – JARDIM DAS HORTÊNSIAS – TRÊS CORAÇÕES - MG, tendo em vista adimplidos todos os requisitos urbanísticos necessários.

Três Corações, 04 de novembro de 2.020.

RAFAEL FAGUNDES COSTA
Secretário Municipal de Planejamento
e Desenvolvimento Urbano