

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

SAINT ZAMBELLI RESIDENCE

Abril, 2026

Versão 1

Orientações Iniciais

- O Termo de Referência (TR) é vinculante, de forma que não serão admitidos RIV em desacordo com este. Nesse sentido, não serão admitidos RIV que alterem a estrutura do formulário ou não atendam às exigências mínimas de preenchimento.
- Todas as afirmações e análises técnicas devem ser subscritas por profissionais legalmente habilitados nas áreas de urbanismo e planejamento urbano (o responsável técnico pela coordenação do EIV deverá ser engenheiro civil, geógrafo ou arquiteto, podendo profissionais de outras áreas integrarem a equipe elaboradora do estudo), com a apresentação das Anotações e/ou Registros de Responsabilidade Técnica e seus códigos de atuação devidamente observados quando dos preenchimentos da ART ou RRT junto aos respectivos Conselhos de Classes Profissionais.
- Recomendamos que o responsável pelo projeto arquitetônico da edificação integre a equipe do EIV. O EIV é um estudo técnico e deve seguir as normas técnicas legais, notadamente a ABNT NBR 6023/2002 - Informação e documentação - Referências – Elaboração. Dessa forma, toda informação fornecida deve ser creditada aos responsáveis e devidamente referenciadas.
- O EIV é um estudo de análise urbana. Assim, as bibliografias utilizadas devem se enquadrar principalmente na área de conhecimento do urbanismo e planejamento urbano.
- O RIV deve ser sucinto e preciso nas suas informações, constando apenas informações pertinentes e diretamente relacionadas à análise dos impactos (social, econômico e ambientais correspondentes aos impactos urbanísticos na vizinhança) a serem gerados pelo empreendimento e às medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias propostas.
- O RIV deve realizar análise sintética e objetiva e possuir linguagem clara, com o emprego de material gráfico, sempre que necessário.
- As análises deverão considerar os impactos na área de vizinhança do empreendimento durante as fases de implantação e operação do empreendimento/atividade.
- O EIV é um estudo urbano e, como tal, os mapas são referenciais de análise essenciais, devendo ser anexados no seu formato original.
- Os mapas deverão seguir as normas cartográficas vigentes, contendo todos os elementos obrigatórios, especificações e informações necessárias para seu completo entendimento, devendo estar georreferenciados com coordenadas planas UTM em Datum horizontal SIRGAS 2000 zona 22S.
- As fotografias utilizadas devem ser atuais e datadas. Devem ser selecionadas para representar a situação local com precisão.
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) terá validade de 3 anos. Caso as obras do empreendimento objeto do EIV não tenham iniciado, deverá o proponente do estudo após esse prazo apresentar justificativa técnica que o mesmo continua válido considerando as modificações ocorridas na área de influência direta do EIV.

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	4
1.2. Identificação do Empreendedor	4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	4
Estudo de Impacto de Vizinhança.....	4
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias.....	5
Processos correlatos	5
1.6. Descrição do Empreendimento	7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	12
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	14
3.1. Adensamento Populacional.....	15
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	16
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	19
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	21
3.5. Valorização Imobiliária na AII	21
3.6. Mobilidade Urbana	23
CAPACIDADE AJUSTADA	42
VOLUME DE TRAFEGO – HORA DE PICO.....	42
NÍVEL DE SERVIÇO – SITUAÇÃO ATUAL	42
CENÁRIO DE ALTA TEMPORADA.....	Erro! Indicador não definido.
NÍVEL DE SERVIÇO – ALTA TEMPORADA.....	Erro! Indicador não definido.
3.7. Conforto Ambiental Urbano	3
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	5

1. Identificação do Empreendimento				
1.1. Nome e Localização do Empreendimento				
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N.001/2023)	b) Edificação;			
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	IV - comércios atacadistas, varejistas em geral, lojas de departamentos, mercados, shopping centers, galerias, centros comerciais e varejistas de produtos perigosos acima de 5.000m² de área construída ou utilizável; 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			
Nome fantasia (se houver)	Saint Zambelli Residence			
Logradouro	Estrada Dom João Becker	Número	1860	
Complemento		CEP	88058-600	
Bairro/Distrito	Ingleses			
Inscrições Imobiliárias	24.72.056.1556.001.390 24.72.056.1543.001.230 24.72.056.1241.001.009			
Matrículas				
1.2. Identificação do Empreendedor				
Nome	MAREZIA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA			
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhaça				
Nome	Letícia Scoz Zappa			
CPF/CNPJ	07943609980			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Leticia Scoz Zappa			
Qualificação	Eng. Ambiental e Sanitarista	Registro Profissional	CREA/SC 128006-4	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional

Letícia Scoz Zappa		Eng Ambiental e Sanitarista	Adensamento populacional	128006-4
			Valorização imobiliária	
			Geração de tráfego e demanda por transporte	
			Ventilação e iluminação	
			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)				
Responsável Técnico	BRUNO MARTINS BOHRER		Registro profissional	CAU A298656-6

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis

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				
PMF E 00227578/2024			Fruição Publica				
E 00197933/2024			Aprovação de projeto				
Requerimento LAP			SINFAT - 117567				
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
ARM	3	0	50%	70%	13,5	1	3,05

Figura 1 - Mapa de zoneamento



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

Não há áreas especiais de intervenção urbanística

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

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

UTP Ingleses

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

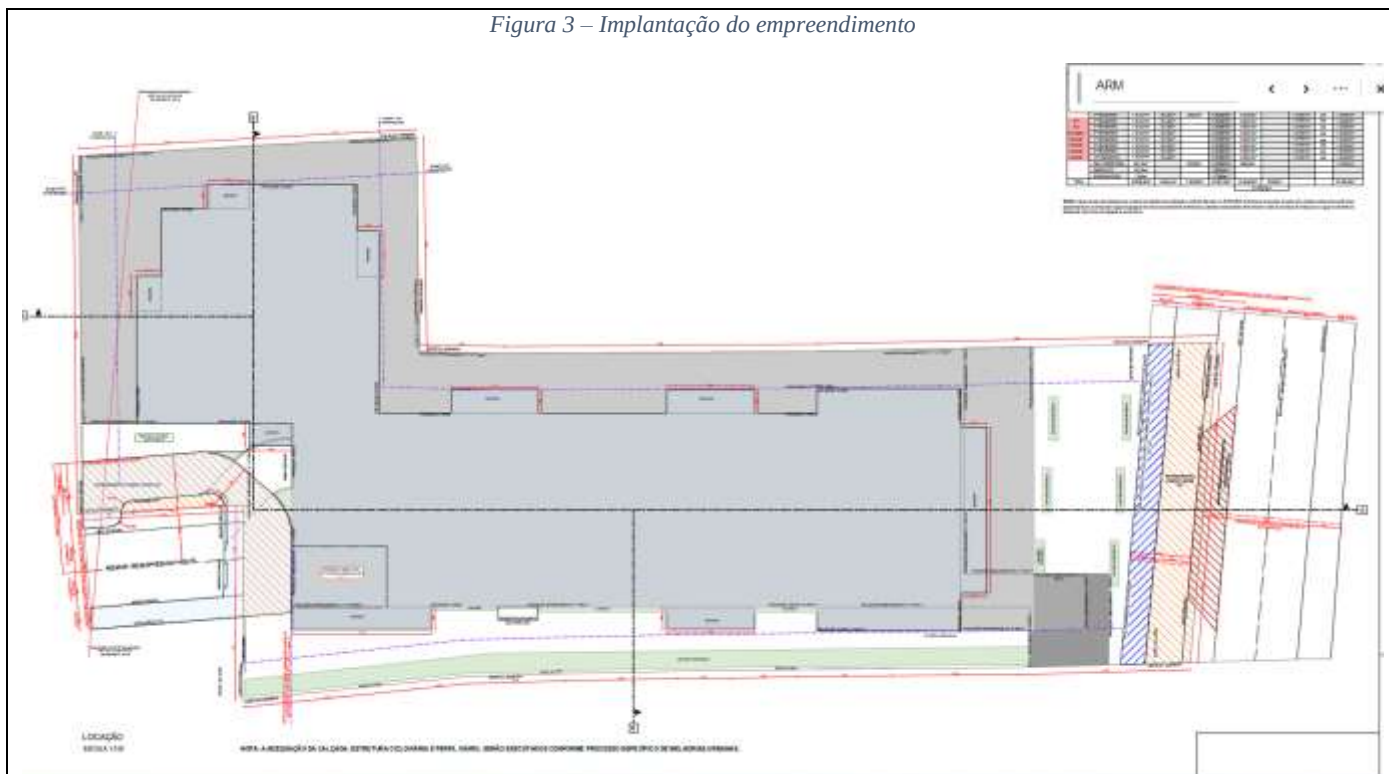
Empreendimento passível de licença ambiental?

() Sim () Não

Diretrizes Urbanísticas Obrigatórias <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>	
Diretrizes Urbanísticas Orientadoras <i>(Caso nem todas as diretrizes orientadoras tenham sido atendidas, identificar quais não foram contempladas e as devidas justificativas)</i>	
☐ 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
Não há nenhuma informação em relação ao terreno	

1.6. Descrição do Empreendimento
Mapa ou Croqui de Localização <i>(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)</i>
<i>Figura 2 - Mapa de localização</i> LOCALIZAÇÃO  Legenda - Estrada Dom João Becker - Estrada Ver. Onildo Lemos - Terreno N Datum Sigs 2000 22S Imagem: Geoportal 2016 Elaboração: Eng. Leticia S. Zappa Empreendimento: Saint Zambelli Residence Data: 17/04/2025
Implantação do Empreendimento <i>(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)</i>

Figura 3 – Implantação do empreendimento



Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento caracteriza-se como de uso misto, composto por unidades residenciais multifamiliares verticais e áreas destinadas a atividades comerciais e de serviços no pavimento térreo, com integração à fruição pública.

A porção residencial é constituída por aproximadamente 140 unidades habitacionais, distribuídas em pavimentos tipo, com ocupação permanente ao longo do dia, apresentando maior intensidade de uso nos períodos matutino (06h às 09h) e noturno (18h às 20h), associados aos deslocamentos de saída e retorno dos moradores.

As atividades comerciais e de serviços concentram-se no pavimento térreo, em salas com acesso direto ao logradouro público, voltadas ao atendimento de demanda local. Tais usos apresentam funcionamento predominantemente em horário comercial, entre 09h e 18h, podendo se estender até o período noturno (até 22h), conforme o tipo de atividade a ser instalada. Os horários de pico dessas atividades ocorrem, em geral, no período de almoço (11h às 14h) e no final da tarde.

O empreendimento dispõe ainda de áreas de circulação, estacionamento em subsolos, áreas técnicas (como central de gás e depósito de resíduos) e espaços de uso comum, incluindo áreas de fruição pública voltadas ao pedestre, contribuindo para a integração urbana.

O padrão de funcionamento do empreendimento resulta em fluxo distribuído ao longo do dia, com picos associados à mobilidade residencial e ao funcionamento das atividades comerciais, sem previsão de operações industriais ou atividades geradoras de impactos significativos fora dos horários usuais urbanos.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m²)	2.739,25 m²
Área de recuo viário (m²)	193,64m²

ZIP	0,00 m²				
Área Pública					
Área remanescente (m²)	2.545,61m²				
Incentivos utilizados	Incentivo uso misto ADI I - incentivo as áreas de desenvolvimento incentivado Incentivo à fruição pública na forma de espaços públicos e conectividade.				
Número de torres	1				
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)					
(x) Sim () Não		Área de Incidência (máx. 100 caracteres)			
		858,04 m²			
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)					
() Sim - venda () Sim - compra x Não		Proveniência (máx. 100 caracteres)			
		Valor do m²			
Limite de Ocupação					
Parâmetro		Permitidos PD 482/2014		Utilizados	
Coeficiente de Aproveitamento (CA)		3,05		3,05	
Gabarito (un.)					
Taxa de Impermeabilização		70%		63,20%	
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo 3			512,39	20,12
	Subsolo 2			1.984,57	77,96
	Subsolo 1			1.984,57	77,96
	Base			1.791,26	70,36
	Torre			1.885,81	74,08
Quadro de Áreas das Unidades Privadas					
Unidades Habitacionais/Hospedagem		Número de dormitórios	Total de unidades	Área privativa média	
		1	31		
		2	89		
		3	20		
Unidades Comerciais/Serviços		Tipo	Número	Área média	
		Loja	3	85,53 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 (m²)		
Subsolo 3		442,01			512,39 m²		
Subsolo 2		12,00			1984,57 m²		
Subsolo 1		24,00			1984,57 m²		
1º pavimento		180,00			1872,44 m²		
2º pavimento		216,00			1885,81 m²		
3º pavimento		1333,56			1924,42 m²		
4º pavimento		1258,73 m²			1374,67 m²		
5º pavimento		1258,73 m²			1374,67 m²		
6º pavimento		1258,73 m²			1374,67 m²		
7º pavimento		1258,73 m²			1374,67 m²		
8º pavimento		1258,73 m²			1374,67 m²		
9º pavimento		1258,73 m²			1374,67 m²		
10º pavimento		1258,73 m²			1374,67 m²		
Cobertura		696,54			1374,67 m²		
Barrilete					187,80 m²		
Reservatório					77,80 m²		
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	Sem mínimo		1 vaga/UH	176		176
	Visitantes	5% das vagas privativa		5% das vagas privativa	12		12
Comerciais	Visitantes	1 vaga/100m² de área construída		1 vaga/100m² de área construída	4		13
Outros							
Usos do Empreendimento							
Pavimento		Tipos de uso		m² por uso		% do uso (em relação à área total do pavimento)	
Subsolo 3		Residencial		111,19		21%	
		Comercial		330,82		64%	
Subsolo 2		Residencial		12,00		0,6%	
Subsolo 1		Residencial		24,00		1,28%	

1º Pav.	Residencial	180,00	9,61%
2º Pav.	Residencial	216,00	11%
3º Pav.	Residencial	1333,56	69%
4º ao 10º Pav.	Residencial	1258,3	91%
Cobertura	Residencial	696,54	50%

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	07/2026	09/2026
2	Movimentações de terra e fundações	06/2026	12/2026
3	Superestrutura	01/2027	01/2028
4	Alvenaria	03/2027	03/2028
5	Revestimentos e acabamentos	06/2027	03/2028

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)

O empreendimento proposto incorpora um conjunto de soluções urbanísticas e arquitetônicas que o qualificam como um projeto alinhado às diretrizes contemporâneas de desenvolvimento urbano sustentável, integração funcional e valorização do espaço coletivo.

Destaca-se, inicialmente, a adoção do uso misto, promovendo a coexistência de funções residenciais e não residenciais de baixa e média intensidade, o que contribui para a dinamização da área, redução de deslocamentos urbanos e incentivo à ocupação mais eficiente do solo, em consonância com os princípios do Plano Diretor Municipal.

No âmbito do desenho urbano, o projeto contempla fachadas ativas voltadas para a via pública, com a inserção de usos no térreo que favorecem a interação com o espaço urbano, estimulando a vitalidade da rua, a segurança natural (princípios de “olhos da rua”) e a qualificação da paisagem urbana.

Adicionalmente, prevê-se a implantação de áreas de fruição pública e/ou de uso comum com integração visual e funcional com o entorno, contribuindo para a permeabilidade urbana e ampliação dos espaços de convivência, ainda que inseridos em lote privado. Essas áreas são projetadas com tratamento paisagístico qualificado, priorizando espécies adaptadas às condições locais e baixa demanda hídrica.

O empreendimento também incorpora estratégias de sustentabilidade ambiental, tais como: Sistema de aproveitamento de águas pluviais para usos não potáveis; Maximização de áreas permeáveis e vegetadas, contribuindo para a drenagem urbana e redução de escoamento superficial; Potencial adoção de coberturas verdes ou soluções equivalentes, com função térmica e paisagística; Diretrizes de eficiência energética na implantação e orientação das edificações.

No aspecto arquitetônico, observa-se a adoção de uma linguagem contemporânea, com soluções que priorizam conforto ambiental (ventilação e iluminação naturais), racionalidade construtiva e integração com o contexto urbano consolidado.

Ressalta-se ainda que o projeto foi concebido em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes, buscando não apenas o atendimento normativo, mas a qualificação do espaço urbano sob a ótica da sustentabilidade, funcionalidade e valorização do entorno imediato.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

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 (x) Não

Conforme Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMH DU N. 001/2023, de XX 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 5.000m² até 15.000m² IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ² V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ² 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	Setores censitários da AII
420540720000004 420540720000006 420540720000008 420540720000051 420540720000052 420540720000053 420540720000054	420540720000001 420540720000002 420540720000004 420540720000006 420540720000008 420540720000009 420540720000010 420540720000051 420540720000052 420540720000053 420540720000054

Caracterização geral das Áreas de Influência

(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)

As Áreas de Influência Direta (AID) e Indireta (AII) do empreendimento abrangem, em grande parte, o bairro Ingleses, localizado na porção norte do município de Florianópolis. Ambas as áreas apresentam características urbanas semelhantes, refletindo o atual estágio de consolidação e expansão urbana da região. Foram excluídas as áreas rurais.

O bairro caracteriza-se por um processo de crescimento contínuo e acelerado, impulsionado principalmente pela expansão do uso residencial e pela valorização imobiliária associada à sua localização litorânea e à disponibilidade de infraestrutura urbana. Observa-se predominância de ocupação residencial, com presença significativa de edificações unifamiliares e multifamiliares de baixo a médio porte, geralmente com até quatro pavimentos, configurando uma densidade urbana intermediária.

No que se refere ao uso do solo, verifica-se a coexistência de atividades residenciais com comércio e serviços de caráter local e regional, evidenciando uma tendência de consolidação do uso misto. O bairro dispõe de uma rede diversificada de estabelecimentos comerciais, incluindo mercados, farmácias, restaurantes, instituições financeiras e lojas de varejo, que atendem tanto à população residente quanto à demanda sazonal intensificada durante períodos turísticos.

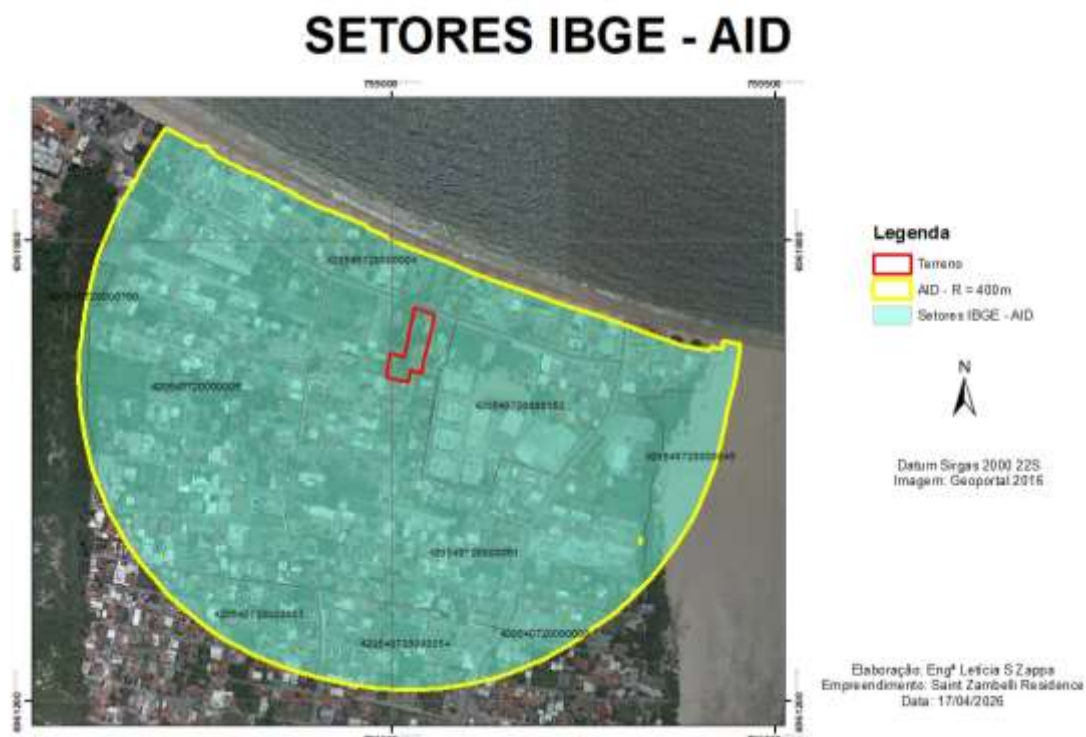
A infraestrutura urbana existente contempla sistema viário estruturado, ainda que sujeito a sobrecargas pontuais em períodos de alta temporada, além de redes de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem e coleta de resíduos sólidos. A mobilidade urbana é influenciada pela sazonalidade, com aumento significativo do fluxo de veículos e pedestres durante o verão.

De modo geral, tanto a AID quanto a AII apresentam perfil urbano em consolidação, com tendência de adensamento e diversificação de usos, estando aptas a absorver novos empreendimentos, especialmente aqueles que promovam a integração entre funções residenciais e comerciais, em consonância com a dinâmica de desenvolvimento local.

Mapa da Área de Influência Direta

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

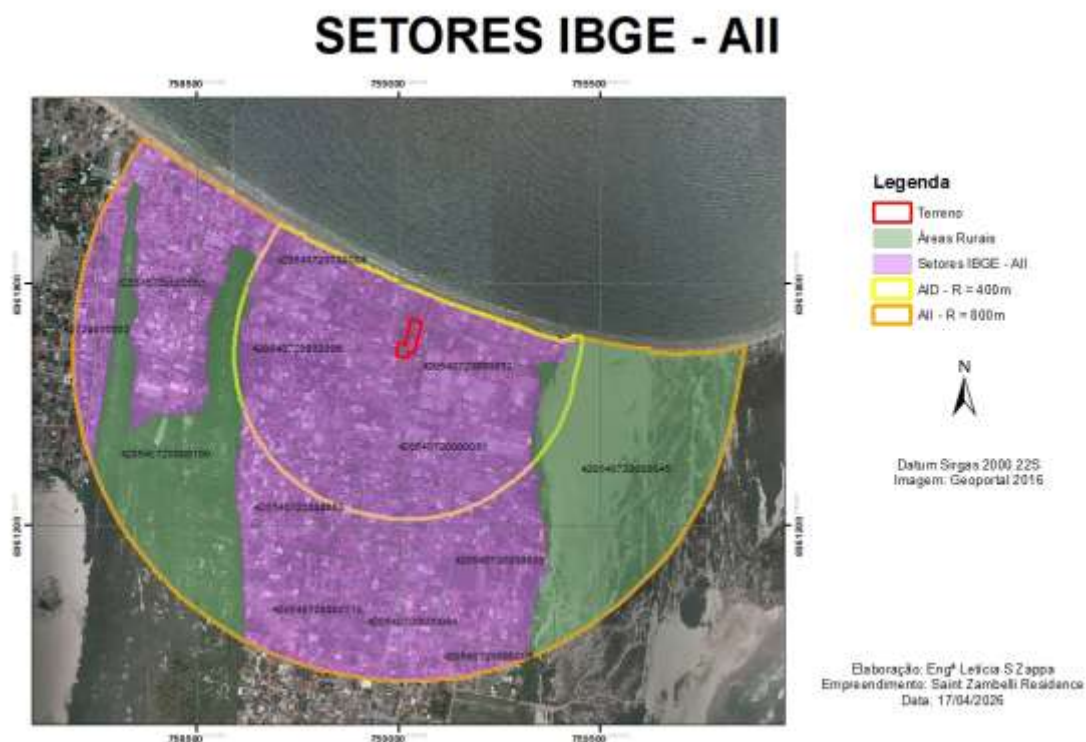
Figura 4 - Setores IBGE - AID



Mapa da Área de Influência Indireta

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

Figura 5 - Setores IBGE AII



3. Diagnósticos e Prognósticos

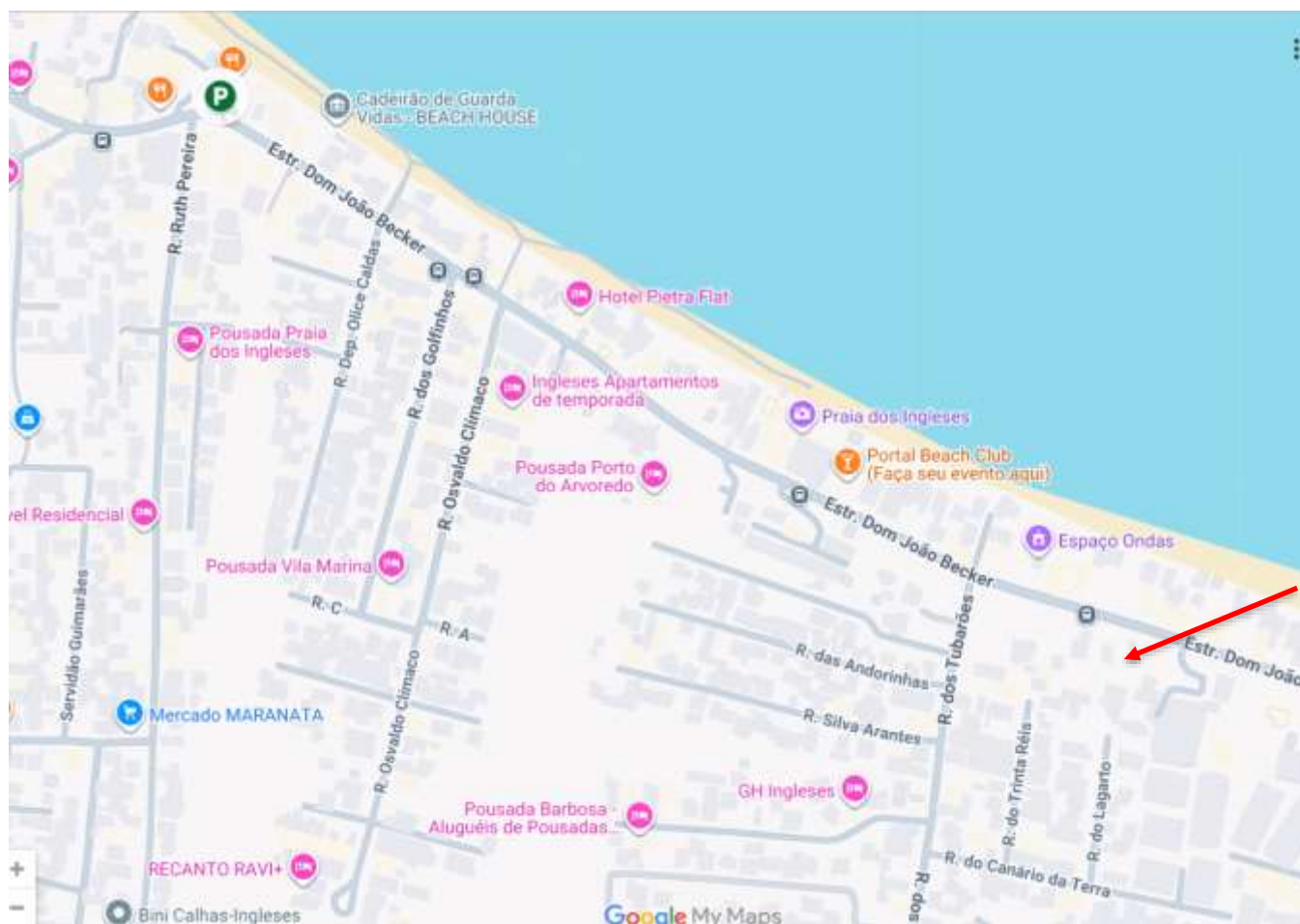
3.1. Adensamento Populacional		
Caracterização Populacional atual da AII		
População Total da AII (PTAI) conforme o último censo do IBGE	5.685 pessoas – IBGE 2022	
População Total da AII (PTAI) atualizada (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)	5.800 pessoas – 0,5% ao ano	
Quantidade de domicílios na AII	5.013 domicílios	
Média de pessoas por domicílio na AII	1,13 pessoas/domicílio	
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	81 hectares	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	70 hab/ha	
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	303 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)	Faixa	% População estimada
	0–5	6% 348 hab
	6–17	12% 696 hab
	18–59	67% 3.886 hab
	60+	15% 870 hab
População Fixa e Flutuante do Empreendimento (Deve ser utilizada metodologia da IN 009 do Corpo de bombeiros de SC)		
População Fixa do Empreendimento	Habitacional : 409 Comercial: 6	
	TOTAL 415	
População Flutuante do Empreendimento	Habitacional : 129 Comercial: 11	
	TOTAL 140	
População Total do Empreendimento (PTE) Soma da população fixa e flutuante	Habitacional : 538 Comercial: 17	
	TOTAL 555	
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores Funcionários	
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Visitas, prestadores de serviço	
Adensamento Populacional com o Empreendimento		
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerara área líquida calculada no item xx.)	75 hab/há	
Incremento populacional na AII (%) PTE/PTAI	7%	

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)	

3.2. Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	82,1 m³	(x) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	261.00 kW	(x) Sim () Não
Coleta de Lixo		(x) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m³)	65,68 m³	() 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)		
A região não dispõe de sistema público de esgotamento sanitário implantado e operacional. Em função dessa condição, o empreendimento adotará sistema próprio de tratamento de efluentes, por meio da implantação de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) dimensionada conforme a demanda gerada.		
Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos		
Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação		
Consumo médio: Residencial 200l/dia/pessoa Comercial 50l/dia/pessoa Residencial: $409 \times 200\text{l/dia} = 81.800 \text{ litros/dia} = 81,8 \text{ m}^3/\text{dia}$ Comercial (funcionários): $6 \times 50\text{l/dia} = 300 \text{ l/dia} = 0,3 \text{ m}^3/\text{dia}$ Consumo total de água = $81,8 + 0,3 = 82,1 \text{ m}^3/\text{dia}$ Geração de esgoto = $82,1 * 80\% = 65,68 \text{ m}^3/\text{dia}$		
Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação		
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 Instalação de dispositivos economizadores Implantação de sistema de aproveitamento de água da chuva Programa de conscientização dos usuários		

Energia Uso de iluminação LED em todas as áreas comuns Instalação de sensores de presença e temporizadores Avaliação de viabilidade para energia solar fotovoltaica Maximização de iluminação e ventilação natural	
Esgoto Ligação à rede pública Manutenção periódica para evitar perdas e infiltrações Redução indireta via economia de água	
Resíduos Sólidos Implantação de coleta seletiva no empreendimento Espaço adequado para armazenamento temporário Parcerias com cooperativas de reciclagem Orientação aos usuários quanto à separação correta Plano de gerenciamento de resíduos operacionais	
Drenagem Urbana	
Existe infraestrutura de drenagem na AID? <i>(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)</i>	(x) Sim () Não
Existem problemas de drenagem na AID? <i>(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)</i>	() 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? <i>(exemplos: captação de água pluvial e drenagem ecológica)</i>	
Embora a área não esteja sujeita a inundação, o empreendimento contará com sistema de drenagem pluvial adequado, com captação e condução das águas da chuva. Serão adotadas medidas para reduzir e retardar o escoamento superficial, como aproveitamento de água pluvial, manutenção de áreas permeáveis e, quando aplicável, reservatórios de retenção. Essas ações visam evitar sobrecarga na rede pública e manter o equilíbrio do escoamento local.	
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(x) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	800 m

Figura 6 - Local PEV (seta vermelha indica o local do empreendimento)



Análise da oferta de equipamentos urbanos

(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)

Abastecimento água	A AII é atendida por rede pública de abastecimento, apresentando cobertura consolidada. A demanda adicional gerada pelo empreendimento é considerada baixa frente à capacidade instalada, não sendo previstas restrições significativas ao atendimento.
Esgotamento sanitário	No que se refere ao esgotamento sanitário, a área não dispõe de rede pública de coleta e tratamento, evidenciando deficiência na oferta de infraestrutura urbana. Diante disso, o empreendimento adotará solução própria por meio de Estação de Tratamento de Esgoto (ETE), devidamente dimensionada para a demanda gerada, garantindo o adequado tratamento dos efluentes e o atendimento à legislação vigente, sem sobrecarga de sistemas externos.
Energia elétrica	A AII é atendida por rede de distribuição de energia elétrica, com fornecimento regular. O incremento de consumo decorrente do empreendimento é considerado compatível com a capacidade do sistema, não sendo esperadas limitações de atendimento.
Resíduos sólidos	O serviço de coleta de resíduos sólidos urbanos atende a região de forma regular. O aumento na geração de resíduos será proporcional ao crescimento populacional estimado, sendo considerado de baixo impacto e passível de absorção pelo sistema existente.

Drenagem urbana	A AII possui sistema de drenagem pluvial implantado. Embora a área não apresente histórico relevante de alagamentos, o empreendimento adotará medidas de controle do escoamento superficial, contribuindo para não sobrecarregar a rede existente.
-----------------	--

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Centro Saúde Ingleses		Publica	2200 m
Unidades de Ensino	NEIM Gentil Matias da Silva		Publica	800 m
Unidades de Assistência Social				
Unidades de Segurança Pública	8ª Delegacia Polícia Civil		Publica	2100 m
	4º Pelotão Polícia Militar		Publica	1000 m
Outros				

Localização dos Equipamentos Comunitários

(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)

A Área de Influência Direta (AID), delimitada por um raio de aproximadamente 400 metros a partir do empreendimento, não apresenta a presença de equipamentos comunitários implantados, tais como unidades de ensino, saúde, assistência social, lazer ou segurança pública. Ressalta-se, contudo, que o raio adotado é relativamente restrito para a identificação desse tipo de equipamento, os quais, em geral, possuem área de abrangência superior, podendo estar localizados fora da AID imediata, sem prejuízo ao atendimento da população residente.

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)

A Área de Influência Direta (AID) não dispõe de equipamentos comunitários em seu interior, em função do raio reduzido de análise (400 m), o que limita a identificação desse tipo de estrutura. Dessa forma, a demanda gerada pelo empreendimento tende a se direcionar para equipamentos localizados fora da AID imediata, inseridos em áreas mais consolidadas do entorno. Considerando o porte do empreendimento e o perfil de ocupação previsto, não se estima impacto significativo capaz de gerar sobrecarga relevante na infraestrutura comunitária existente. Ainda assim, a depender da dinâmica de ocupação e do adensamento futuro da região, poderá haver incremento gradual na demanda por serviços públicos, o que poderá demandar, em médio a longo prazo, a ampliação ou implantação de novos equipamentos pelo poder público. No cenário atual, entretanto, o empreendimento mostra-se compatível com a capacidade de atendimento da rede existente em escala ampliada, não sendo identificada a necessidade imediata de intervenções diretas em equipamentos comunitários.

Espaços Livres na AID

(Conforme mapa da Rede de Espaços Públicos)

¹ Tipo de serviço oferecido: Posto de saúde, hospital, ensino médio, ensino fundamental, etc.

² Pública ou privada

Nome	Categoria na REP	Estado de Conservação	Distância Caminhável

Conforme verificação no mapa da Rede de Espaços Públicos (REP), não há espaços livres mapeados no interior da Área de Influência Direta (AID). Ressalta-se, entretanto, que o empreendimento encontra-se próximo à Praia dos Ingleses, principal área de lazer da região, com acesso público localizado a aproximadamente 200 metros, configurando um espaço livre de relevante função recreativa, paisagística e de uso coletivo. Tal proximidade compensa, em parte, a ausência de áreas formalmente cadastradas na REP dentro da AID, garantindo oferta qualificada de lazer e convivência à população.

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)

A Área de Influência Indireta (AII) não apresenta espaços livres públicos formalmente mapeados pela Rede de Espaços Públicos (REP), sendo a principal área de lazer da região a Praia dos Ingleses, localizada a aproximadamente 200 metros do empreendimento, com acesso público consolidado. Nesse contexto, o empreendimento tende a direcionar a demanda por lazer prioritariamente a esse espaço, que já exerce função estruturante no sistema local de áreas livres.

Considerando o porte do empreendimento, não se prevê impacto significativo capaz de comprometer a capacidade de suporte da praia, sobretudo em função de sua elevada extensão e uso já consolidado. Ainda assim, pode ocorrer incremento pontual na frequência de usuários, especialmente em períodos de maior sazonalidade, sem caracterizar, entretanto, sobrecarga relevante.

Diante da ausência de espaços livres formais na AII, o empreendimento poderá contribuir positivamente por meio da qualificação de áreas internas ou de uso comum, com tratamento paisagístico e potencial de integração com o entorno, ainda que em caráter privado. No cenário atual, não se identifica necessidade imediata de implantação de novos espaços públicos de lazer vinculados diretamente ao empreendimento, sendo a oferta existente considerada adequada em escala ampliada, em função da proximidade e acessibilidade à orla.

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)

Impactos e Análise do uso e ocupação do solo com o empreendimento na AID

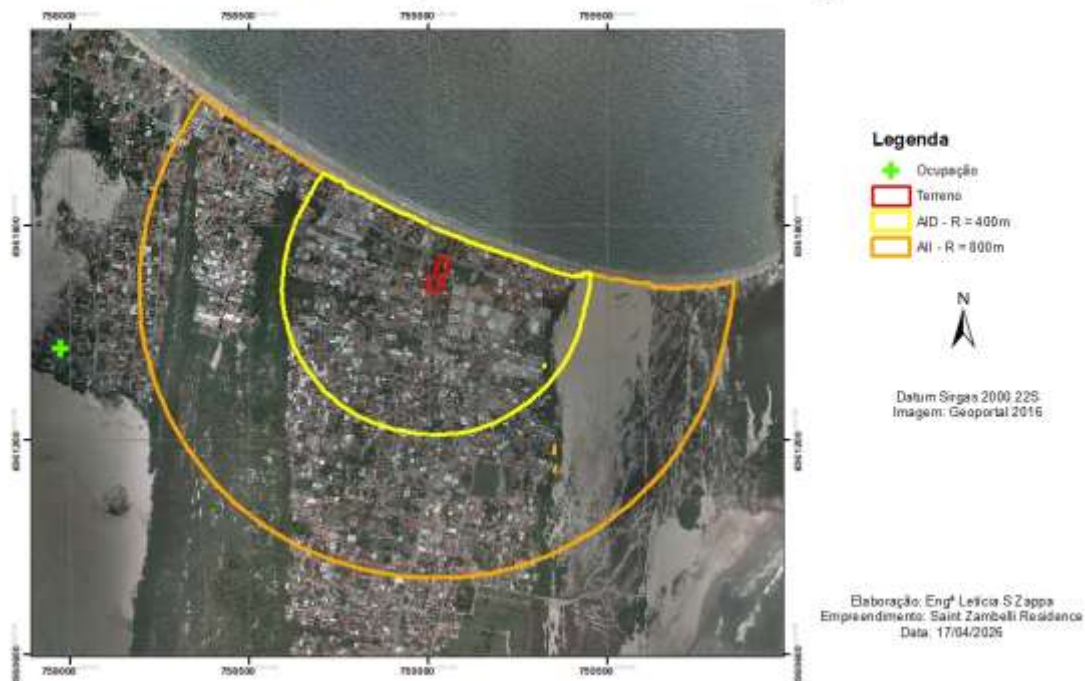
(Tecer análise crítica sobre as características de uso e ocupação e elencar as principais conclusões sobre os impactos decorrentes da implantação do empreendimento na AID, máx. 3000 caracteres)

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	A área de influência apresenta perfil socioeconômico de classe média, com renda predominante entre R\$ 3.000 e R\$ 5.000 mensais por domicílio, observando-se heterogeneidade espacial com bolsões de renda superior próximos à orla e áreas de menor renda no interior do bairro.
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) Conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 1 – R\$179 -R\$299
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	
Na área de influência identificou-se a presença de ocupações informais, com destaque para a comunidade conhecida como Favela do Siri (Vila Arvoredo), que apresenta características compatíveis com aglomerado subnormal, tais como ocupação irregular, adensamento elevado e infraestrutura urbana limitada.	

IDENTIFICAÇÃO DAS OCUPAÇÕES



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 área de influência apresenta dinâmica de valorização associada principalmente à expansão do setor imobiliário, com a implantação de empreendimentos residenciais multifamiliares e melhorias na infraestrutura urbana, incluindo intervenções viárias e ampliação de redes de serviços básicos.

Não foram identificados, na área de influência, bens culturais tombados ou Áreas de Preservação Cultural (APC) relevantes, sendo a região caracterizada predominantemente por ocupação urbana recente.

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.	
O empreendimento enquadra-se no padrão construtivo médio, conforme critérios do IBAPE/SP, caracterizado pela utilização de materiais de qualidade intermediária, soluções construtivas convencionais e acabamento compatível com edificações residenciais multifamiliares de padrão corrente	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.	R\$9.800,00/m²

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
Considerando o valor estimado de comercialização de aproximadamente R\$ 9.800/m², entende-se que o empreendimento se enquadra no padrão de renda da área de influência, especialmente quando considerada a heterogeneidade socioeconômica do bairro dos Ingleses. Embora a renda média predominante situe-se na faixa de R\$ 3.000 a R\$ 5.000 mensais, observa-se a presença de parcelas da população com maior poder aquisitivo, além de demanda externa associada ao mercado imobiliário local, fortemente influenciado pelo turismo e pela aquisição de imóveis para veraneio e investimento. Dessa forma, o empreendimento apresenta compatibilidade com o perfil de ocupação e com a dinâmica imobiliária da região, inserindo-se no padrão de comercialização praticado no bairro.	
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 na área de influência (AII) tende a contribuir para a valorização imobiliária local, especialmente em função da qualificação do uso do solo, da consolidação urbana e da ampliação da oferta de unidades residenciais compatíveis com o padrão construtivo predominante na região. O bairro Ingleses apresenta dinâmica imobiliária ativa, com forte influência do turismo e da aquisição de imóveis para veraneio e investimento, fatores que já impulsionam a elevação dos valores de mercado. Nesse contexto, o empreendimento reforça uma tendência existente, não se configurando como elemento isolado de transformação urbana. Em termos socioeconômicos, a valorização decorrente pode estimular a atração de população com maior poder aquisitivo, especialmente em áreas com melhor infraestrutura e proximidade da orla. Contudo, considerando a heterogeneidade do bairro, com coexistência de diferentes faixas de renda, os efeitos de substituição populacional tendem a ocorrer de forma pontual e gradual, não sendo caracterizada, no cenário atual, dinâmica expressiva de gentrificação em escala territorial ampla. Destaca-se que, na AII, não há delimitação formal de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), tampouco registro de Bens Tombados ou Áreas de Preservação Cultural (APC) relevantes. Entretanto, observa-se a presença de ocupações informais, como a comunidade Vila Arvoredo (conhecida como Favela do Siri), nas quais eventuais processos de valorização podem gerar pressões indiretas sobre a permanência da população de menor renda. Ainda assim, tais efeitos tendem a ser difusos e condicionados a múltiplos fatores urbanos e de mercado, não sendo atribuíveis exclusivamente ao empreendimento em análise. De modo geral, conclui-se que o empreendimento contribui para a valorização imobiliária da área, em consonância com o processo de urbanização e adensamento já em curso, sem induzir, de forma isolada, alterações significativas no estrato social existente na AII.	

3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

(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)

CLASSIFICAÇÃO DAS VIAS - AID



Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

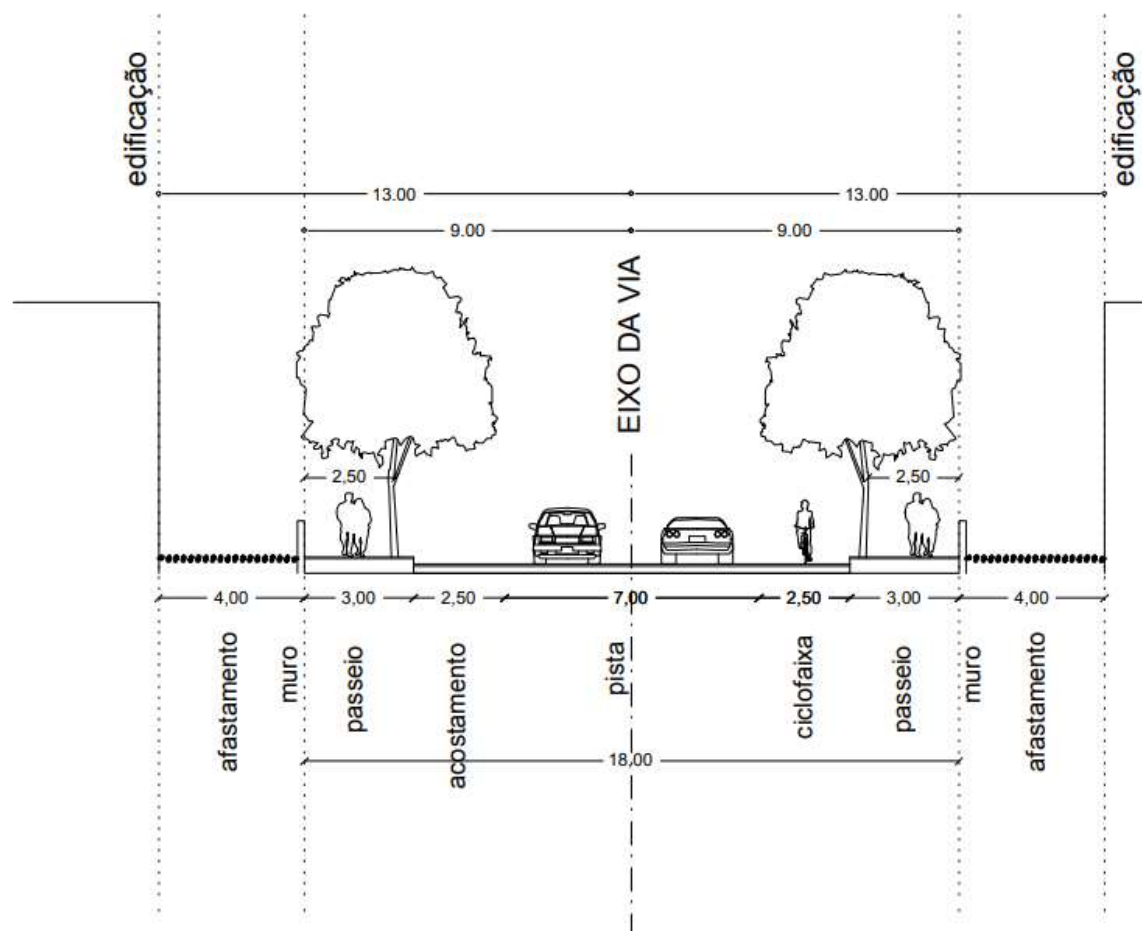
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Estrada Dom João Becker	Via Arterial
Via 1 – Seção Transversal Atual	

ESTRADA DOM JOÃO BECKER



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

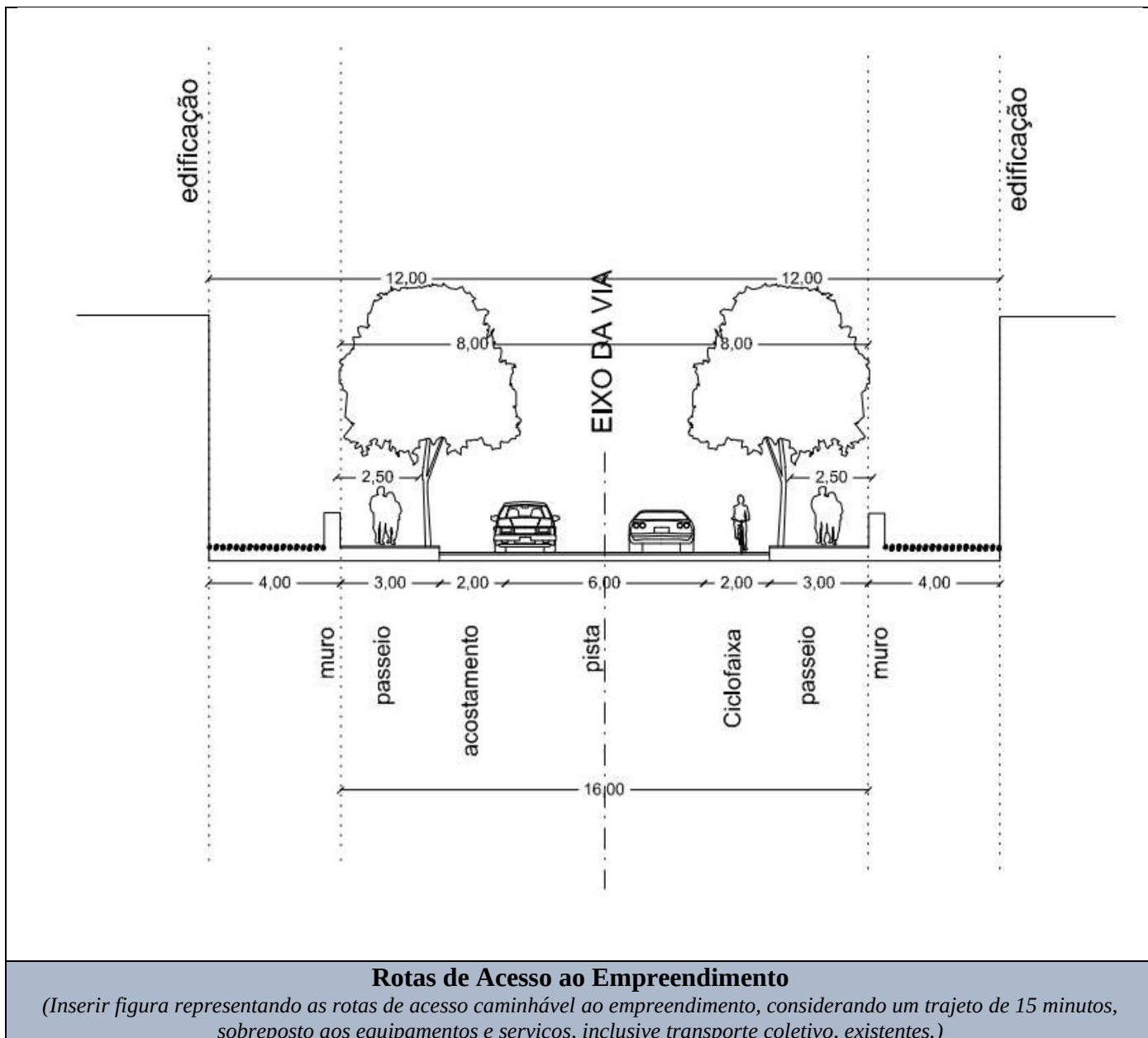


Via 2

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Estrada Vereador Onildo Lemos	Arterial Insular
Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)	

ESTRADA VER. ONILDO LEMOS





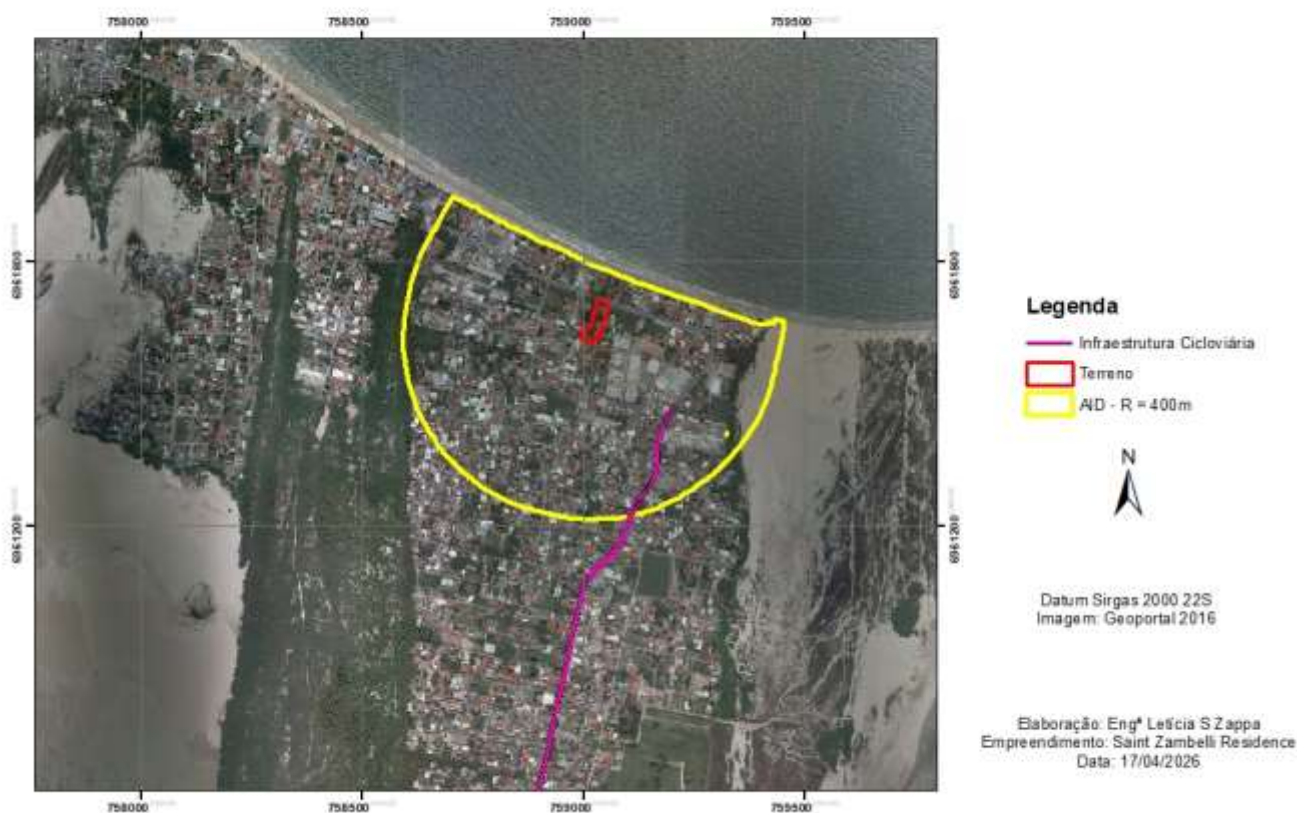
DISTÂNCIA CAMINHÁVEL - 15MIN



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 CICLOVIÁRIA



Infraestrutura Cicloviária 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)

Embora o empreendimento contemple infraestrutura interna destinada ao incentivo da mobilidade ativa, por meio da implantação de bicicletários com capacidade para 140 vagas distribuídas entre moradores e visitantes, a via de acesso ao empreendimento não dispõe, atualmente, de infraestrutura cicloviária.

Na Área de Influência Direta (AID), observa-se a existência de ciclovias apenas em um trecho da Estrada Vereador Osni Lemos, não havendo continuidade da infraestrutura ao longo dos principais eixos viários que atendem ao empreendimento. Dessa forma, a rede cicloviária disponível na região ainda apresenta cobertura limitada, restringindo a conectividade para deslocamentos por bicicleta.

Ainda assim, a disponibilização de bicicletários em locais de fácil acesso, integrados às circulações de pedestres, representa uma medida de incentivo ao uso da bicicleta pelos futuros usuários do empreendimento. Em uma perspectiva mais ampla, a ampliação e a integração da infraestrutura cicloviária no entorno contribuiriam para ampliar a atratividade e a segurança dos deslocamentos por modos ativos, potencializando os benefícios proporcionados pela infraestrutura disponibilizada pelo empreendimento.

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

Considerando um raio de aproximadamente 15 minutos de caminhada a partir do empreendimento, verifica-se que a oferta de equipamentos públicos é bastante limitada, sendo identificado, essencialmente, ponto de transporte coletivo como infraestrutura pública acessível a pé.

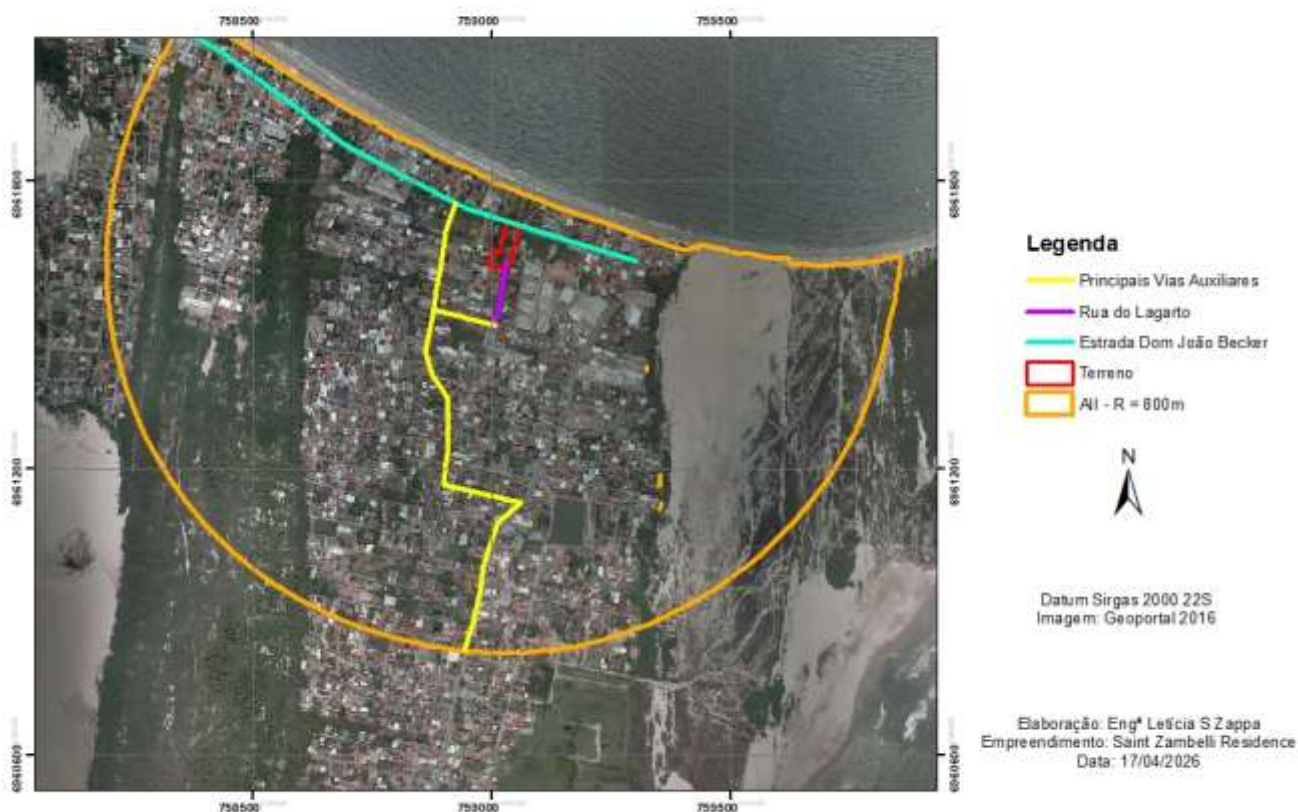
Essa característica está diretamente relacionada ao perfil de ocupação da região, que apresenta predominância de usos residencial e hoteleiro, complementados por pequenos estabelecimentos comerciais voltados ao atendimento das demandas locais, com baixa concentração de equipamentos públicos institucionais.

Dessa forma, os principais equipamentos públicos de maior porte encontram-se localizados fora da área de caminhabilidade considerada, demandando deslocamentos por outros modos de transporte. Embora a acessibilidade a pé aos equipamentos públicos seja restrita, a configuração urbana é compatível com a vocação de ocupação da região e não representa uma condição decorrente da implantação do empreendimento, mas sim das características consolidadas do uso e ocupação do solo no seu entorno.

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



Acessos ao Empreendimento

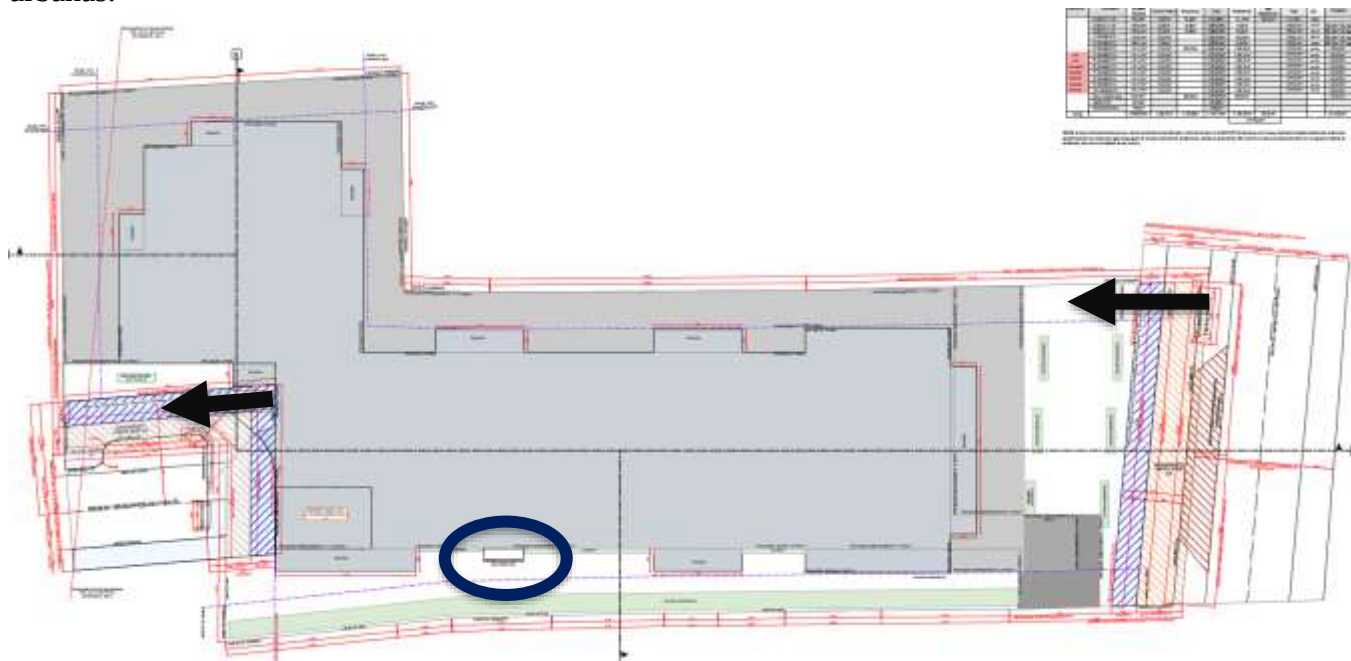
(Inserir figura representando os acessos ao empreendimento, apontando os raios existentes de projeto, aproximações possíveis na entrada e saída de veículos, acessos de pedestres e demais informações pertinentes à mobilidade (veículos automotores, pedestres, ciclistas, etc.). Ao final do EIV, anexar planta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

O empreendimento possui acesso principal de veículos pela Estrada Dom João Becker, por meio de entrada e saída independentes, dimensionadas conforme o projeto viário, permitindo manobras seguras e adequada inserção dos veículos na via pública. O acesso conduz diretamente aos pavimentos de estacionamento por meio de rampas internas, evitando interferências com a circulação de pedestres. Os rebaixos de meio-fio, raios de concordância e demais elementos geométricos foram projetados em conformidade com a legislação municipal e serão implantados juntamente com as adequações viárias previstas para o empreendimento.

O acesso de pedestres ocorre pela lateral do empreendimento, conduzindo diretamente ao hall principal e às áreas de fruição pública previstas no projeto. Essa solução proporciona maior conforto e segurança aos usuários, segregando os fluxos de pedestres dos acessos veiculares e promovendo melhor integração entre a edificação e o espaço urbano.

O projeto contempla, ainda, área destinada a embarque e desembarque, bem como operações de carga e descarga, localizadas junto à testada da Estrada Dom João Becker, reduzindo interferências na circulação viária e proporcionando maior funcionalidade às atividades do empreendimento.

Quanto à mobilidade ativa, estão previstos paraciclos junto às áreas comerciais e bicicletários destinados aos usos residencial e de visitantes, além de calçadas acessíveis e áreas de fruição pública voltadas aos pedestres. Ressalta-se, entretanto, que a infraestrutura ciclovitária existente no entorno ainda é limitada, não havendo ciclovias implantadas em frente ao empreendimento. O projeto registra que eventuais adequações da estrutura ciclovitária e do perfil viário serão executadas no âmbito do processo específico de melhorias urbanas.



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)

Acesso	Localização	Pavimentação	Passarela ambiental	Condição geral	Observações
Acesso 01	Est. Ver. Onildo Lemos	Pavimentado	Não existente	Adequada	Acesso direto à faixa de areia, via revitalizada
Acesso 2	Rua dos Tiradentes	Pavimentado	Não existe	Adequada	Acesso direto à faixa de areia



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

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 Área de Influência Direta (AID) apresenta condições satisfatórias de acessibilidade e caminhabilidade ao longo das principais vias de circulação, especialmente na Estrada Dom João Becker, onde se localiza o empreendimento. A via é pavimentada e possui calçadas em boas condições de conservação, favorecendo a circulação segura de pedestres.

Ao longo da AID foram identificadas faixas de travessia de pedestres distribuídas em toda a extensão da via, contribuindo para a segurança das travessias. Também foram observados trechos com implantação de piso podotátil, evidenciando a adoção de elementos voltados à acessibilidade universal. Contudo, esses dispositivos não se apresentam de forma contínua ao longo de todo o percurso, havendo variações entre os diferentes segmentos da calçada.

Não foram identificadas interseções semaforizadas (sinaleiras) na Área de Influência Direta, sendo o ordenamento da circulação realizado por meio da sinalização horizontal e vertical existente.

De maneira geral, a infraestrutura destinada aos pedestres proporciona boas condições de caminhabilidade, permitindo deslocamentos com conforto e segurança. O memorial fotográfico apresentado a seguir ilustra as condições das calçadas, faixas de travessia, rampas e trechos com piso podotátil existentes no entorno do empreendimento.







Transporte coletivo

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

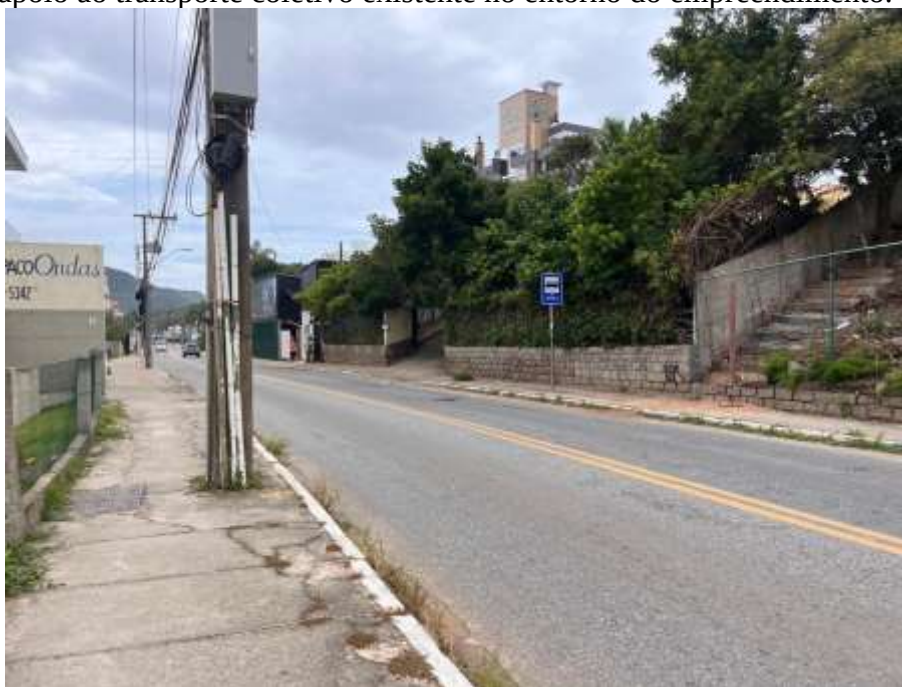
A Área de Influência Direta (AID) apresenta atendimento por transporte coletivo urbano, com parada de ônibus localizada praticamente em frente ao empreendimento, ao longo da Estrada Dom João Becker, o que favorece o acesso dos futuros usuários ao sistema de transporte público e reduz a necessidade de deslocamentos motorizados individuais para conexão com a rede principal da cidade.

As linhas que atendem o local operam com integração aos terminais TICAN – Terminal de Integração de Canasvieiras e TISAN – Terminal de Integração de Santo Antônio, permitindo a conexão com outras linhas do sistema municipal de transporte coletivo.

Entretanto, observa-se que não há linha direta ligando o Centro de Florianópolis ao empreendimento, sendo necessário realizar integração por meio dos terminais mencionados para os deslocamentos oriundos da região central da cidade. Essa característica é compatível com a configuração operacional do sistema de transporte coletivo da região norte da ilha, que se estrutura predominantemente por meio de integração terminal–bairro.

Considerando a proximidade do ponto de ônibus em relação ao empreendimento, estima-se que o acesso ao transporte coletivo ocorra em distância inferior a 50 metros, configurando condição favorável de acessibilidade ao sistema público de transporte.

O memorial fotográfico apresentado a seguir ilustra a localização da parada de ônibus e as condições da infraestrutura de apoio ao transporte coletivo existente no entorno do empreendimento.



Linhas que circulam no local:

264 Santinho via Ingleses

277 Balneário Ingleses

D-264 Ingleses via Mauro Ramos

269 Moçambique via R. Alzira Rosa Aguiar

A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	(x) Sim () Não
--	-----------------

Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	(x) Sim () Não
---	-----------------

Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.
--



Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)

O empreendimento não prevê área específica de acumulação de veículos junto ao acesso principal. Essa solução é considerada adequada em razão das características do projeto e da demanda esperada, predominantemente residencial, cujos fluxos de entrada e saída são distribuídos ao longo do dia, sem ocorrência de picos concentrados de acesso.

O acesso de veículos foi projetado com entrada e saída independentes, permitindo a rápida transição entre a via pública e a circulação interna do empreendimento. Além disso, as rampas de acesso aos pavimentos de estacionamento encontram-se imediatamente após o portão de entrada, reduzindo o tempo de permanência dos veículos na área de acesso e minimizando a possibilidade de formação de filas que interfiram na circulação da Estrada Dom João Becker.

Ressalta-se, ainda, que o empreendimento dispõe de vagas destinadas a visitantes e de área para embarque e desembarque, contribuindo para a organização dos fluxos internos e reduzindo eventuais interferências sobre o sistema viário. Dessa forma, entende-se que a configuração proposta atende satisfatoriamente às necessidades operacionais do empreendimento, não se justificando a implantação de uma área exclusiva para acumulação de veículos.

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)

CONTAGEM DE VEÍCULOS



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

Categoria	UVP adotado
Moto	0,5
Automóvel	1
Ônibus	2,5
Caminhão	3,0

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)

Período Matutino (07h00–09h00)

Horário	Sentido Leste Auto	Moto	Util.	Cam.	Ônib.	Total	Sentido Oeste Auto	Moto	Util.	Cam.	Ônib.	Total
07:00–07:15	35	5	3	1	1	45	28	4	2	0	1	35
07:15–07:30	42	6	3	1	1	53	30	4	2	1	0	37
07:30–07:45	47	6	4	1	1	59	34	5	2	1	0	42
07:45–08:00	51	7	4	1	1	64	36	5	2	1	0	44
08:00–08:15	46	6	4	1	1	58	34	5	2	1	0	42
08:15–08:30	42	6	3	1	1	53	31	4	2	0	0	37
08:30–08:45	37	5	3	1	0	46	28	4	2	0	0	34
08:45–09:00	33	4	2	1	0	40	25	3	2	0	0	30

Período de Almoço (11h30–13h30)

Horário	Sentido Leste Auto	Moto	Util.	Cam.	Ônib.	Total	Sentido Oeste Auto	Moto	Util.	Cam.	Ônib.	Total
11:30–11:45	30	4	3	1	1	39	28	4	3	1	0	36
11:45–12:00	33	5	4	1	1	44	31	4	3	1	0	39
12:00–12:15	36	5	4	1	1	47	34	5	4	1	0	44
12:15–12:30	38	5	4	1	1	49	36	5	4	1	0	46
12:30–12:45	36	5	4	1	1	47	34	5	4	1	0	44
12:45–13:00	34	4	4	1	1	44	33	4	3	1	1	42
13:00–13:15	31	4	3	1	1	40	30	4	3	1	0	38
13:15–13:30	28	4	3	1	1	37	27	3	3	1	0	34

Período Vespertino (16h30–18h30)

Horário	Sentido Leste Auto	Moto	Util.	Cam.	Ônib.	Total	Sentido Oeste Auto	Moto	Util.	Cam.	Ônib.	Total
16:30–16:45	30	4	3	1	0	38	38	5	4	1	1	49
16:45–17:00	34	5	3	1	1	44	42	6	4	1	1	54
17:00–17:15	38	5	4	1	1	49	47	6	4	1	1	59
17:15–17:30	41	6	4	1	1	53	50	6	4	1	1	62
17:30–17:45	39	6	4	1	1	51	48	6	4	1	1	60
17:45–18:00	35	5	3	1	1	45	44	6	4	1	1	56
18:00–18:15	32	4	3	1	1	41	39	5	4	1	1	50
18:15–18:30	28	4	3	1	0	36	35	4	3	1	0	43

Os totais em **UVP** para cada intervalo ficam:

Período Matutino (07h00–09h00)

Horário	UVP Sentido leste	UVP Sentido oeste	Total UVP
07:00–07:15	44,0	35,5	79,5
07:15–07:30	52,5	37,0	89,5
07:30–07:45	58,5	42,5	101,0
07:45–08:00	63,0	44,5	107,5
08:00–08:15	57,5	42,5	100,0

08:15–08:30	52,5	36,0	88,5
08:30–08:45	45,5	34,0	79,5
08:45–09:00	39,0	28,5	67,5

Período de Almoço (11h30–13h30)

Horário	UVP Sentido leste	UVP Sentido Oeste	Total UVP
11:30–11:45	39,5	36,0	75,5
11:45–12:00	44,0	39,0	83,0
12:00–12:15	47,5	44,5	92,0
12:15–12:30	49,5	46,5	96,0
12:30–12:45	47,5	44,5	92,0
12:45–13:00	44,0	42,0	86,0
13:00–13:15	40,0	38,0	78,0
13:15–13:30	37,0	34,5	71,5

Período Vespertino (16h30–18h30)

Horário	UVP Sentido leste	UVP Sentido oeste	Total UVP
16:30–16:45	37,0	49,0	86,0
16:45–17:00	43,5	54,5	98,0
17:00–17:15	48,5	59,5	108,0
17:15–17:30	52,0	62,5	114,5
17:30–17:45	50,0	60,5	110,5
17:45–18:00	44,5	56,5	101,0
18:00–18:15	40,0	50,5	90,5
18:15–18:30	35,0	42,0	77,0

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

A contagem de tráfego foi realizada na segunda-feira, dia 13 de abril de 2026, considerada representativa de dia útil típico, sem interferências atípicas (eventos, obras ou condições climáticas adversas) e fora de temporada.
O levantamento foi conduzido por meio de contagem manual classificada e direcional, contemplando os principais períodos de pico de circulação.

Informar a Capacidade da via:

Pode ser utilizado, simplificada, 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	() Sim (x) 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	(x) Sim () 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.	

Estrada Dom João Becker
Via arterial – capacidade 1.500 UCP/h/faixa
Fatores redutores = 5 fatores – 50%

CAPACIDADE AJUSTADA

- $C_{ajustada} = 1800 \times (1 - 0,50) = 950$ UCP/h/faixa

VOLUME DE TRAFEGO – HORA DE PICO

- VHP (bidirecional): 114,5 UCP/h
- Por sentido/faixa = 67,25 UCP/h

RELAÇÃO V/C

$VT/C = 217/750 = 0,28$

NÍVEL DE SERVIÇO – SITUAÇÃO ATUAL

Indicador	Resultado
VT/C	0,28
Nível de Serviço	A

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)/Acre(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)/Acre (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	

Número de Unidades Habitacionais	140 UH
Número de vagas	192 vagas
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	415
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	140 * 5,86 = 820,40
Para o número de veículos	192 * 3,33 = 639,36
Para o número de pessoas	415 * 2,50 = 1.037,5
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	140 x 0,44 = 61,60
Para o número de veículos	192 x 0,25 = 48
Para o número de pessoas	415 x 0,19 = 78,85
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	140 x 0,54 = 75,60
Para o número de veículos	192 x 0,31 = 59,52
Para o número de pessoas	415 x 0,24 = 99,60
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	
Volume Gerado na hora pico da manhã	= 377,5 + 78,85 = 456,35
Volume Gerado na hora pico da tarde	= 434 + 99,60 = 533,6
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.aspx)	
Serão apenas 3 lojas de comércio local.	
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.

SEM EMPREENDIMENTO

Ano	Volume	V/C	V/C	Nível
2026	base	217	0,28	A
2028	$217 \times 1,03^2$	230	0,30	A
2030	$217 \times 1,03^4$	244	0,32	A
2033	$217 \times 1,03^7$	267	0,35	A
2038	$217 \times 1,03^{12}$	309	0,41	B

COM EMPREENDIMENTO

Base: 533UCP/h/faixa

Ano	Cálculo	Volume	V/C	Nível
2026	atual			
2028	$750 \times 1,03^2$	795	2,32	B
2030	$750 \times 1,03^4$	844	2,47	B
2033	$750 \times 1,03^7$	922	2,69	B
2038	$750 \times 1,03^{12}$	1068	3,11	B

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)

A análise da capacidade viária indica que a via em estudo opera, na condição atual (2026), em nível de serviço A, caracterizado como fluxo livre. Os motoristas mantêm a velocidade desejada com grande liberdade de manobra.

Com a implantação do empreendimento e a incorporação do tráfego gerado, a via passará a operar em Nível de Serviço B, mantendo condições de fluxo estável, com pequena influência do aumento do volume de veículos sobre a operação da via. Nessa condição, os usuários ainda dispõem de boa liberdade de manobra e conforto operacional, sem comprometimento significativo da capacidade viária

Conclui-se, portanto, que o acréscimo de tráfego decorrente da implantação do empreendimento não acarretará impactos significativos sobre a capacidade operacional da via, que permanecerá com desempenho satisfatório e compatível com sua função no sistema viário, não sendo previstas situações de saturação ou prejuízo relevante à fluidez do tráfego.

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. As fachadas são predominantemente compostas por revestimentos em tons claros com acabamento fosco e baixa a média refletância difusa. Os elementos envidraçados representam fração reduzida da fachada (estimada <20%), não configurando superfícies contínuas de alta refletividade. Não há incidência significativa de

		reflexão solar concentrada para o sistema viário ou entorno.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?		Não. Não há predominância de materiais com alta absorção térmica, como superfícies metálicas expostas ou revestimentos escuros. As fachadas utilizam materiais com comportamento térmico adequado, não contribuindo de forma relevante para a intensificação de ilhas de calor.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		Sim. As fachadas apresentam varandas, reentrâncias e modulação volumétrica que promovem sombreamento parcial, além do uso de cores claras que reduzem o ganho térmico. Tais elementos contribuem para o conforto térmico no entorno imediato.
Ventilação e Iluminação		
A taxa de impermeabilização utilizada é menor do que o limite legal?		Sim. O empreendimento atende aos parâmetros urbanísticos vigentes, mantendo áreas permeáveis conforme exigência legal, contribuindo para infiltração, redução de escoamento superficial e melhoria microclimática.
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. Não foram identificados equipamentos comunitários públicos no entorno imediato que sofram obstrução significativa de insolação em função da implantação do empreendimento.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Não de forma significativa. Considerando os afastamentos adotados e a tipologia predominante do entorno, não se verificam impactos relevantes de sombreamento permanente. Eventuais sombreamentos são pontuais e variáveis ao longo do dia, sem prejuízo significativo à insolação das edificações vizinhas.
Conforto Ambiental (Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)		
Poluição sonora	Construção	Impacto temporário, restrito ao período de obras, associado à operação de equipamentos e circulação de veículos. Mitigável por controle de horários, manutenção de equipamentos e atendimento à legislação vigente.
	Funcionamento	Baixo impacto. Associado principalmente à circulação veicular e atividades cotidianas compatíveis com uso residencial e comercial, sem potencial significativo de incômodo ao entorno.
Poluição do ar	Construção	Impacto temporário, relacionado à geração de poeira e emissões de equipamentos. Mitigável por umectação de vias, controle de cargas e manutenção de máquinas.
	Funcionamento	Baixo impacto, decorrente principalmente do tráfego veicular. Não se caracteriza como fonte significativa de degradação da qualidade do ar.

Sujidades	Construção	Impacto temporário, associado à movimentação de solo e materiais. Mitigável por limpeza periódica, controle de transporte de cargas e organização do canteiro.
	Funcionamento	Baixo impacto, compatível com uso urbano. A gestão adequada de resíduos sólidos minimiza efeitos no entorno.
Outros	Construção	Possíveis interferências pontuais no tráfego e no cotidiano do entorno, de caráter temporário e mitigáveis por planejamento operacional da obra.
	Funcionamento	Não se identificam impactos adicionais relevantes sobre o conforto ambiental urbano além dos já descritos.

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

(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)

A análise da volumetria do empreendimento indica que a implantação é composta por blocos edificadas com afastamentos regulares entre si e em relação aos limites do lote, favorecendo a circulação de ar e a manutenção das condições de ventilação natural no entorno imediato.

A configuração não apresenta barreiras contínuas que impeçam a ventilação predominante, permitindo a permeabilidade dos ventos entre os edifícios e reduzindo a formação de zonas de estagnação. Adicionalmente, a altura das edificações é compatível com o padrão urbanístico da região, não configurando elemento de obstrução significativa à ventilação local.

No que se refere à iluminação natural, a análise da implantação e da volumetria indica que não há interferência relevante sobre áreas públicas ou equipamentos comunitários, como áreas verdes de lazer, unidades de ensino ou saúde, uma vez que tais usos não se encontram em posição diretamente afetada por sombreamento significativo decorrente do empreendimento.

Em relação às edificações vizinhas, os afastamentos adotados e a disposição dos blocos minimizam a projeção de sombras permanentes. Eventuais sombreamentos ocorrem de forma pontual e variável ao longo do dia, especialmente nos períodos de menor ângulo solar, não caracterizando prejuízo significativo às condições de insolação natural das áreas adjacentes.

Quanto aos materiais de fachada, não se verificam elementos que provoquem reflexão excessiva ou redirecionamento da radiação solar capaz de impactar negativamente o entorno. A utilização predominante de superfícies com baixa a média refletância contribui para a difusão da luz, sem gerar ofuscamento ou desconforto.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não apresenta impactos significativos sobre a ventilação e a iluminação natural das áreas adjacentes, mantendo condições compatíveis com o uso urbano e com as diretrizes de ocupação do município.

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 Área de Influência Direta (AID) do empreendimento insere-se em contexto urbano predominantemente residencial, com presença de edificações unifamiliares e multifamiliares de baixo a médio porte, intercaladas com usos comerciais de apoio, especialmente ao longo dos eixos viários estruturantes. A paisagem urbana caracteriza-se por ocupação em processo de adensamento, com substituição gradual de edificações horizontais por tipologias verticais, refletindo a dinâmica de crescimento da região. Observa-se ainda a presença de elementos de qualificação urbana, como arborização viária e áreas livres associadas aos lotes. Quanto aos aspectos naturais, a região apresenta influência de ecossistemas típicos da planície costeira, com ocorrência de vegetação remanescente em estágios variados de regeneração, além de proximidade com áreas de relevância ambiental, como restingas e formações associadas. No entanto, na AID imediata do empreendimento, predominam áreas já antropizadas, com uso urbano consolidado. No que se refere ao patrimônio cultural, não foram identificados, na AID, bens tombados, sítios arqueológicos ou conjuntos edificados de reconhecido valor histórico-cultural diretamente afetados pela implantação do empreendimento.
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)
A implantação do empreendimento implica alteração da paisagem local, principalmente em função da introdução de edificações de maior porte e volumetria, em comparação com parte das construções existentes no entorno. Os principais impactos identificados são: • Alteração da escala urbana, com incremento da verticalização; • Modificação da percepção visual da paisagem, decorrente da nova volumetria edificada; • Substituição de áreas atualmente subutilizadas por uso estruturado, contribuindo para consolidação urbana; Destaca-se, entretanto, que tais alterações são compatíveis com o processo de adensamento urbano previsto para a região, não configurando descaracterização significativa da paisagem, mas sim sua evolução dentro do contexto de crescimento urbano.
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)
Não são identificados impactos diretos relevantes sobre elementos do patrimônio natural na AID imediata, uma vez que a área de implantação já se encontra predominantemente antropizada. Os impactos potenciais restringem-se a aumento da impermeabilização do solo, parcialmente compensado por áreas permeáveis previstas em projeto; Não há interferência direta sobre ecossistemas sensíveis como dunas, manguezais, corpos hídricos ou áreas de preservação permanente no local de implantação.
Descrever os elementos do Patrimônio Cultural impactados e quais os impactos gerados pelo empreendimento.

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

Não foram identificados bens de interesse histórico, cultural ou arqueológico diretamente afetados pelo empreendimento na AID.

Dessa forma, não são previstos impactos significativos relacionados a elementos do patrimônio cultural.