
RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO

SANTA CRUZ CONDOMÍNIO DE USO MISTO

Endereço: Rua Valdeci Izidoro da Silveira – Ribeirão da Ilha

Inscrições Imobiliárias: 66.93.013.0407.001.215, 66.93.013.0343.001-503

66.93.085.1240.001.958, 66.93.085.1270.001.298

Elaboração:



MAIO/2025 – VERSÃO 2

O presente estudo tem como objetivo a análise dos impactos do empreendimento NAUS ENGENHARIA 003 - SANTA CRUZ E FAMILIA SPE LTDA, a ser implantado na Rua Valdeci Izidoro da Silveira – Ribeirão da Ilha, conforme determina a Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU n. 03, de 28 de novembro de 2023. Este documento é elaborado em conformidade com a Lei nº 11.029, de 2023, e o Decreto nº 25.400, de 2023, que estabelecem os procedimentos do processo administrativo no âmbito do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Para a elaboração deste EIV, foram utilizados dados do Censo IBGE 2022, garantindo uma análise mais atualizada e precisa das características socioeconômicas e demográficas da região afetada pelo empreendimento.

O empreendimento em questão abrange uma área construída total de 29.503,77m², enquadrando-se no Porte 5, conforme definido pela legislação vigente. Dessa forma, a caracterização das áreas de influência direta e indireta será estabelecida considerando os raios determinados para cada porte de empreendimento, conforme especificado nos §§ 1º e 2º do Art. 5º do Decreto mencionado.

No contexto do EIV, a Área de Influência Direta será delimitada por um raio de 900m a partir do acesso principal do empreendimento, enquanto a Área de Influência Indireta será definida por um raio de 1500m. Essas delimitações são essenciais para avaliar os impactos que o empreendimento pode gerar em seu entorno, considerando aspectos como mobilidade urbana, infraestrutura, meio ambiente, entre outros.

O estudo abordará de forma detalhada os possíveis impactos do empreendimento nas áreas mencionadas, propondo medidas mitigadoras e compensatórias que visam minimizar eventuais efeitos negativos e promover o desenvolvimento sustentável da região.

1. IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N.001/2023)	Art. 6º b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical Condomínio comercial / de serviços		
Nome fantasia (se houver)			
Logradouro	Rua Valdeci Izidoro da Silveira	Número	s/n
Complemento		CEP	88064-087
Bairro/Distrito	Ribeirão da Ilha		
Inscrições Imobiliárias	66.93.013.0407.001.215, 66.93.013.0343.001-503 66.93.085.1240.001.958, 66.93.085.1270.001.298		
Matrículas			
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	NAUS ENGENHARIA 003 - SANTA CRUZ E FAMILIA SPE LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Gepla Ambiental Industrial Ltda			
CPF/CNPJ	28.655.742/0001-74			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Letícia Scoz Zappa			
Qualificação	Engª Ambiental Sanitarista Engª Segurança no Trabalho	Registro Profissional	128006-4	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Letícia Scoz Zappa		Engenheira	Adensamento populacional	CREA/SC 128006-4
Letícia Scoz Zappa		Engenheira	Valorização imobiliária	CREA/SC 128006-4

Letícia Scoz Zappa		Engenheira	Geração de tráfego e demanda por transporte	CREA/SC 128006-4
Letícia Scoz Zappa		Engenheira	Ventilação e iluminação	CREA/SC 128006-4
Letícia Scoz Zappa		Engenheira	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CREA/SC 128006-4
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	D'House			
Responsável Técnico	Fábio Lima	Registro profissional	CAU - A131393-2	

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
102.233 102.234 Declaração de posse	2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

1.5. Informações Prévias							
Processos correlatos (apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)							
Nome do Processo			Número do Processo/Ano				
LAP COM DISPENSA DE LAI			0200930/2024				
AUTORIZAÇÃO DE CORTE			00200932/2024				
APROVAÇÃO DE PROJETO			00094281/2024				
Zoneamentos incidentes (Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map ligando a camada “Zoneamento – Decreto Mun. Nº 25.301/2023” no grupo “Plano Diretor Vigente” e “Google Satélite” no grupo “Mapas Base”. Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)							
Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
AMS 3.5	3	0	50%	70%	13,5	1	3,38
ARM 3.5	3	0	50%	70%	13,5	1	3,05

	<table> <tr> <td>1</td><td>66.93.085.1270.001.298</td></tr> <tr> <td>2</td><td>66.93.085.1240.001.958</td></tr> <tr> <td>3</td><td>66.93.013.0407.001.215</td></tr> <tr> <td>4</td><td>66.93.013.0343.001-503</td></tr> </table>	1	66.93.085.1270.001.298	2	66.93.085.1240.001.958	3	66.93.013.0407.001.215	4	66.93.013.0343.001-503
1	66.93.085.1270.001.298								
2	66.93.085.1240.001.958								
3	66.93.013.0407.001.215								
4	66.93.013.0343.001-503								

Áreas Especiais de Intervenção Urbanística
(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

ALA 2 – ÁREA DE LIMITAÇÃO AMBIENTAL

Unidade Territorial de Planejamento
(Conforme Plano Municipal de Saneamento Básico, 2021, pag. 165)

Unidade Territorial de Planejamento (UTP) – Índice de Salubridade Ambiental (ISA)

UTP 21 – RIO TAVARES

ISA – 0,55

Licenças Ambientais
(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

Empreendimento passível de licença ambiental?	(X) Sim () Não
---	---------------------

No caso de já ter sido licenciado

Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
LAP COM DISPENSA DE LAI	0200930/2024
AUTORIZAÇÃO DE CORTE	00200932/2024

Diretrizes Urbanísticas Obrigatórias
(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)

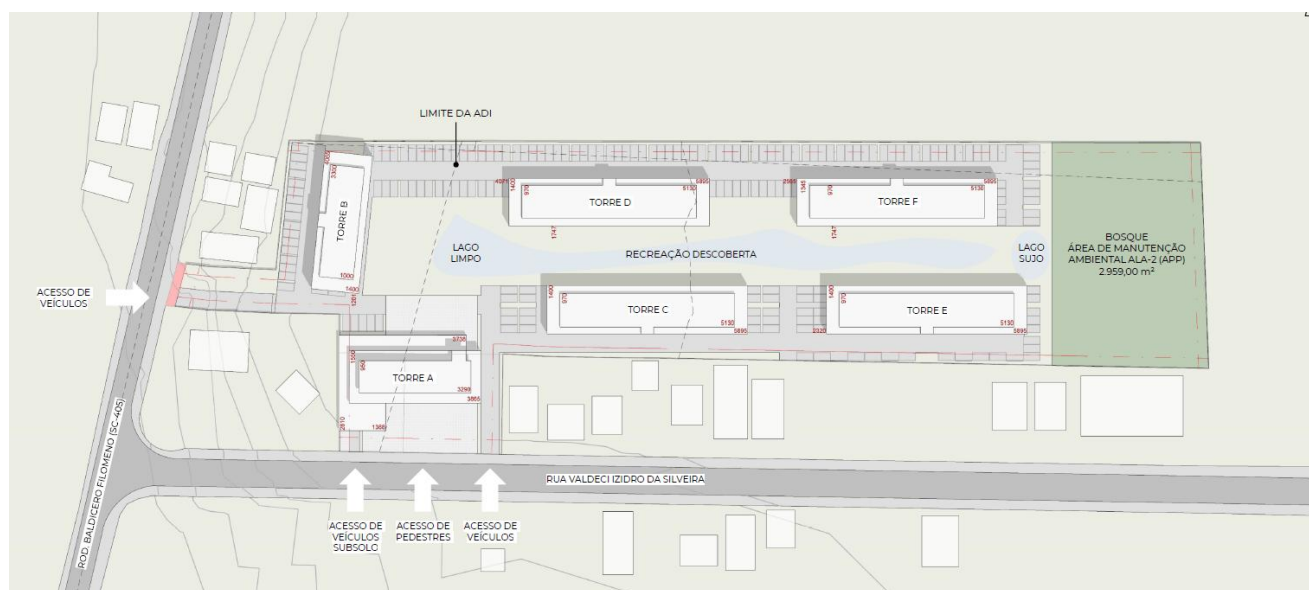
Diretrizes Urbanísticas Orientadoras
(Caso nem todas as diretrizes orientadoras tenham sido atendidas, identificar quais não foram contempladas e as devidas justificativas)

() Todas as Diretrizes Orientadoras foram contempladas	
() Diretrizes orientadas não contempladas total ou parcialmente	Identificação e Justificativa (máx. 1000 caracteres)
Outras informações pertinentes <i>(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)</i>	
Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo
Conforme Geoportal o terreno não possui restrições.	

1.6. Descrição do Empreendimento
Mapa ou Croqui de Localização <i>(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)</i>
 Legenda - Rua_Valdeci_Izidora_da_Silveira - Rod_Baldicero_Filomeno - Delimitação do Terreno

Implantação do Empreendimento

(Anexar planta de implantação em formato PDF contendo no mínimo detalhamento dos acessos, passeios, área de acumulação de veículos, vagas de carga e descarga, recuos e demais itens que interfiram no sistema viário do entorno)



Descrição dos usos e atividades

(Descrever brevemente as principais atividades, seus horários de funcionamento e os horários de pico, máx. 2000 caracteres)

O empreendimento em questão é um complexo de uso misto que visa atender às demandas da população local de forma integrada e sustentável. O projeto prevê 334 unidades habitacionais e 7 lojas comerciais, sendo um total de 610 quartos nas UH e 756,80 m² destinados a área comercial.

Com uma população prevista de aproximadamente 1220 habitantes na área residencial (2 habitantes por quarto) e 98 pessoas na área comercial, sendo 1 pessoa a cada 1m² de área comercial (total 729,11m²), o empreendimento será composto por uma combinação de unidades comerciais e multifamiliares, distribuídas em 6 blocos.

A área total do terreno é de 18.981,38 m² metros quadrados e o empreendimento terá 29.503,77 m² de área total construída. Importante citar que o empreendimento teve incentivo pelo uso misto.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	18.981,38 m ²
Área de recuo viário (m ²)	35,24 m ²
Área remanescente (m ²)	18.946,15 m ²
Incentivos utilizados	USO MISTO ADI I - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO
Número de torres	6 blocos
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m ²)	
(x) Sim	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)

() Não

Básico			Acréscimo por Outorga	
ARM3.5	1	15.443,25 m²	1,25	19.304,06 m²
AMS3.5	1	3.538,13 m²	1,58	5.590,25 m²

Limite de Ocupação

Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
	ARM 3.5	ARP 2.5	AMS 3.5	ARM 3.5	ARP 2.5	AMS 3.5
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	2,25	1,60	2,58	1,27	0,00	0,00
Gabarito (un.)	06	02	03	06	00	00
Taxa de Impermeabilização	70%			54,55%		
Taxa de Ocupação	Área (m²)		%	Área (m²)		%
	Subsolo		50	949,21		5,01
	Base		50	4.774,44		25,20
	Torre		50	4.469,40		23,59

Quadro de Áreas das Unidades Privadas

Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média
	1 dormitório/studio	76 UH	31 m²
	2 dormitórios	240 UH	57,66 m²
	3 dormitórios	18 UH	89,37 m², 86,02 m² e 91,83 m²
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	LOJA	7	104,00 m²

Quadro de Áreas do Empreendimento

(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)

Pavimento	Área Computável (M²)	Área Total
SUBSOLO	0,00	949,21
PILOTIS	1807,30	4774,44
MEZANINO A/ 1º PAV B, C, D E, F	4153,15	4153,15
1º PAV A/ 2º PAV B, C, D E, F	4469,40	4700,09
2º PAV A/ 3º PAV B, C, D E, F	4469,40	4469,40
3º PAV A/ 4º PAV B, C, D E, F	4469,40	4469,40
4º PAV A/ 5º PAV B / COBERTURA C, D E, F	3013,84	4168,70

COBERTURA 1 / 6º PAV B				911,30		1118,67	
COBERTURA B				321,72		551,50	
BARRILETES				0,00		149,23	
Total Geral				23.615,51 m²		29.503,77 m²	
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	s/ demanda mínima		1 vaga/un	276		276
	Visitantes	5% das vagas		5% das vagas	22		15
Comerciais	Privativas						
	Visitantes	1 vaga/100m² area construida		1 vaga/100m² area construida	39		299
Outros							
Usos do Empreendimento							
Pavimento		Tipos de uso			m² por uso		% do uso (em relação à área total do pavimento)
SUBSOLO		Vagas de garagem			949,21		3%
PILOTIS		Lojas comercias com mezanino			4774,44 m²		16%
		Recreação coberta e descoberta					
		Bosque (área de manutenção de veg)					
		Vagas de garagem					
MEZANINO A/ 1º PAV B, C, D E, F		Unidades habitacionais			4153,15 m²		14%
1º PAV A/ 2º PAV B, C, D E, F		Unidades habitacionais			4700,09 m²		16%
2º PAV A/ 3º PAV B, C, D E, F		Unidades habitacionais			4469,40 m²		15%
3º PAV A/ 4º PAV B, C, D E, F		Unidades habitacionais			4469,40 m²		15%
4º PAV A/ 5º PAV B / COBERTURA C, D E, F		Unidades habitacionais			4168,70 m²		14%
COBERTURA A / 6º PAV B		Unidades habitacionais			1118,67 m²		4%
COBERTURA B		Unidades habitacionais			551,50 m²		2%
BARRILETES					149,23 m²		1%
TOTAL					29.503,77 m²		
Total geral por tipo de uso							
Cronograma Sintético de Obras (As classes de atividades listadas servem de orientação. Caso necessário, podem ser realocadas ou adicionadas novas, desde que se mantenha a proposta de um cronograma sintético)							
Id	Descrição			Início (mês/ano)		Fim (mês/ano)	

1	Serviços preliminares	06/2025	07/2025
2	Movimentações de terra e fundações	07/2025	08/2025
3	Superestrutura	08/2025	08/2027
4	Alvenaria	09/2027	03/2028
5	Revestimentos e acabamentos	03/2028	03/2029

Enquadramentos Diferenciais

(Informar, descrever e mensurar (quando cabível) enquadramentos diferenciais do empreendimento, como a adoção de desenho urbano ou arquitetônico inovador, áreas de fruição pública, fachada ativa, uso misto, telhado verde, obras de valorização de Bens Culturais, certificações (Leed, Aqua-HQE, Minha Casa Minha Vida, etc.) ou quaisquer diferenciais adotados que estejam em consonância com as boas práticas urbanísticas e estratégias estabelecidas no Plano Diretor, máx. 3000 caracteres)

A	ÁREA CONCEDIDA PELO INCENTIVO USO MISTO (4º PAVIMENTO)	4.469,40m²
B	ÁREA MÍNIMA DO USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL	744,90m²
C	ÁREA TOTAL DESTINADA A USO DIVERSO DO USO PRINCIPAL	1.015,35m²
D	COMPRIMENTO DAS FACHADAS VOLTADAS AO LOGRADOURO PÚBLICO	37,38m
E	COMPRIMENTO TOTAL DA FACHADA ATIVA	23,41m
F	ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA	581,61m
G	ÁREA FRUIÇÃO PÚBLICA USO DO PEDESTRE	581,61m²
H	NÚMERO DE ÁRVORES PREVISTAS (1/50m² DE FRUIÇÃO)	12
I	NÚMERO DE PARACICLOS PREVISTOS (1/25m² DE LOJA)	35

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

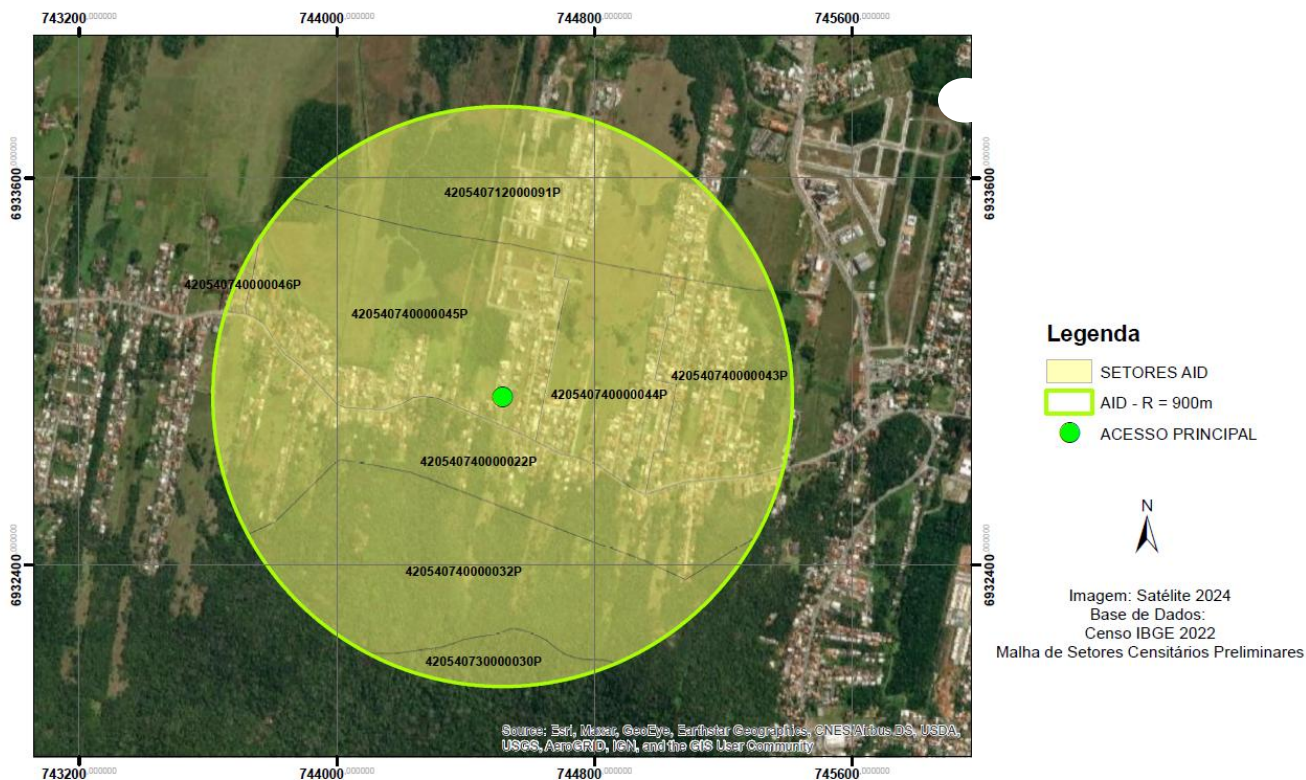
(máx. 2000 caracteres)

2. DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DE INFLUÊNCIA

2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)		
Delimitação das Áreas de Influência		
O empreendimento se enquadra em Diretrizes Urbanas Orientadoras ou Obrigatórias? (Decreto nº 24.287/22)	() Sim (x) Não	
Se sim, foi apresentada AII ou AID diferentes daquelas delimitadas pelo IPUF?	() Sim () Não	
Conforme Instrução Normativa Conjunta SMPUI/IPUF/SMH DU N. 001/2023, de novembro de 2023, a caracterização das áreas de influência do objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança será estabelecida pelos setores censitários atingidos por um raio determinado a partir do acesso principal do empreendimento, de acordo com a área construída , sendo:		
Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m ² II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ² III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ² IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ² V - Porte 5: acima de 25.000m² até 40.000m² VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	I - Porte 1: 200m II - Porte 2: 300m III - Porte 3: 400m IV - Porte 4: 500m V - Porte 5: 900m VI - Porte 6: 1.200m	I - Porte 1: 600m II - Porte 2: 700m III - Porte 3: 800m IV - Porte 4: 900m V - Porte 5: 1.500m VI - Porte 6: 2.000m
Nos casos em que o setor censitário atingido apresentar vazios urbanos poderá o responsável pelo estudo, mediante justificativa, recortar o setor para melhor adequação das áreas de influência; Poderá o técnico responsável pela análise do RIV solicitar adequação das áreas de influência, mediante justificativa, para melhor enquadramento do empreendimento em relação ao meio urbano.		
Setores censitários da AID Considerando Censo 2022	Setores censitários da AII Considerando Censo 2022	
420540712000091P 420540730000030P 420540740000022P 420540740000032P 420540740000043P 420540740000044P 420540740000045P 420540740000046P	420540712000047P 420540712000066P 420540712000076P 420540712000077P 420540712000092P 420540712000093P 420540730000031P 420540740000059P 420540740000060P 420540740000066P	
Caracterização geral das Áreas de Influência (Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)		
A AID é delimitada pelos bairros Alto Ribeirão, Alto Ribeirão Leste, Moenda e área rural, conforme as nomenclaturas do senso IBGE. Essa região compreende diretamente as comunidades e espaços próximos ao empreendimento, onde os impactos podem ser mais significativos e diretos. O Alto Ribeirão, em específico, é um bairro que se destaca por suas características urbanas mistas, abrangendo desde áreas residenciais tradicionais até espaços comerciais e de serviços. É uma área em constante desenvolvimento, especialmente devido à expansão urbana da região sul da ilha. Por sua vez, a AII se estende para além desses limites, incluindo o bairro Campeche, Morro do Peralta, Pedrita e parte do Alto Ribeirão. O Campeche é reconhecido por suas belas praias, como a Praia do Campeche, que atraem moradores locais e turistas. É um bairro em constante crescimento, com uma diversidade de estabelecimentos comerciais, residências e espaços de lazer. O Morro do Peralta e Pedrita, por sua vez, são áreas mais residenciais, com uma atmosfera de comunidade e uma qualidade de vida diferenciada.		

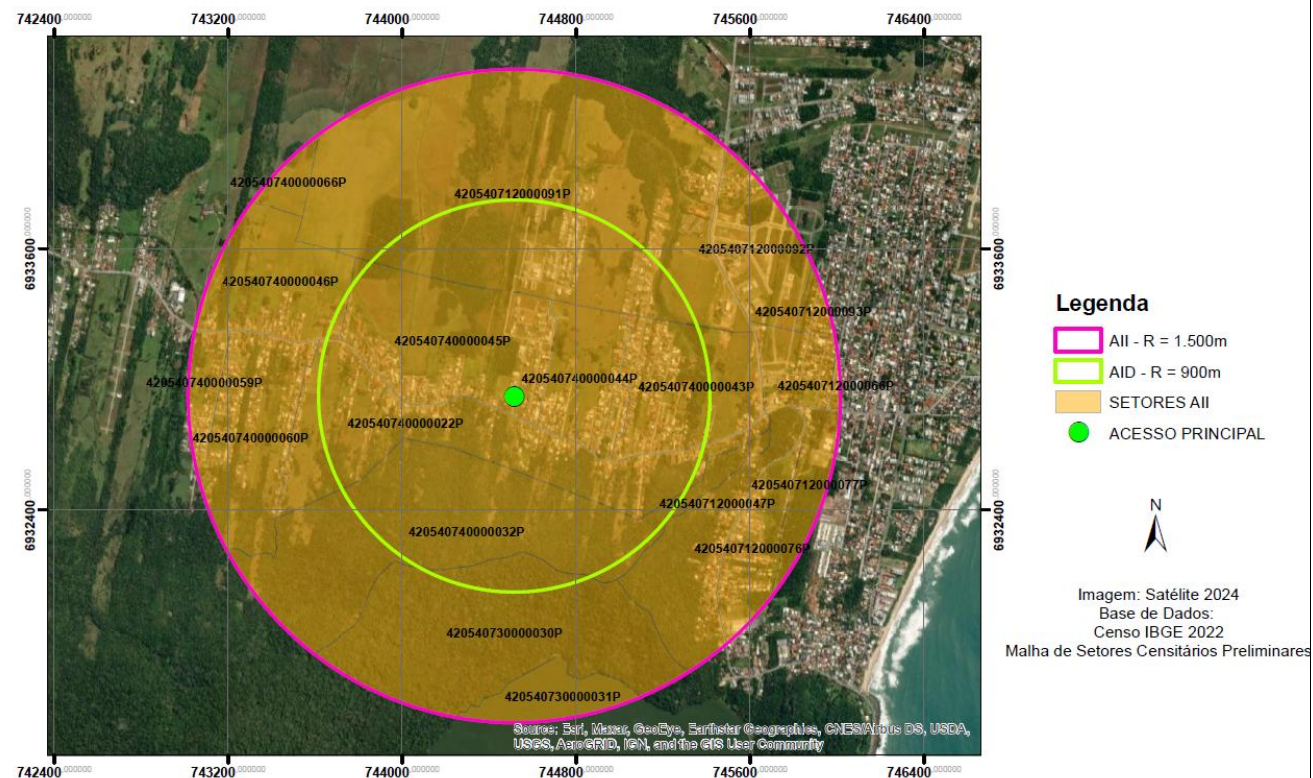
Mapa da Área de Influência Direta

(Inserir mapa representando graficamente o raio adotado e os setores censitários pertinentes)



Mapa da Área de Influência Indireta

(Inserir mapa representando graficamente o raio adotado e os setores censitários pertinentes)



3. Diagnósticos e Prognósticos	
3.1. Adensamento Populacional	
Caracterização Populacional atual da AII	
População Total da AII (PT AII) conforme o último censo do IBGE	12.957 HABITANTES – CENSO IBGE 2022
População Total da AII (PTAII) atualizada (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)	CENSO ATUALIZADO – divulgado em 2024
Quantidade de domicílios na AII	5.804 DOMICÍLIOS
Média de pessoas por domicílio na AII	2,23 HAB/DOMICILIO
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	1.210 HECTARES
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	10,71 HAB/HA
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	65,11 HAB/HA
População por faixa etária da população na AII (de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)	
População Fixa e Flutuante do Empreendimento (Deve ser utilizada metodologia da IN 009 do Corpo de bombeiros de SC)	
População Fixa do Empreendimento	1220 RESIDENCIAL 98 COMERCIAL TOTAL = 1318 PESSOAS
População Flutuante do Empreendimento	276 RESIDENCIAL 77 COMERCIAL TOTAL = 353 PESSOAS
População Total do Empreendimento (PTE) Soma da população fixa e flutuante	1496 RESIDENCIAL 175 COMERCIAL TOTAL = 1671 PESSOAS
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	RESIDENCIAL: MORADORES COMERCIAL: TRABALHADORES FIXOS
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	RESIDENCIAL: VISITANTES/MORADORES TEMPORÁRIOS/PRESTADORES DE SERVIÇOS DOMESTICOS COMERCIAL: CLIENTES/PRESTADORES DE SERVIÇOS NÃO FIXOS
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerara área líquida calculada no item xx.)	12957 + 1220 + 98 = 14.275 hab/1.210ha 11,79 hab/hectare
Incremento populacional na AII (%) PTE/PTAII	12.957 – 100% 1318 – x%

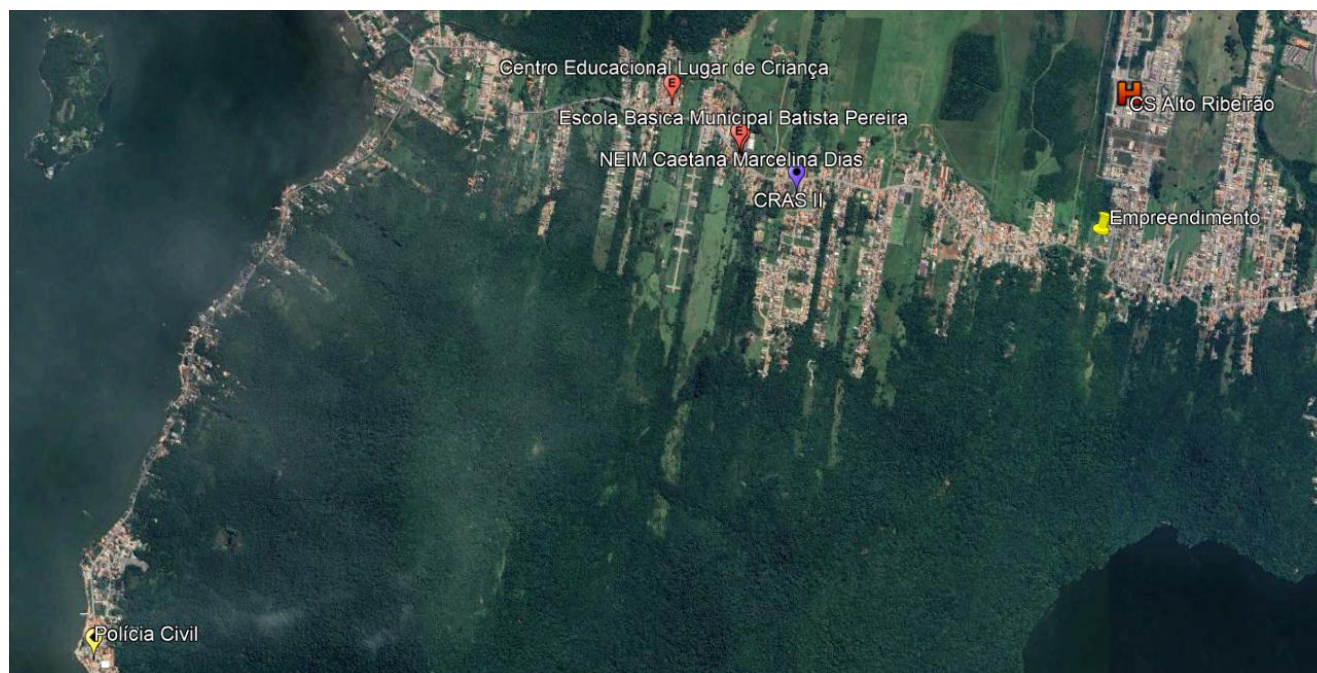
	X = 10%
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3: Incremento >10% Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3: Incremento >4% Macroáreas de Transição: Incremento >2%	() Sim (X) Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento (Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)	
O parâmetro adensamento populacional não deve ser avaliado isoladamente como positivo ou negativo, pois sua interpretação depende da análise integrada de diversos fatores, especialmente dos equipamentos urbanos e comunitários disponíveis na região do empreendimento. A oferta e qualidade dos serviços essenciais, como transporte, saúde, educação, lazer e infraestrutura, são determinantes para compreender o impacto real do adensamento na qualidade de vida da população e no desenvolvimento sustentável da área.	

3.2. Equipamentos Urbanos na AID				
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento			Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	Res: 1220 x 200l/dia = 244m³/dia Comerc: 98 x 50l/dia = 4,9m³/dia 249,9 m³/dia			(x) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	Demanda total provável de 400.00 kW			() Sim () Não
Coleta de Lixo	REC SECOS 18.003 litros/coleta	REJEITOS 7.382 litros/coleta	REC ORGANICO S 2.380 litros/coleta	(x) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m³)	Cons agua x 80% = 199,92m³/dia			() Sim (x) Não
No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada. (Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)				
ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE EFLUENTES				
Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos				
Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação				
RESIDENCIAL – 1.220 habitantes 200 litros/hab/dia Vt = 200 * 1.220 = 244.000 litros/dia Vt = 244 m³/dia		COMERCIAL – 98 pessoas 50 litros/pessoa/dia Vt = 50 * 98 = 4.900 litros/dia Vt = 4,9 m³/dia		
Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação OT 01/2024 e OT 02/2024 - COMCAP				
REC SECOS 18.003 litros/coleta	REJEITOS 7.382 litros/coleta		REC ORGANICOS 2.380 litros/coleta	
Mesmo havendo Viabilidade do atendimento dos equipamentos anteriores, quais medidas mitigatórias o empreendimento fará para reduzir o consumo nas fases de instalação e de operação?				

Água uso consciente da água, educação ambiental dos colaboradores, reaproveitamento de água da chuva. Esgoto: implantação e manutenção de sistemas de esgoto adequados para as fases de implantação e operação; Resíduo sólido: educação ambiental dos colaboradores, contratação de empresa de triagem de resíduos, destinação adequada, reuso de resíduos nas etapas da obra, sinalização e manutenção dos coletores de resíduos separados por tipo.	
Drenagem Urbana	
Existe infraestrutura de drenagem na AID? (Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)	(x) Sim () Não
Existem problemas de drenagem na AID? (Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)	() Sim (x) Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	(x) Não () Sim, baixa () Sim, média () Sim, alta
Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? (exemplos: captação de água pluvial e drenagem ecológica)	
NÃO APLICÁVEL	
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	50 metros
Análise da oferta de equipamentos urbanos (Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)	
Água:	A região possui abastecimento de água, e o empreendimento implementará um sistema de reuso de água da chuva. Isso não apenas minimiza a demanda por água potável, mas também contribui para a sustentabilidade ambiental, reduzindo o impacto sobre os recursos hídricos locais.
Esgoto	Embora não haja sistema público de coleta e tratamento de efluentes na região, o empreendimento instalará um sistema temporário durante a fase de implantação e um sistema individualizado para a fase de operação. Essas medidas asseguram o tratamento adequado dos resíduos líquidos gerados pelo empreendimento, evitando impactos negativos no meio ambiente.
Resíduos sólidos	Durante a fase de implantação, o principal resíduo será o RCC (Resíduo da Construção Civil), e uma empresa especializada será contratada para triagem e descarte adequado desses materiais. Na fase de operação, a Comcap atenderá a região com a coleta de resíduos recicláveis e rejeitos, e o condomínio terá coletores identificados para que os condôminos realizem o descarte de forma correta.
Drenagem urbana	A região conta com sistema público de drenagem e não enfrenta problemas significativos de escoamento de água. O empreendimento irá além, dimensionando um sistema de drenagem próprio e mantendo áreas verdes não impermeabilizadas. Essas áreas ajudam a minimizar o impacto ambiental ao permitir a infiltração natural da água no solo.



3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo ¹	Porte (m² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Centro de Saúde Alto Ribeirão		Municipal	950 metros
Unidades de Ensino	Escola Basica Municipal Batista Pereira	500 m²	Municipal	1,7 km
	Centro Educacional Lugar de Criança	1200 m²	Particular	2,1 km
	NEIM Caetana Marcelina Dias	1000 m²	Municipal	1,7 km
Unidades de Assistência Social	CRAS II	200 m²	Municipal	1,6 km
Unidades de Segurança Pública	Subdelegacia da Polícia Civil de Santa Catarina (PCSC)	300m²	Municipal	6,4 km
Outros				
Localização dos Equipamentos Comunitários <i>(Inserir figura em escala adequada com os equipamentos comunitários presentes na AID, apontando as distâncias até o em análise. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)</i>				



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento nos equipamentos comunitários. Analisar a necessidade de novos equipamentos urbanos ou comunitários, reformas, ampliações, coberturas, etc., máx. 3000 caracteres)

O empreendimento de uso misto a ser implantado no bairro Ribeirão da Ilha, com diversas unidades de apenas um quarto, traz impactos moderados e positivos aos equipamentos comunitários da região. Considerando que muitas dessas unidades serão ocupadas por solteiros, casais sem filhos ou como segunda residência para veranistas, a pressão sobre os serviços locais, especialmente nas áreas de educação, saúde e assistência social, será menor.

Saúde: O aumento populacional poderá gerar uma demanda adicional para o Centro de Saúde Alto Ribeirão, localizado a 950 metros do empreendimento. No entanto, por se tratar de um empreendimento de padrão médio com muitos moradores utilizando unidades como segunda residência ou moradia temporária, essa demanda será sazonal, equipamentos em períodos de alta temporada. O impacto será positivo para a economia local, sem sobrecarregar os serviços de saúde de maneira contínua. A estrutura atual do centro de saúde parece adequada, mas a Prefeitura pode monitorar a necessidade de ajustes durante os períodos de maior movimento.

Educação: Com a predominância de unidades de um quarto, é sugerido que o empreendimento não gere um aumento significativo na demanda por vagas em escolas e creches da região, como a Escola Básica Municipal Batista Pereira e o NEIM Caetana Marcelina Dias. A população que ocupará o empreendimento será composta majoritariamente por pessoas sem filhos ou pessoas fora da idade escolar, reduzindo a pressão sobre a rede de ensino. Portanto, a expansão das escolas municipais na AID não é prioritária, e o impacto do empreendimento será mínimo nesse setor.

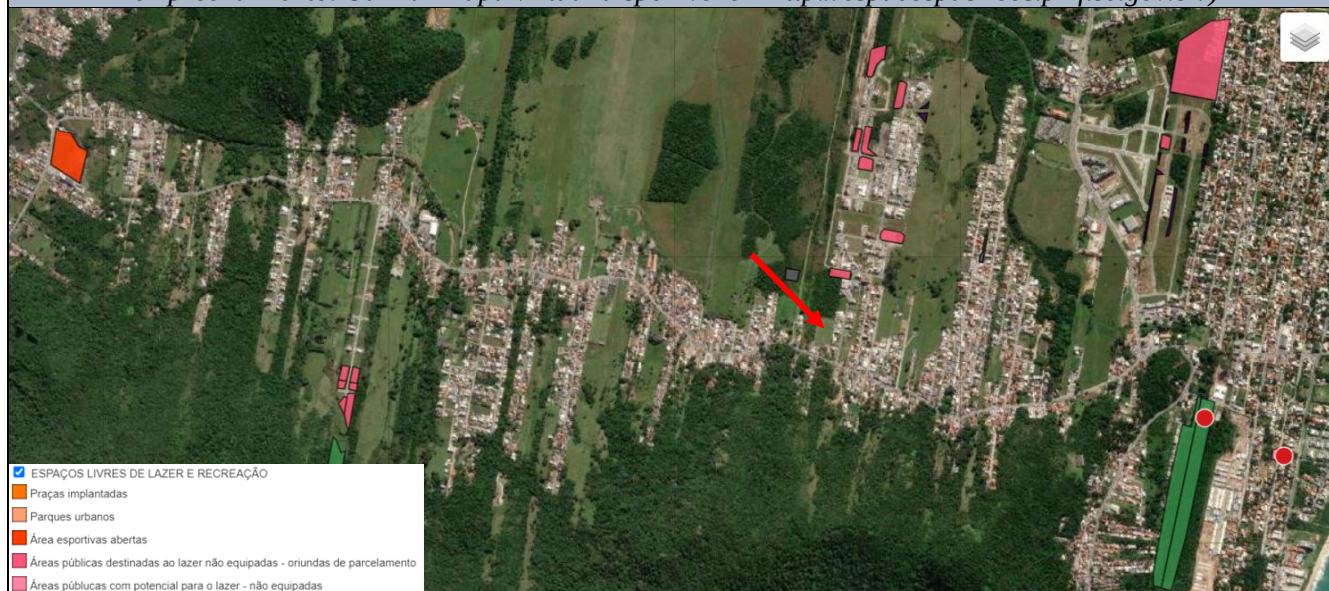
Assistência Social: A demanda por serviços de assistência social, fornecidos pelo CRAS II, também será limitada, considerando o perfil socioeconômico dos futuros moradores e a natureza do empreendimento, que não atrairá, em sua maioria, famílias em situação de vulnerabilidade. O impacto no CRAS II será mínimo, mantendo os serviços locais em equilíbrio e permitindo que os recursos disponíveis continuem a atender de forma eficiente a comunidade que mais necessita.

Segurança Pública: O bairro Ribeirão da Ilha já contém baixos índices de criminalidade, e o perfil do empreendimento, de padrão médio e com unidades de veraneio, contribui para a manutenção dessa característica. A instalação de sistemas de segurança privados, como câmeras de vigilância, ajudará a reforçar ainda mais a sensação de segurança, tornando o impacto positivo. Não há uma necessidade imediata de reforço significativo no efeito policial, uma vez que o empreendimento não deve alterar o panorama de segurança da região.

Espaços Livres na AID (Conforme mapa da Rede de Espaços Públicos)			
Nome	Categoria na REP	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Área Publica Destinadas ao Lazer Não Equipadas	Espaço livre de lazer e recreação	Variado	100m a 1km

Localização dos Espaços Livres

(Inserir figura em escala adequada com os espaços livres presentes na AID e AII, destacando a localização do empreendimento. Utilizar mapa virtual disponível em <http://espacospublicos.pmf.sc.gov.br/>)



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento no sistema de espaços livres, com ênfase nos espaços livres públicos de lazer. Avaliar a necessidade de criação, implantação ou reforma de espaços livres de uso público de lazer, máx. 3000 caracteres)

O bairro Ribeirão da Ilha, embora seja uma área de grande valor paisagístico e cultural, ainda carece de espaços públicos de lazer equipados para atender a comunidade local e os visitantes. Atualmente, os moradores contam principalmente com áreas naturais, como praias e trilhas, que oferecem lazer de maneira informal, mas não existem espaços públicos estruturados com equipamentos de lazer, com equipamentos de lazer

Diante dessa lacuna, o empreendimento de uso misto propõe uma solução significativa e positiva para a melhoria da qualidade de vida local.

Como compensação à implantação do empreendimento, o empreendedor sugere a implantação de um espaço de lazer público equipado, localizado em uma área no fundo do terreno do empreendimento. Esse espaço será acessível tanto aos moradores do empreendimento quanto à comunidade em geral, promovendo a integração social e oferecendo uma nova opção de lazer em uma região que atualmente importa esse

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

(Inserir figura mostrando a classificação das edificações na AID de acordo com as categorias: residencial (amarelo), comércio/lojas (vermelho), condomínio de salas comerciais (rosa), hoteleiro (roxo), misto (laranja), institucional (azul) e religioso (marrom), área verde (verde), terreno sem uso (cinza) destacando os bens culturais que existirem. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

Conforme dados do IBGE – 2022 temos:

Comércio/Lojas (Vermelho): 64

Condomínio de Salas Comerciais (Rosa): 5

Hoteleiro (Roxo): 4

Misto (Laranja): 4
 Institucional (Azul): 9
 Religioso (Marrom): 11

Impactos e Análise do uso e ocupação do solo com o empreendimento na AID
(Tecer análise crítica sobre as características de uso e ocupação e elencar as principais conclusões sobre os impactos decorrentes da implantação do empreendimento na AID, máx. 3000 caracteres)

A implantação de um empreendimento de médio padrão com unidades comerciais trará impactos positivos à Área de Influência Direta (AID) e Indireta (AII), especialmente por aumentar a oferta de serviços e comércio local. Com a chegada dessas unidades comerciais, os moradores da região poderão contar com maior conveniência e diversificação de serviços, o que reduzirá a necessidade de deslocamentos para outros bairros em busca de comércio e serviços especializados. Isso contribuirá para o fortalecimento da economia local, estimulando a criação de novos negócios e ampliando as opções para os residentes e visitantes.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	A renda média da AII é de aproximadamente R\$ 2.698,00, com base nos dados do IBGE.
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) Conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Predominantemente Faixa 3 – R\$400 – R\$499

Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.

Não há ZEIS na AII

Identificar a existência de obras de infraestrutura/empreendimentos públicos ou privados em execução da AII que possam ser enquadrados enquanto polos valorizadores ou desvalorizadores, destacando eventuais Bens Culturais ou APC.

A região do Ribeirão da Ilha tem apresentado crescimento com a implantação de obras regularizadas que valorizam a área. Foram identificados empreendimentos multifamiliares e de uso misto que contribuem para a modernização do bairro, especialmente em áreas de crescente demanda imobiliária. Estes projetos promovem a melhoria da infraestrutura local, com foco em atender tanto o aumento populacional quanto as necessidades comerciais da região. Entretanto, não há menção significativa de obras que desvalorizem a área ou de bens culturais diretamente afetados pelos novos empreendimentos.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

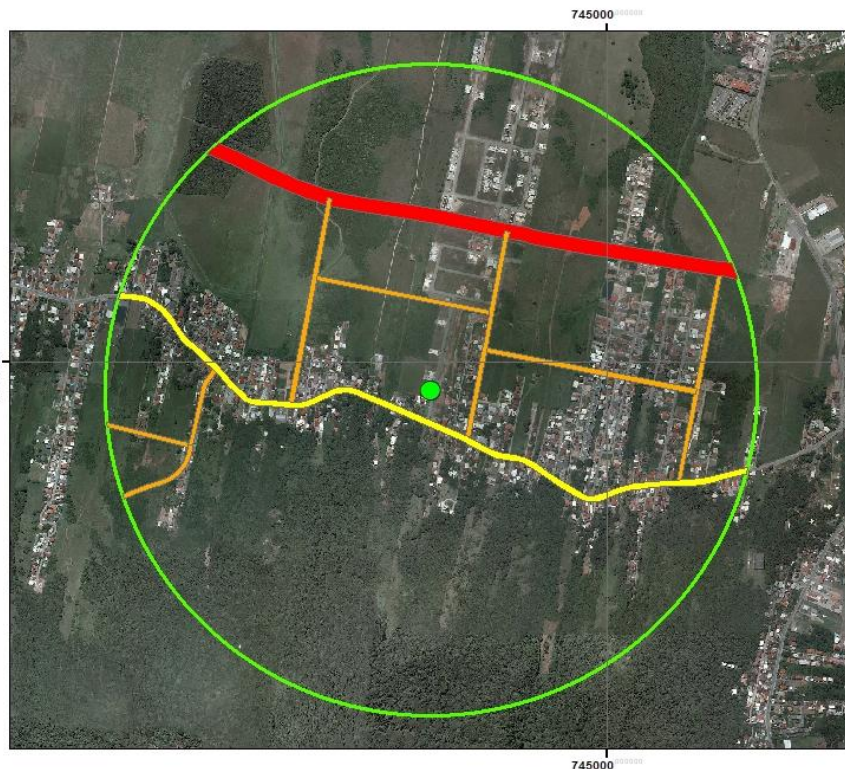
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme classificação do IBAPE-SP?	(x) Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Médio Alto conforme classificação do IBAPE-SP?	() Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto conforme classificação do IBAPE-SP?	() Sim (x) Não

Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotado de elevadores de padrão médio, geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou

com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.		
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.		
O valor previsto para comercialização do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	(x) Sim () Não	
O valor previsto para a comercialização do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII. Com base em uma pesquisa de mercado, o empreendimento está alinhado com a média de preços da região, o que indica que as unidades propostas são acessíveis e atendem à demanda local. Essa compatibilidade pode favorecer a absorção do empreendimento pelo mercado e contribuir para a valorização da área.		
Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento <i>(Analisar os impactos da inserção do empreendimento na AII, indicando possíveis alterações no estrato social existente (atração, expulsão, gentrificação, etc.), com ênfase em áreas de ZEIS e/ou Bens Tombados e/ou APC, máx. 3000 caracteres)</i>		
A inserção do empreendimento de uso misto na Área de Influência Indireta (AII) pode gerar impactos sociais relevantes no bairro Ribeirão da Ilha, especialmente relacionados a possíveis alterações no estrato social existente. No entanto, considerando que o empreendimento é de médio padrão, o impacto sobre a gentrificação e a expulsão de moradores de baixa renda tende a ser limitado. Isso se deve ao fato de o bairro não possuir grandes áreas de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) ou áreas de grande concentração populacional de baixa renda que poderiam sofrer pressões imobiliárias diretas. A atração de um novo perfil de moradores é esperada, principalmente pessoas de classe média e investidores que buscam segunda residência ou imóveis de veraneio. Embora não seja provável a expulsão direta de moradores atuais, o aumento dos preços de imóveis e do custo de vida pode, em longo prazo, aumentar o padrão social geral do bairro. No que se refere à proteção de Bens Tombados ou áreas de APC (Área de Preservação Cultural), é importante observar que o empreendimento não interfere diretamente em áreas com essa classificação no bairro. Em síntese, o empreendimento deve atrair um novo perfil de moradores e elevar a demanda por imóveis, mas não deverá causar expulsão massiva de moradores ou impactos diretos em áreas protegidas.		

3.6. Mobilidade Urbana
Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento
Mapa de Hierarquia Viária na AID <i>(Inserir figura mostrando a hierarquização do sistema viário na AID de acordo com a Lei Complementar nº 482/2014. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)</i>



Legenda

 AID - R = 900m

● Acesso Principal

Sistema Viário - AID

<all other values>

via

Coletora Insular

Sub Coletora Insular

Transito Rcpido



Imagem: Satélite 2016
Base de Dados:
GeoFloripa 2023

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

Via 1

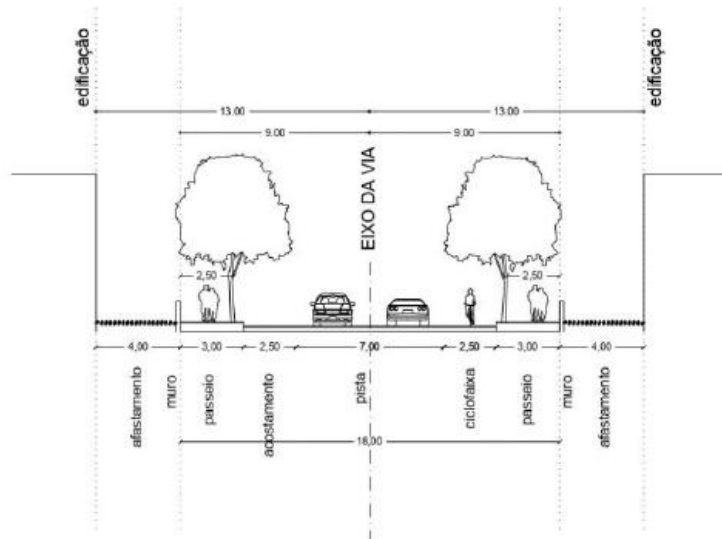
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rodovia Baldicero Filomeno	Coletora Insular

Via 1 – Seção Transversal Atual

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RODOVIA BALDICERO FILOMENO (201737)	Coletora Insular CI-912	18.00	13.00	9.00	3.00

Seção Transversal Via CI-912

11



Via 2

Nome da Via

Hierarquia (LC nº 482/2014)

Rua Valdeci Izidoro da Silveira

Local

Via 2 – Seção Transversal Atual

SISTEMA VIÁRIO					
NOME DO LOGRADOURO	CLASSIFICAÇÃO DA VIA				
	HIERARQUIA	FAIXA DE DOMÍNIO DA VIA (M)	AFASTAMENTO DA EDIFICAÇÃO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	ALINHAMENTO DO MURO EM RELAÇÃO AO EIXO DA VIA (M)	LARGURA DO PASSEIO (M)
RUA VALDECI IZIDRO DA SILVEIRA (SEU CICI)	Via local de loteamento aprovado.	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E	Conforme loteamento aprovado e Art. 78-E

Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

Avenida PI-02 (4) Loteamento Portal do Ribeirão

Trânsito Rápido



Legenda

- Via 1 - Projetada
- Acesso Principal



Imagem: Satélite 2016
Base de Dados:
GeoFloripa 2023

Via 2

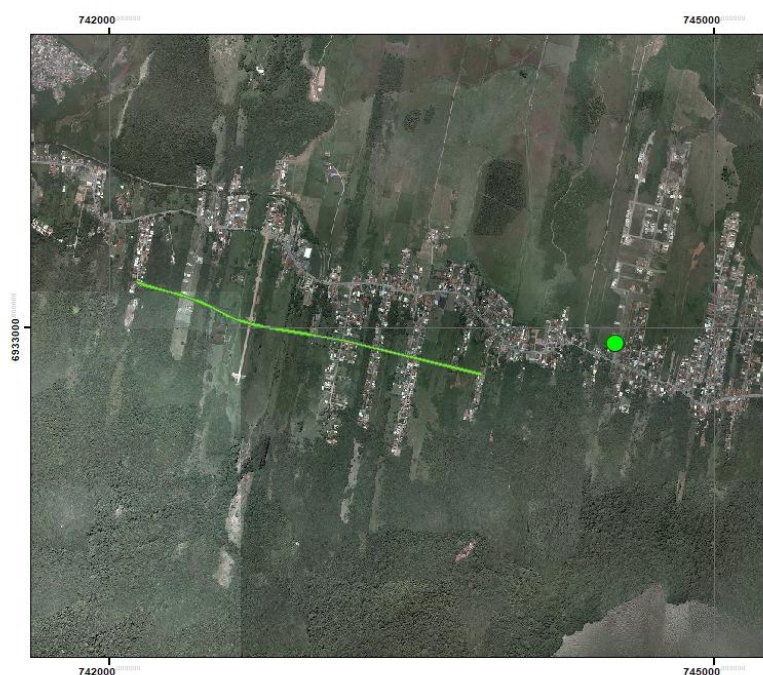
Nome da Via

Hierarquia (LC nº 482/2014)

Via sem nome

Sub Coletora Insular

Via 2 – Seção Transversal Atual



Legenda

- Via 2 - Projetada
- Acesso Principal

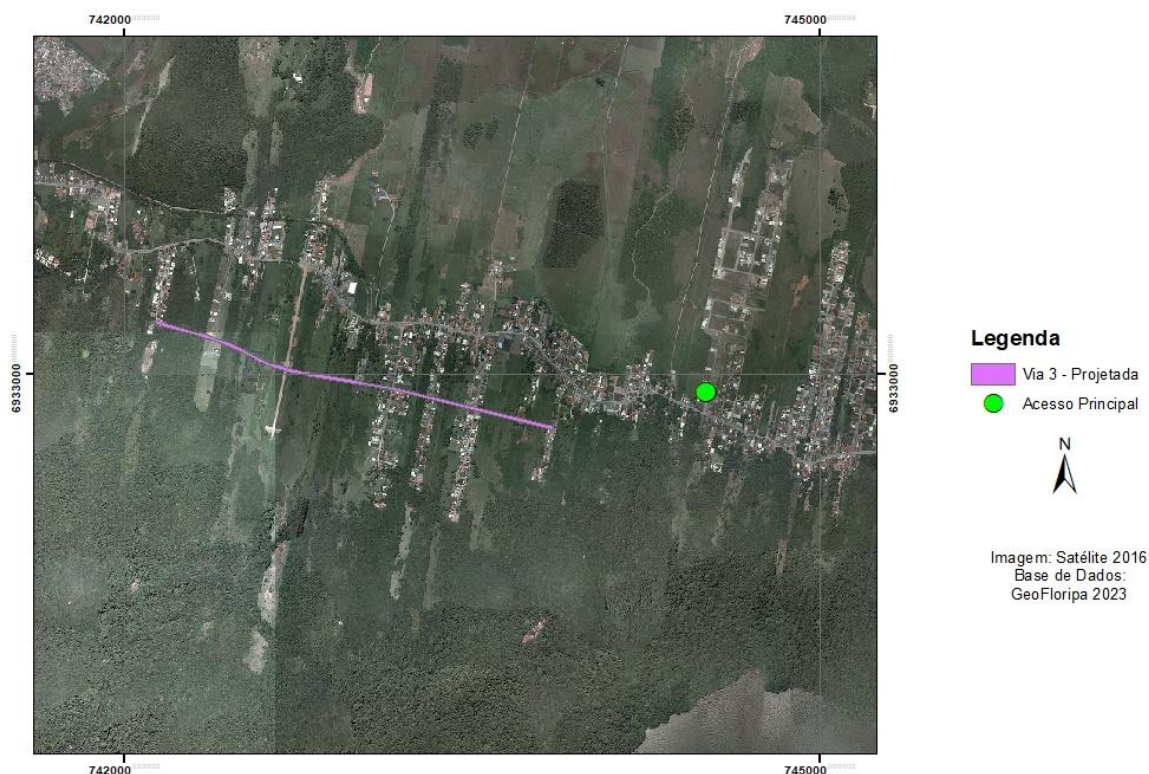


Imagem: Satélite 2016
Base de Dados:
GeoFloripa 2023

Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)

Extensão da Servidão Raio de Sol à Servidão Tenente Alfredo Estevão da Costa

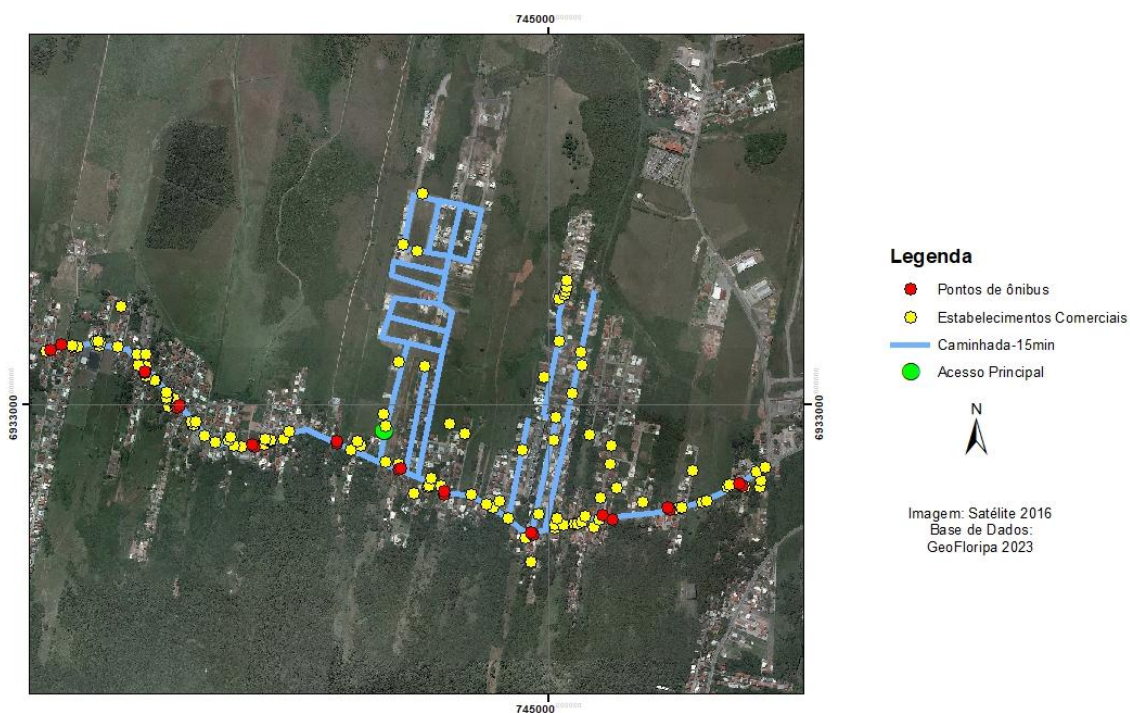
Sub Coletora Insular



Rotas de Acesso ao Empreendimento

(Inserir figura representando as rotas de acesso caminhável ao empreendimento, considerando um trajeto de 15 minutos, sobreposto aos equipamentos e serviços, inclusive transporte coletivo, existentes.)

Em 15 minutos estima-se que uma pessoa consiga caminhar aproximadamente 1 quilômetro de distância.



Infraestrutura Ciclovitária Atual

(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas ciclovitárias presentes no sistema viário da AID e no empreendimento (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários, estruturas de apoio, etc.). Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)

Infraestrutura Ciclovitária no empreendimento

(Descrever e indicar quais equipamentos de apoio ao ciclista o empreendimento fornece e sua posição. Descrever a posição das vagas de estacionamento de bicicletas e a sua facilidade de acesso. Demonstrar se o empreendimento incentiva de alguma forma o uso de mobilidade ativa)

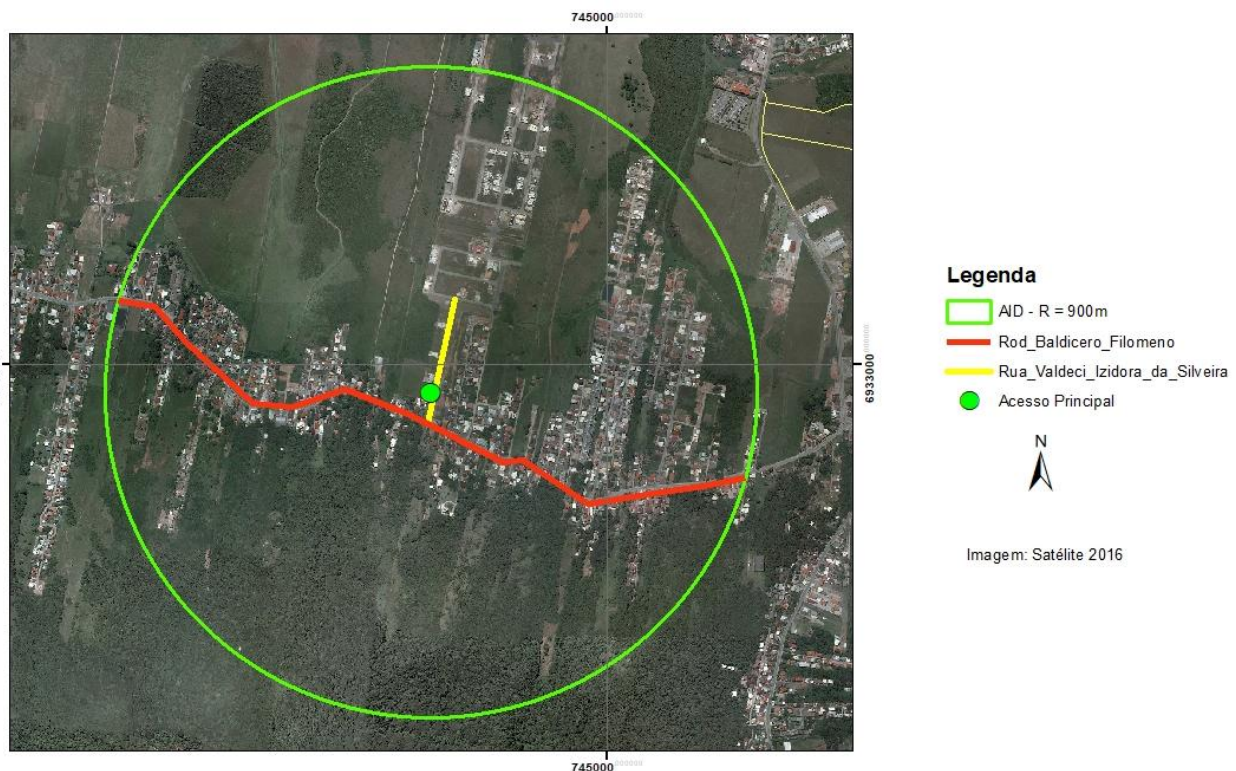
Atualmente, a AID (Área de Influência Direta) não conta com ciclovias ou ciclofaixas públicas em seu sistema viário. No entanto, com o desenvolvimento crescente do bairro, é possível que a prefeitura manifeste interesse em implantar esse tipo de infraestrutura no futuro. O empreendimento, por sua vez, oferecerá 314 vagas exclusivas para bicicletas, além de um espaço específico para estacionamento, promovendo alternativas de mobilidade sustentável para seus moradores e visitantes. O mapa da infraestrutura será anexado em formato PDF ao final do EIV.

Descrever a caminhabilidade e acessibilidade do empreendimento aos equipamentos públicos na AII:

No raio de 1,5 km da AII, o empreendimento tem uma caminhabilidade favorável, proporcionando acesso a equipamentos públicos essenciais, como serviços de educação e o Centro de Saúde do Ribeirão da Ilha. Diversas paradas de ônibus, que atendem ambos os sentidos, também estão disponíveis. No entanto, há uma carência de opções de lazer. Como compensação no EIV, será sugerida a implantação de uma praça na Área Verde de Lazer nos fundos do terreno, beneficiando tanto o empreendimento quanto o Loteamento Portal do Ribeirão e a região do Alto Ribeirão da Ilha.

Rotas de Acesso ao Empreendimento

(Inserir figura representando as rotas de acesso de veículos ao empreendimento em relação à AID. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)



Acessos ao Empreendimento

(Inserir figura representando os acessos ao empreendimento, apontando os raios existentes de projeto, aproximações possíveis na entrada e saída de veículos, acessos de pedestres e demais informações pertinentes à mobilidade (veículos automotores, pedestres, ciclistas, etc.). Ao final do EIV, anexar planta em formato PDF)

Quando houver acessos à orla na AID

(Avaliar os acessos públicos à orla apresentando em mapa e identificando, por meio de tabela, a infraestrutura existente nos referidos acessos à orla (pavimentação, passarelas ambientais, etc.), acompanhada de memorial fotográfico)

Não há acesso à orla.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

(Apresentar as trilhas e caminhos históricos presentes na AII, quando presentes, em mapa com escala adequada, e identificar, por meio de tabela, a infraestrutura existente nestes (pavimentação, passarelas ambientais, etc.), com memorial fotográfico)

Não há acesso à trilhas e caminhos históricos.

Acessibilidade

(Descrever e apresentar memorial fotográfico das condições de acessibilidade e caminhabilidade da AID, com ênfase no entorno do empreendimento (condições das calçadas, pisos podotáteis, rampas, faixas de segurança, etc.) e atendimento às normas de acessibilidade)

A análise das condições de acessibilidade e caminhabilidade no entorno do empreendimento aponta que o principal acesso será pela Rua Valdeci Izidoro da Silveira, uma via local com pouco movimento e calçadas em alguns trechos. Não há faixas de segurança ou pisos podotáteis identificados.

O segundo acesso pela Rodovia Baldicero Filomeno, uma via movimentada, possui calçadas em trechos irregulares, com necessidade de manutenção em alguns pontos, como retirada da vegetação que está encobrindo a passagem. Há faixas de segurança e pontos de ônibus distribuídos ao longo da rodovia, mas sem presença de pisos podotáteis.

Figura 1 - Cruzamento entre a Rodovia Baldicero Filomeno e Rua Valdeci Izidoro da Silveira



Figura 2 - Faixa de pedestre e parada de ônibus quase em frente ao empreendimento - Rod. Baldicero Filomeno



Figura 3 - Condição da Rod. Baldicero Filomeno em frente ao acesso secundário do empreendimento



Transporte coletivo

Analisar a infraestrutura para transporte coletivo na AID (abrigos, pontos, estações, etc.). Informar quais linhas de transporte coletivo estão disponíveis e a que distância do empreendimento.

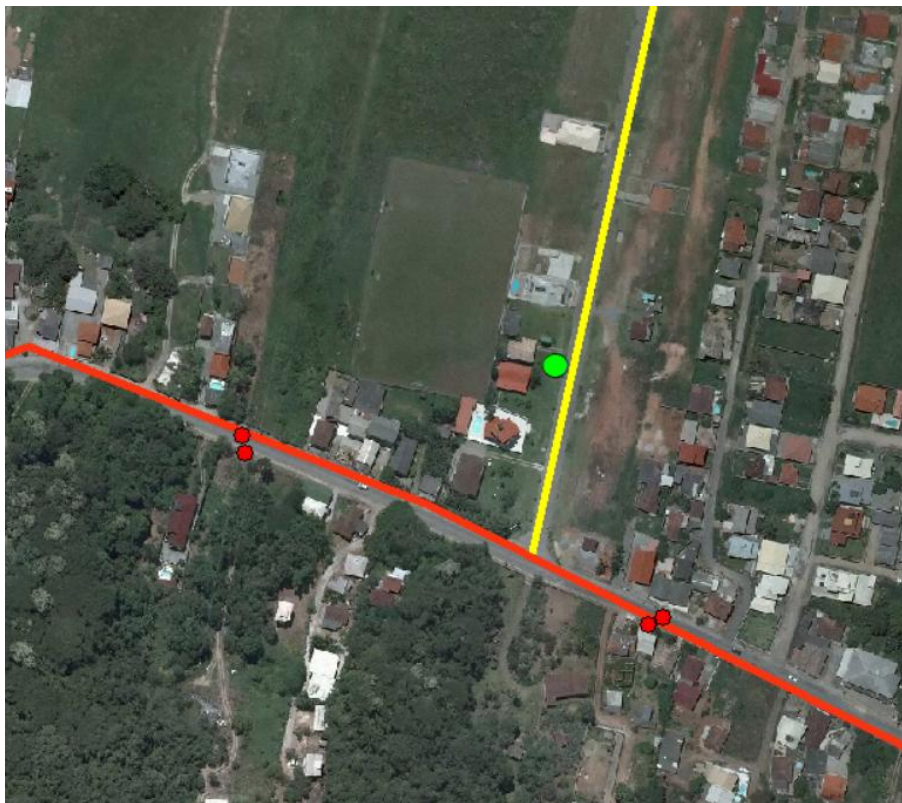
As paradas de ônibus para ambos os sentidos estão localizadas a menos de 150 metros do acesso principal do empreendimento, facilitando a locomoção para futuros usuários. Recentemente revitalizadas, essas paradas contam com cobertura e bancos, garantindo conforto aos passageiros. A principal via de transporte público da região conecta o empreendimento ao TIRIO – Terminal Integrado do Rio Tavares, que permite integração com outras linhas de ônibus e maior acessibilidade para deslocamentos em Florianópolis.

D-565 Ribeirão da Ilha
565 Ribeirão da Ilha
469 Tapera / TIRIO

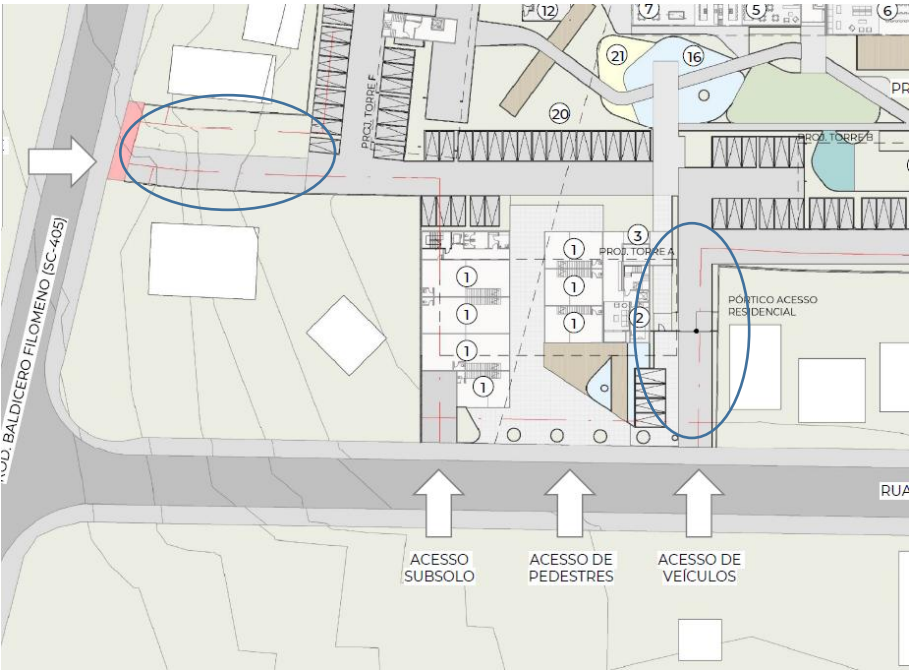
Figura 4 - Ponto de ônibus quase em frente ao empreendimento



Figura 5 - Localização das paradas de ônibus próximas as empreendimento

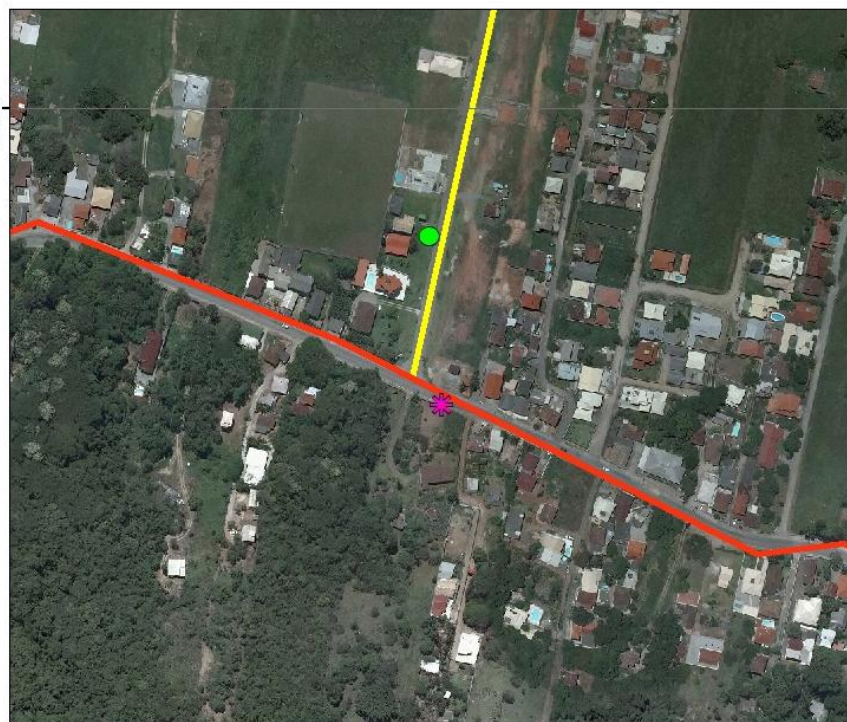


Leg.: Pontos de ônibus em vermelho e acesso ao empreendimento em verde.

A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	() Sim (x) Não
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	() Sim () Não
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.	
Conforme informado pela Comcap não há obrigatoriedade de recuo.	
Área de acumulação de veículo para o empreendimento. <i>(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)</i>	
Conforme o projeto, a distância considerável entre o acesso ao empreendimento e as vagas de estacionamento foi estrategicamente planejada para otimizar o fluxo de veículos e pedestres, evitando qualquer congestionamento ou obstrução. Essa separação também proporciona mais segurança, permitindo uma distribuição organizada dos acessos ao estacionamento e às demais áreas do empreendimento. Com essa disposição, garante-se uma melhor circulação interna e minimiza-se o impacto no tráfego externo nas vias de acesso ao empreendimento, resultando em uma operação mais eficiente.	
	

Estudo de tráfego

(Inserir mapa ou croqui do local exato de contagem de tráfego, recomenda-se que a contagem de tráfego seja realizada próximo às interseções em vias hierarquizadas e na frente do empreendimento nos dois sentidos, quando houver)



Legenda

- Contagem de veículos
- Rod_Baldicero_Filomeno
- Rua_Valdeci_Izidora_da_Silveira
- Acesso Principal



Imagem: Satélite 2016

Tabela usada para conversão de categorias de veículos para Unidade Veículo Padrão (UVP)

Tipo de veículo	Fator multiplicador
Automóveis, caminhonetes, vans	1
Caminhões leves, micro ônibus	1,05
Caminhões médios	1,1
Caminhões pesados, ônibus	1,15
Motos, bicicletas	0,5

Tabulação da contagem de tráfego a cada 15 minutos para hora do pico nos períodos matutino e vespertino para os dois sentidos, quando houver.

(Os dados brutos de toda a contagem de tráfego e sua tabulação dos dados apurados na contagem de tráfego, com classificação por tipo de veículo e conversão em Unidade de Veículo Padrão (UVP) devem estar em anexo)

Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.

11/03/2024 segunda-feira
Sentidos A e B
Das 7h às 10h, das 11h às 14h e das 17h às 19h

Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego

HORA INICIO	HORA FIM	CARROS CORRIGIDO	CAMINHÕES CORRIGIDOS	MOTOS CORRIGIDO
7H	7H15	57	2	5
7H15	7H30	76	2	8
7H30	7H45	52	1	24

7H45	8H	78	2	17
8H	8H15	76	1	17
8H15	8H30	80	4	14
8H30	8H45	88	2	13
8H45	9H	85	2	9
9H	9H15	85	3	10
9H15	9H30	88	3	8
9H30	9H45	82	4	10
9H45	10H	97	5	11
HORA INICIO	HORA FIM	CARROS CORRIGIDO	CAMINHÕES CORRIGIDOS	MOTOS CORRIGIDO
11H	11H15	81	3	12
11H15	11H30	86	3	14
11H30	11H45	76	4	13
11H45	12H	96	5	14
12H	12H15	80	2	14
12H15	12H30	56	3	10
12H30	12H45	72	5	18
12H45	13H	84	3	6
13H	13H15	99	4	13
13H15	13H30	121	0	8
13H30	13H45	83	5	14
13H45	14H	96	4	21
HORA INICIO	HORA FIM	CARROS CORRIGIDO	CAMINHÕES CORRIGIDOS	MOTOS CORRIGIDO
17H	17H15	76	2	14
17H15	17H30	76	4	17
17H30	17H45	110	3	24
17H45	18H	109	1	13
18H	18H15	142	2	9
18H15	18H30	135	3	16
18H30	18H45	122	2	6
18H45	19H	86	2	14
TOTAL	TOTAL	CARROS CORRIGIDO	CAMINHÕES CORRIGIDOS	MOTOS CORRIGIDO
SOMA		2829	90	415

Informar a Capacidade da via:

Pode ser utilizado, simplificadamente, aproximação baseada em HCM (2010) onde: Vias Expressas ou Transito Rápido até 3,0m de largura por faixa: 1700 UCP/h/faixa Vias Expressas ou Transito Rápido mais 3,0m de largura por faixa: 2000 UCP/h/faixa Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa

Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500

UCP/h/faixa Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa

**Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:*

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	(x) Sim () Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	(x) Sim () Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	(x) Sim () Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	(x) Sim () Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	(x) Sim () Não
Impedimento ao tráfego direto, tais como controles de tráfego ou veículos executando manobras de giro	() Sim (x) Não
Terreno acidentado	() Sim (x) Não
Distribuição do tráfego por sentido de diferente de 50/50	(x) Sim () Não

Apresentar e analisar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço atual das vias usando como referência a tabela de nível de serviço abaixo, conforme Highway Capacity Manual (HCM, 2010). Nos balneários, o estudo deve considerar a sazonalidade, bem como os Localizados na SC-401, SC-405, SC-406 e Rod. Admar Gonzaga (SC-404), considerando aumento de 40% de veículos na contagem de tráfego, caso seja feita em época de baixa temporada, ou apresentar bibliografia justificando valores diferentes de incremento.

Os cálculos realizados no estudo de tráfego veicular (ETV), em anexo, permitem classificar o nível de serviço da Rodovia Baldicero Filomone, na região do empreendimento, como um nível de serviço C, porém, salienta-se que como a via possui características diferentes ao longo de toda sua extensão, o nível de serviço C seria uma situação máxima na qual a via pode ser enquadrada.

- Nível de serviço C: Representa um nível onde há maiores acréscimos de fluxo, resultando em mais frequentes e extensas filas de veículos, o tráfego se mantém estável, mas suscetível de engarrafamentos devido a manobras de giro e a veículos mais lentos. A porcentagem do tempo em filas pode atingir 65%. Um fluxo total de 1.190 ucp/h pode ser acomodado.

Geração de viagens do empreendimento

Para o **setor residencial**, quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015).

(disponível em <http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas>)

Cód. ITE	Tipo de Uso do Solo	Unidade	Taxas de Geração de Viagens – Via do Polo Gerador								
			Diária			Horária – Tarde			Horária – Manhã		
			1	2	3	1	2	3	1	2	3
10	Terminal Marítimo	Camarotes(1)/Acrés(2)	171,52	11,93							
21	Aeroporto Comercial (viagens longas, gdes aviões)	Empregados(1)/Vôos(2)/Aero naves(3)	13,40	104,73	122,21	1,00	6,96	8,20	1,21	8,17	9,24
22	Aeroporto Aviação Geral (privado)	Empregados(1)/Vôos(2)/Aero naves (3)	21,45	2,59	6,61	1,96	0,33	0,62	1,54	0,27	0,62
120	Indústria Pesada Geral	Empregados(1)/GFA(2)/Acrés (3)	0,82	1,50	6,75	0,40	0,68	4,22	0,40		6,41
230	Condomínio Residencial	Unidade Res.(1) /Pessoas(2)/Veículos(3)	5,86	2,50	3,33	0,54	0,24	0,31	0,44	0,19	0,25
310	Hotel	Quartos(1)/Empregados(2)	8,70	14,34		0,76	0,90		0,65	0,79	
550	Universidade	Empregados(1)/Estudantes(2)	9,13	2,37		0,91	0,24		0,78	0,20	
610	Hospital	Empregados(1)/GFA(2) /Leitos(3)	5,17	16,78	11,77	0,46	1,42	1,36	0,35	1,20	1,18
630	Clinica	Empregados(1)/Médicos(2)				1,31	4,43				
750	Parque de Escritório	Empregados(1)/GFA(2) /Acrés(3)	3,50	11,42	195,11						
814	Shopping Center Peq. (até 9000m²)	Empregados(1)/ABL(2)	22,36	40,67			4,93		6,41		
820	Shopping Center	ABL(1)	Variável								
850	Supermercados	ABL(1)				12,39			11,06		

Número de Unidades Habitacionais	334 UH
Número de vagas	Residencial: Veículos: 298
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	1220 pessoas
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	$334 * 5,86 = 1.957,24$
Para o número de veículos	$298 * 3,33 = 992,34$
Para o número de pessoas	$1220 * 2,50 = 3.050,0$
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	$334 \times 0,44 = 146,96$
Para o número de veículos	$298 \times 0,25 = 74,50$
Para o número de pessoas	$1220 \times 0,19 = 231,08$
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	$334 \times 0,54 = 180,36$
Para o número de veículos	$298 \times 0,31 = 92,38$
Para o número de pessoas	$1220 \times 0,24 = 292,80$
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	4.327,34
Volume Gerado na hora pico da manhã	481,50
Volume Gerado na hora pico da tarde	661,38
Para o setor comercial , quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36. (disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)	

Apresentar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço com e sem o empreendimento para os seguintes momentos: ano do início da operação do empreendimento e após 2, 5 e 10 anos, considerando a taxa de projeção anual de crescimento da frota. Caso pertinente, incluir ano de início da implantação/obra.

Comparar os resultados com a capacidade e nível de serviços atuais, identificando impactos do empreendimento. Usar tabela abaixo **para cada sentido da via (não juntar)**. Considerar na tabela o aumento de 40% de veículos **nos casos de sazonalidade**. Adotar uma taxa de crescimento anual de 3% com projeção geométrica.

SITUAÇÃO	2024	2028	2030	2033	2038
Sem empreendimento	739 ucp/h	832 ucp/h	883 ucp/h	1024 ucp/h	1888 ucp/h
Cálculo		$=739*(1+0,03)^4$	$=832*(1+0,03)^2$	$=883*(1+0,03)^5$	$=1024*(1+0,03)^5$
Nível de Serviço*	C	C	C	C	D
Com empreendimento		936 ucp/h	1.139 ucp/h	1.384 ucp/h	1.668 ucp/h
Cálculo		$=92,38*(1+0,03)^4= 104$ $=857+104 = 928$	$=104*(1+0,03)^2=211$ $=928 + 211 = 1139$	$=211*(1+0,03)^5=245$ $= 1139+ 245= 1384$	$= 245*(1+0,03)^5=284$ $= 284 + 1384 = 1668$
Nível de Serviço*		C	C	D	D

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

(Tecer análise crítica sobre as características marcantes da mobilidade urbana e elencar as principais conclusões sobre os impactos decorrentes da implantação do empreendimento, máx. 3000 caracteres)

No contexto do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), a avaliação da capacidade da infraestrutura viária no bairro Ribeirão da Ilha é crucial para compreender as implicações da introdução do novo empreendimento na dinâmica de tráfego local. A análise foi realizada considerando os anos de 2028, 2030, 2033 e 2038, com o início da operação do empreendimento previsto para 2028.

Os resultados indicam que, sem a operação do empreendimento, a via se classifica como nível C nos anos iniciais (2028, 2030 e 2033), caracterizando um fluxo estável, porém sujeito a congestionamentos. Em 2038, a classificação muda para nível D, evidenciando a intensificação das filas e do tempo de espera dos motoristas. Com a implementação do empreendimento, a situação se altera, mantendo o nível C nos dois primeiros anos, mas transitando para nível D a partir de 2033, o que aponta para uma infraestrutura já sobrecarregada em um cenário de crescimento esperado.

O bairro Ribeirão da Ilha está em grande desenvolvimento, com a implantação de vários novos empreendimentos. Essa expansão urbanística não apenas atende à demanda por habitação, mas também pode impulsionar melhorias na infraestrutura viária. O empreendimento em questão pode atuar como um estímulo positivo para a mobilidade local e a qualidade de vida dos residentes, alinhando-se às necessidades crescentes da comunidade e contribuindo para um planejamento mais integrado que suporte o crescimento da região.

3.7. Conforto Ambiental Urbano

Materiais na fachada do empreendimento

O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não

O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		Não
Ventilação e Iluminação		
A taxa de impermeabilização utilizada é menor do que o limite legal?		Sim
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum equipamento comunitário público ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Não
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Não
Conforto Ambiental <i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Durante a fase de construção, é esperado um aumento nos níveis de ruído, o que pode afetar a qualidade de vida dos moradores próximos.
	Funcionamento	O funcionamento do empreendimento poderá gerar ruídos associados ao tráfego e atividades comerciais.
Poluição do ar	Construção	A construção pode resultar na emissão de poeira e outros poluentes, necessitando de medidas para minimizar esses impactos.
	Funcionamento	Em baixa escala, o aumento do tráfego pode contribuir para a deterioração da qualidade do ar na região.
Sujidades	Construção	A fase de construção pode gerar resíduos que exigem manejo adequado para evitar a poluição do entorno.
	Funcionamento	O correto gerenciamento de resíduos é fundamental para manter a limpeza da área.
Outros	Construção	
	Funcionamento	
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes <i>(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)</i>		
O empreendimento está situado entre terrenos vazios e residências unifamiliares, com uma volumetria modesta de apenas três pavimentos e cobertura. Composto por seis blocos e amplos espaços entre eles, a disposição do projeto favorece tanto a ventilação quanto a iluminação natural, permitindo a entrada de luz solar em diversas áreas. Além disso, a presença de uma área verde de 2,1 hectares no fundo do terreno contribui para a qualidade ambiental, proporcionando sombra e ajudando a mitigar os impactos de calor, beneficiando as áreas adjacentes. Não há equipamentos públicos próximos ao empreendimento.		





3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

(Abordar os elementos e os valores naturais, patrimoniais, artísticos e culturais presentes na AID. Incluir fotos e descrição, máx. 3000 caracteres)

A análise da paisagem urbana e do patrimônio natural e cultural da área de influência direta (AID) revela uma rica intersecção entre elementos naturais e culturais que definem a identidade da região. A AID é caracterizada por suas belezas naturais, incluindo vegetação nativa, morros e áreas de mangue, que são ecossistemas importantes para a biodiversidade local. Esses elementos não apenas proporcionam valor estético, mas também desempenham funções ecológicas vitais.

Além da riqueza natural, a área abriga diversos patrimônios culturais, como construções históricas e espaços públicos que refletem a herança cultural da comunidade local. A presença de monumentos, praças e espaços de convivência reforça a importância da identidade cultural na paisagem urbana.

As interações entre os elementos naturais e construídos são fundamentais para entender a dinâmica da AID. A coexistência harmoniosa entre a natureza e a urbanização oferece oportunidades para atividades recreativas e de lazer, fortalecendo a conexão da comunidade com seu ambiente.

A Figura a seguir ilustra que a AID mescla ocupação urbana, com áreas livres e Unidade de Conservação.



Legenda

- Ocupação Urbana
- Unidade de Conservação AID
- AID - R = 900m
- Rod. Baldicero Filomeno
- Rua Valdeci Izidora da Silveira
- Acesso Principal



Impactos pertinentes

(Avaliar os impactos do empreendimento em relação à Paisagem Urbana, Patrimônio Natural e Cultural)

Descrever os elementos da paisagem urbana impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento.

(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)

O empreendimento de uso misto em questão se destaca por sua beleza ímpar e estética harmoniosa, que promete transformar positivamente a paisagem urbana da região. Este projeto não só contribuirá para o embelezamento do ambiente, mas também será visualmente agradável, integrando-se de forma fluida ao contexto urbano existente.

1. Impactos na Paisagem Urbana

Com um design moderno e cuidadosamente planejado, o empreendimento irá realçar a estética da área, contribuindo para a revitalização do bairro. A inclusão de elementos arquitetônicos inovadores e áreas verdes promoverá uma melhoria na qualidade visual do espaço, tornando-o mais atraente tanto para os moradores quanto para os visitantes. Assim, ao invés de obstruir visões ou desarmonizar o ambiente, o projeto irá adicionar valor à paisagem urbana.

2. Impactos no Patrimônio Natural e Cultural

O empreendimento não interferirá em áreas de patrimônio natural ou cultural. A análise realizada confirmou que a construção não afetará locais de importância histórica ou ecológica, preservando a integridade das áreas sensíveis. A proteção dessas zonas será mantida, garantindo que a beleza e o valor cultural da região permaneçam intactos.

3. Impactos em Equipamentos Públicos e Áreas de Lazer

Embora a demanda por serviços públicos e áreas de lazer possa aumentar com a chegada do novo empreendimento, o projeto foi desenvolvido com uma abordagem que visa minimizar essa pressão. A inclusão de espaços recreativos e áreas verdes proporcionará aos novos moradores e à comunidade local locais agradáveis para lazer e convivência. Além disso o empreendedor sugere a implantação de área verde de lazer localizada em terreno aos fundos do empreendimento.

Descrever os elementos do Patrimônio Natural impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento.

(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)

Na área de influência do empreendimento, não há nenhum patrimônio natural ou cultural mapeado. Isso indica que o projeto pode ser desenvolvido sem riscos diretos a elementos significativos da cultura ou da natureza, garantindo que as intervenções realizadas não afetarão locais de valor histórico, ambiental ou social. Essa ausência de patrimônio na região permite uma maior flexibilidade no planejamento e na implementação do empreendimento, focando nas melhorias urbanísticas e na valorização do espaço sem comprometer a integridade de áreas sensíveis.