



PREFEITURA DE
FLORIANÓPOLIS

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



ZAY Home Club Residence
Avenida Luiz Boiteux Piazza, s/n, Cachoeira do Bom Jesus, Florianópolis / SC
2025



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, sendo capturadas até seis (6) meses antes da data de protocolo do RIV. 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.
- O levantamento expedido da Área de Influência Direta – AID deverá ser apresentado no formato especificado por Instrução Normativa específica.



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)	11
3. Diagnósticos e Prognósticos	12
3.1. Adensamento Populacional	12
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	13
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	14
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	16
3.5. Valorização Imobiliária na AII	16
3.6. Mobilidade Urbana	17
3.7. Conforto Ambiental Urbano	26
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	27



1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	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)	Zona ARM Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical - Adequado Empreendimento comercial / de serviços - Adequado		
Nome fantasia (se houver)	ZAY Home Club Residence		
Logradouro	Avenida Luiz Boiteux Piazza	Número	s/n
Complemento		CEP	88056-000
Bairro/Distrito	Cachoeira do Bom Jesus / Cachoeira do Bom Jesus		
Inscrições Imobiliárias	23.36.091.1445.001-287 23.36.091.1456.001-267		
Matrículas	192.328		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	ACCR INCORPORAÇÕES LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	BLUEBRASIL MEIO AMBIENTE LTDA			
CPF/CNPJ	08.707.329/0001 – 07			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Jaqueline Andrade			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU/SC A61314-2	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Jaqueline Andrade	Elaboração e Coordenação do estudo	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação Mobilidade Urbana (exceto Geração de tráfego e demanda por transporte) Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural	CAU/SC A61314-2



Renata Inácio Duzzioni	Elaboração do estudo	Geógrafa	Adensamento populacional	CREA/SC 090522-8
			Valorização imobiliária	
Thabatha de Oliveira Adriano	Elaboração do estudo	Engenheira Civil	Geração de tráfego e demanda por transporte	CREA/SC 109.711-3
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)		Sérgio Müller Arquitetura e Urbanismo		
Responsável Técnico		Sérgio Junior Müller	Registro profissional	A109784-9

1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
192.328	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 previas, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)

Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Consulta Automatizada para fins de construção	033861/2025
Consulta Ambiental	17526731536269/2025
Declaração de Atividade não Constante Autodeclaratória - DANC	0428/2025
Aprovação de Projeto de Edificações	PMF E 00143725/2025
Viabilidade Técnica CELESC	8047467347/2025
Viabilidade Técnica de Esgoto CASAN	17/05/2025 12:48 9231
Viabilidade Técnica de Água CASAN	09/10/2025 07:24 9350
PMF/FAZENDA- Alteração Cadastral Iptu	00158567/2025 – – EM ANÁLISE
PMF/FLORAM - Corte De Árvores	00157987/2025 – EM ANÁLISE
PMF/SMF- Declaração De Viabilidade De Ligação Na Rede Pública De Drenagem Pluvial	E 00160143/2025
PMF/COMCAP - Declaração De Viabilidade Dos Contentores De Resíduos Sólidos	E 00160924/2025 – EM ANÁLISE

Zoneamentos incidentes

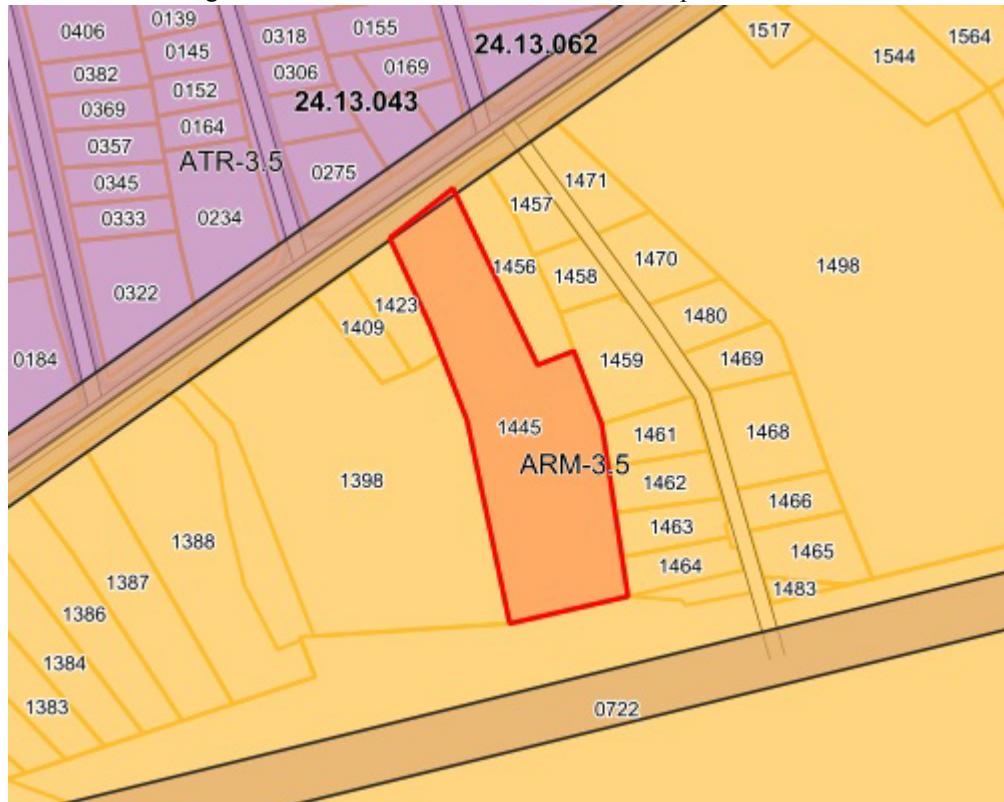
(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site <https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map> ligando a camada “Zoneamento – Decreto Mun. N° 25.301/2023” no grupo “Plano Diretor Vigente” e “Google Satélite” no grupo “Mapas Base”. Destacar as inscrições imobiliárias 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-3.5	3	0	50	70	17,5	1	3,05
---------	---	---	----	----	------	---	------

Figura 1: Zoneamento incidente na área do empreendimento.



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

Não apresenta.

Unidade Territorial de Planejamento

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

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

UTP 12 – Papaguara
Índice de Salubridade Ambiental (ISA) de 0,40

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

Empreendimento passível de licença ambiental?

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)

-

-

Diretrizes Urbanísticas Obrigatórias

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

Este empreendimento não está sujeito à obrigatoriedade no atendimento de DIURB, conforme estabelecido no Art. 2º do Decreto Municipal nº 26.364, de 19 de abril de 2024.

Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável)

(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, 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

(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundações, topografia de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)

Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo
No imóvel a incidência de faixa marginal de 30 metros de curso d'água, caracterizada como Área de Preservação Permanente (APP), conforme art. 4º, I, "a" da Lei Federal nº 12.651/2012, com restrição absoluta ao uso e ocupação do solo. Constatou-se ainda que o imóvel está inserido em área suscetível a inundações e/ou alagamento, associada à baixa cota altimétrica.	Anexo 01
	

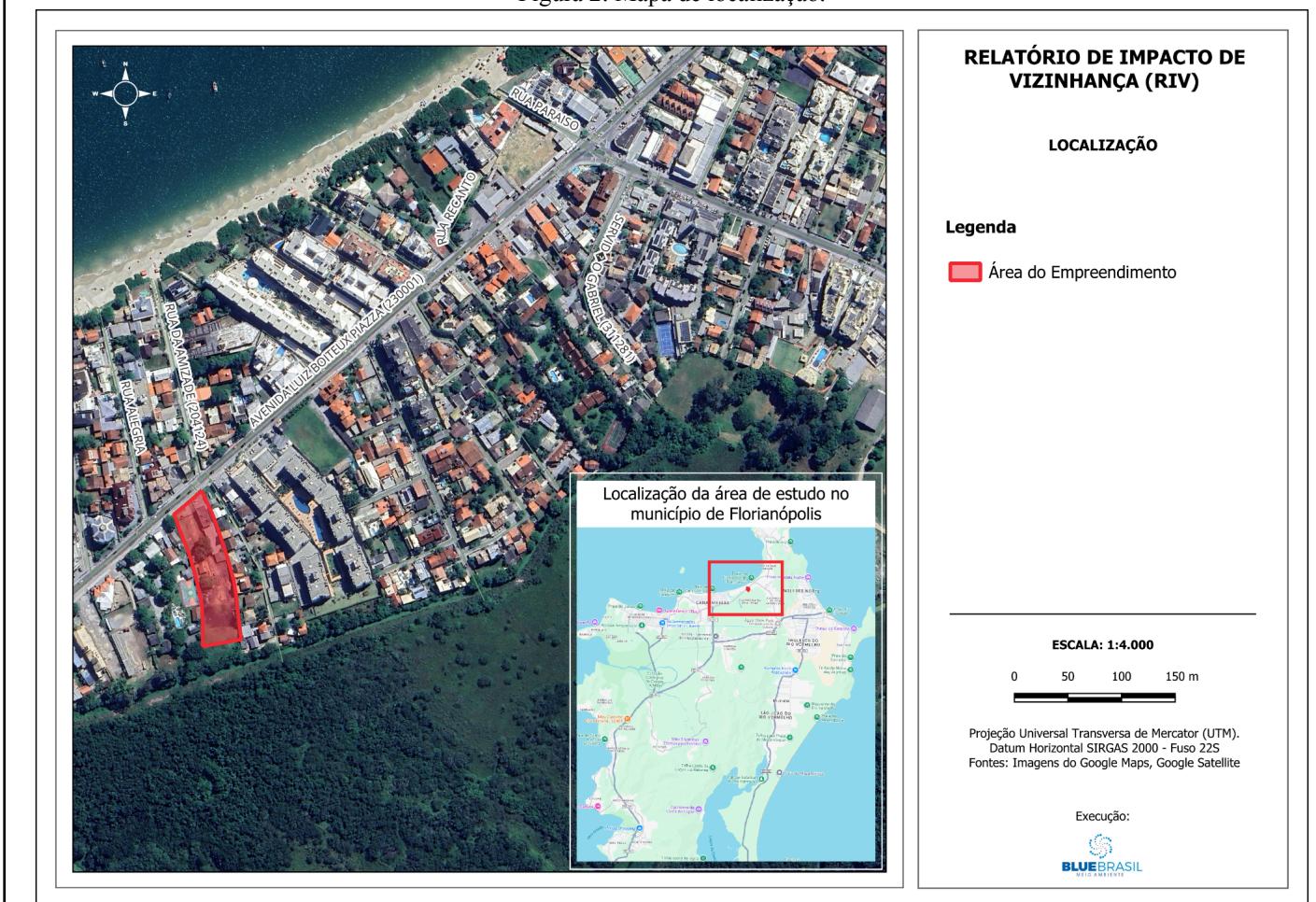
1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)



Figura 2: Mapa de localização.



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 apresenta uso misto, integrando áreas residenciais e comerciais em um mesmo conjunto. No pavimento térreo, estão previstas duas lojas comerciais (226,85 m² e 184,87 m²), destinadas a atividades de comércio e serviços de pequeno e médio porte, tais como conveniências, cafeteria, farmácias ou estabelecimentos similares. O horário de funcionamento estimado é entre 8h e 20h, com maior movimento nos períodos da manhã e final da tarde, acompanhando a rotina dos moradores e do entorno. Os horários de pico de demanda comercial concentram-se entre 8h e 10h, no início das atividades diárias, e entre 18h e 19h, relacionados ao retorno da população às residências.

A área residencial é composta por 101 unidades habitacionais. O uso residencial caracteriza-se por ocupação contínua, com circulação de moradores ao longo de todo o dia, sendo os horários de maior intensidade de deslocamentos internos e uso das áreas comuns concentrados no início da manhã (6h às 9h) e no período noturno (18h às 21h).

O estacionamento contempla vagas para automóveis, bicicletas e PCD, compatibilizando as exigências legais e incentivando a mobilidade sustentável. Estão previstas 101 vagas privativas de automóveis para os moradores, além de 16 vagas para bicicletas vinculadas à área comercial e 101 para uso residencial, com acréscimo de vagas de visitantes. A diversidade de tipologias de vagas garante o atendimento às diferentes demandas de deslocamento.

Em síntese, a dinâmica de usos combina atividades comerciais de apoio e conveniência à vizinhança, e o uso residencial permanente, com picos de movimentação diária associados à rotina dos moradores, promovendo vitalidade urbana e integração com o entorno imediato.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	4.567,73 m ²
Área de recuo viário (m ²)	47,74 m ²
Área remanescente (m ²)	4.519,99 m ²
Incentivos utilizados	Incentivo ao uso misto (Decreto 25.647/2023)
Número de torres	1 (uma)

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)

(X) Sim () Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)
	5.709,661m ² (Acréscimo por Outorga 1,25)

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)

() Sim - venda () Sim - compra (X) Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)
	-
	Valor do m ²
	-

Limite de Ocupação

Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados		
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	1 (4.567,73m ²)		2,27 (10.383,32 m ²)		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos
					Total



	3	0	3	0	2	5					
Taxa de Impermeabilização											
Área do lote (m ²)	4.567,73m ²				100%						
Área sem obstáculo à infiltração de água (m ²)	386,37m ²				8,55%						
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m ²)	-				-						
Área de Pavimentação Drenante (m ² equivalente)	-				-						
Área com sistema de captação de águas pluviais (m ²)	1.268,60m ²				28,07%						
Área impermeabilizada (m ²)	2.912,73m ²				63,38%						
Taxa de Ocupação		Área (m ²)	%	Área (m ²)		%					
	Subsolo	3.615,99	80								
	Base	3.615,99	80	3.50,74		67,5					
	Torre	2.259,95	50	1.992,96		44,09					
Quadro de Áreas das Unidades Privadas											
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades		Área privativa média							
	Tipo 01 (1 Dorm)	1		83,63 m ²							
	Tipo 02 (1 Suíte)	4		44,50 m ²							
	Tipo 03 (1 Suíte + 1 Dorm)	61		70,20 m ²							
	Tipo 04 (1 Suíte + 2 Dorm)	3		149,44 m ²							
	Tipo 05 (2 Suítes)	27		77,65 m ²							
	Tipo 06 (3 Suítes)	5		156,69 m ²							
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número		Área média							
	Loja 01	1		234,22 m ²							
	Loja 02	1		191,90 m ²							
Quadro de Áreas do Empreendimento											
<i>(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)</i>											
Pavimento		Área Computável		Área Total							
Subsolo		-		-							
1º Pavimento		1.100,31 m ²		3.577,46m ²							
Sobreloja/Mezanino		807,80 m ²		2.180,03m ²							
2º Pavimento		1.796,60 m ²		1.992,96 m ²							
3º Pavimento		1.796,60 m ²		1.992,96 m ²							



4º Pavimento	1.796,60 m ²	1.992,96 m ²
5º Pavimento (I.U.M.)	1.796,60 m ²	1.992,96 m ²
Plano de Cobertura	1.288,81m ²	1.993,00m ²
Barrilete/Reservatório	0,00	256,53m ²
Depósito de Lixo	0,00	21,24m ²
Depósito de Gás	0,00	13,44m ²
Total Geral	10.383,32m ²	16.013,54 m ²

Vagas de Estacionamento

		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	1 Vagas/UH = 101	112	-	101
	Visitantes	5% das vagas privativas, mínimo 1	-	1 vaga/100m ² de área construída, mínimo de 5 unidades = 5	6 (3 vagas; 3 vagas PCD)	-	6
Comerciais	Privativas	1 Vaga/100m ² área construída = 4	-	1 vaga/100m ² de área construída, mínimo de 5 unidades = 5	4	-	16
	Visitantes	-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso		Área (m ²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)
Comercial		686,30 m ²	5,10%
Residencial		11.352,82 m ²	84,31%
Residencial - Uso Coletivo		1.427,00 m ²	10,60%

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	Preparação e Mobilização	Mar/2026	Mai/2026
2	Fundação	Jun/2026	Ago/2026
3	Estrutura	Set/2026	Mar/2027
4	Alvenaria e Revestimentos Básicos	Abr/2027	Out/2027
5	Instalações Prediais	Jul/2027	Dez/2027



6	Cobertura e Impermeabilização	Jan/2028	Mar/2028
7	Acabamentos Internos	Abr/2028	Set/2028
8	Acabamentos Externos	Jul/2028	Dez/2028
9	Equipamentos e Finalização	Out/2029	Jan/2029
10	Paisagismo e Entrega	Fev/2029	Mar/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)

O empreendimento caracteriza-se como uma edificação de uso misto, integrando 101 unidades residenciais e duas unidades comerciais no térreo (426,12 m²), em conformidade com a Lei Complementar nº 482/2014, que fomenta a diversificação de usos como estratégia de vitalidade urbana (Art. 291-A, III). Atende também ao requisito de destinação mínima de área para comércio/serviços, superando o mínimo exigido de 332,16 m², garantindo a qualificação do térreo e a relação direta com o espaço público.

A edificação incorpora o conceito de fachada ativa, com 13,75 m ao longo dos logradouros públicos, em consonância com o Art. 2º da LC 482/2014. Associada à fachada ativa, destaca-se a implantação de área de fruição pública de 80,23 m², arborizada, equipada com paraciclos e mobiliário urbano, em conformidade com o Art. 291-A, IX e Art. 6º.

O projeto adota um desnível arquitetônico no acesso principal ao passeio público. Para garantir acessibilidade universal, se mantém o mesmo nível criando um espaço de transição que funciona como compartimento exterior na área de fruição. Essa solução transforma o desnível projetual em elemento qualificador do espaço, configurando um recinto urbano acolhedor que estimula a permanência e a socialização de pedestres.

As marquises ao longo das fachadas ativas reforçam essa estratégia, oferecendo proteção contra chuva e insolação direta, qualificando a experiência do transeunte e fortalecendo a ideia de espaço semiaberto de convivência. O conjunto de soluções — desnível projetual tratado com acessibilidade, fruição pública qualificada e marquises — cria um ambiente propício ao encontro e promove maior integração entre usuários do empreendimento e a comunidade local.

Do ponto de vista ambiental, o projeto contempla captação de águas pluviais em cobertura (1.268,60 m²), além de 386,37 m² de áreas verdes ajardinadas, atingindo 36,60% de permeabilidade, acima do mínimo legal. Essas medidas contribuem para a drenagem sustentável e para a redução de impactos sobre a infraestrutura pública.

Em termos de incentivos urbanísticos, foram utilizados os dispositivos de uso misto, fruição pública e outorga onerosa do direito de construir, resultando em aproveitamento de 5.624,41 m² acima do coeficiente básico (CA 1,0). Adicionalmente, a edificação enquadra-se no incentivo de pavimento adicional previsto no Anexo Único do Decreto nº 25.643/2023, considerando a localização em zona ARM, possibilitando a ampliação de altura mediante atendimento aos critérios de fruição e uso misto.

Outro diferencial é a atenção ao desenho urbano sustentável, com oferta diversificada de mobilidade: 101 vagas privativas de automóveis residenciais, 4 vagas comerciais, 6 vagas visitantes sendo 3 vagas PCD, além de 101 vagas de bicicletas privativas e 6 para visitantes e 16 paraciclos comerciais. Vale mencionar que 11 das 101 vagas são duplas, tendo dessa forma 112 vagas ao todos. Essa configuração reduz a dependência do automóvel e incentiva o transporte ativo, alinhando-se às diretrizes de sustentabilidade previstas no Plano Diretor.



Demais informações consideradas pertinentes para o EIV
(máx. 2000 caracteres)

O terreno em análise apresenta, fora de seus limites, em sua porção de fundos, a presença de um curso d'água que gera a delimitação de Área de Preservação Permanente (APP) de caráter hidrográfico, conforme previsto no Art. 43 da Lei Complementar nº 482/2014, com redação dada pela LC nº 739/2023. Em atendimento à legislação vigente, essa faixa encontra-se integralmente preservada, configurando-se como área verde destinada à proteção ambiental, não sendo prevista edificação ou parcelamento do solo em seu interior.

Cabe destacar que, de acordo com o §4º do Art. 43, mesmo as APPs não expressamente delimitadas nos mapas de zoneamento são reconhecidas e protegidas pelo Município. No presente caso, a APP foi respeitada integralmente, garantindo-se sua função ambiental de preservar recursos hídricos, estabilidade geológica, biodiversidade e o fluxo gênico de fauna e flora, além de assegurar a qualidade paisagística e o bem-estar da população.

2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)

Delimitação das Áreas de Influência

Conforme Instrução Normativa que publica o presente Termo de Referência, 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	I - Porte 1: 200m	I - Porte 1: 600m
II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ²	II - Porte 2: 300m	II - Porte 2: 700m
III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ²	III - Porte 3: 400m	III - Porte 3: 800m
IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ²	IV - Porte 4: 500m	IV - Porte 4: 900m
V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ²	V - Porte 5: 900m	V - Porte 5: 1.500m
VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	VI - Porte 6: 1.200m	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
420540710000003	420540710000003
420540710000051	420540710000005
420540710000060	420540710000050
420540710000061	420540710000051
420540710000062	420540710000052
420540710000069	420540710000056
420540710000070	420540710000060
	420540710000061
	420540710000062
	420540710000069
	420540710000070
	420540710000071
	420540710000072



Caracterização geral das Áreas de Influência

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

De acordo com os raios estipulados na Instrução Normativa Conjunta SMPIU/IPUF/SMHDU N. 001/2023, isto é, 500 m para a AID e 900 m para a AII, de maneira geral, as áreas de influência mostraram espaços ocupados de forma semelhante, configuraram-se por edificações residenciais unifamiliares, multifamiliares e em loteamentos/condomínios, hotéis e pousadas, além de outros tipos de comércio, como supermercados, restaurantes, postos de gasolina, farmácias entre outros.

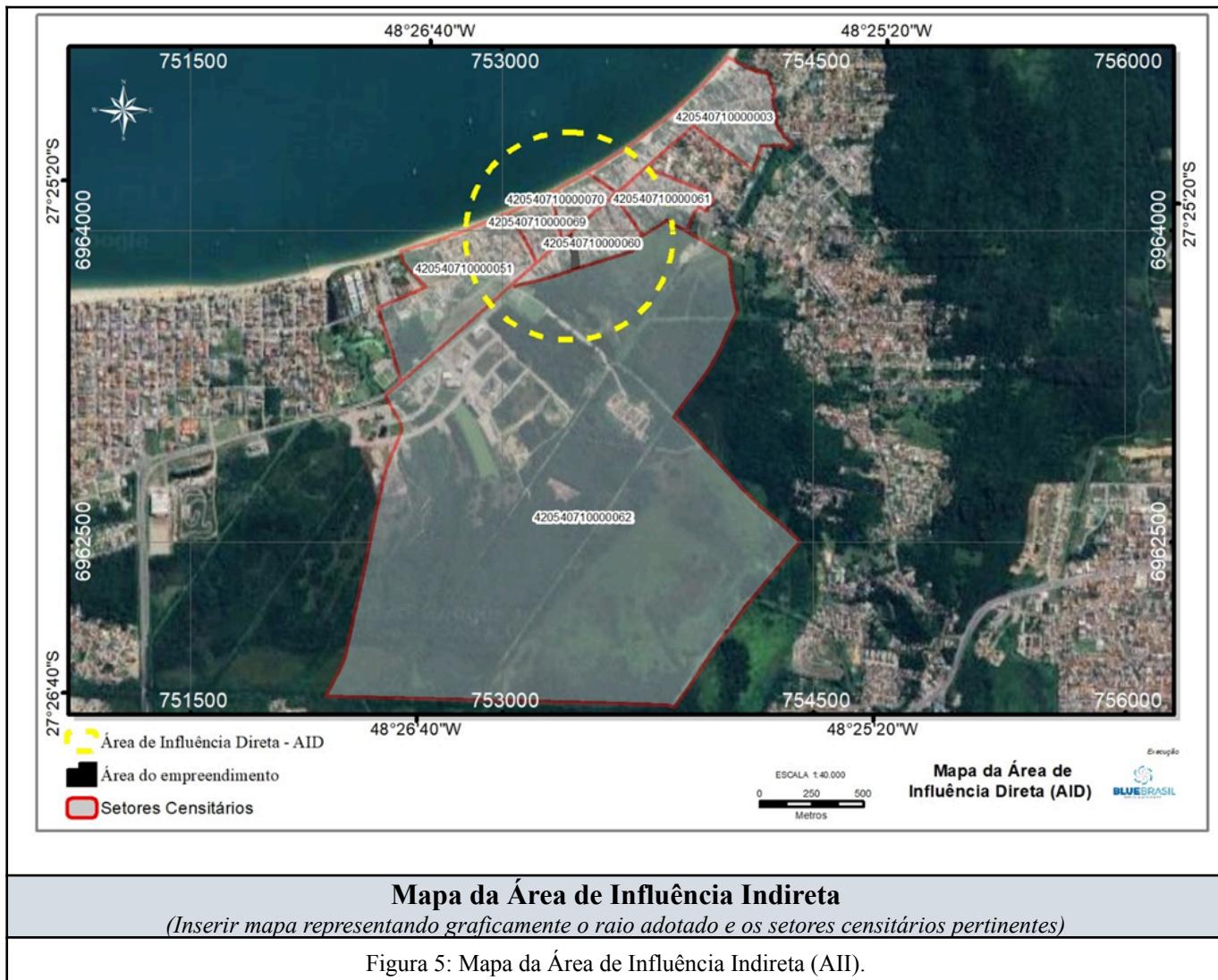
O relevo das áreas de influência representa-se como plano, compreendido pela planície do Rio do Bras e seus afluentes, os quais em muitos trechos encontram-se eutrofizados e sem áreas de preservação permanente. Notam-se alguns fragmentos ou núcleos de vegetação nativa junto desses corpos hídricos. Na praia da Cachoeira do Bom Jesus a vegetação de restinga é quase inexistente no setor norte da AII, enquanto no setor sul se encontra bem perceptível, onde também se percebe uma diminuição da largura da faixa de areia para uso dos banhistas.

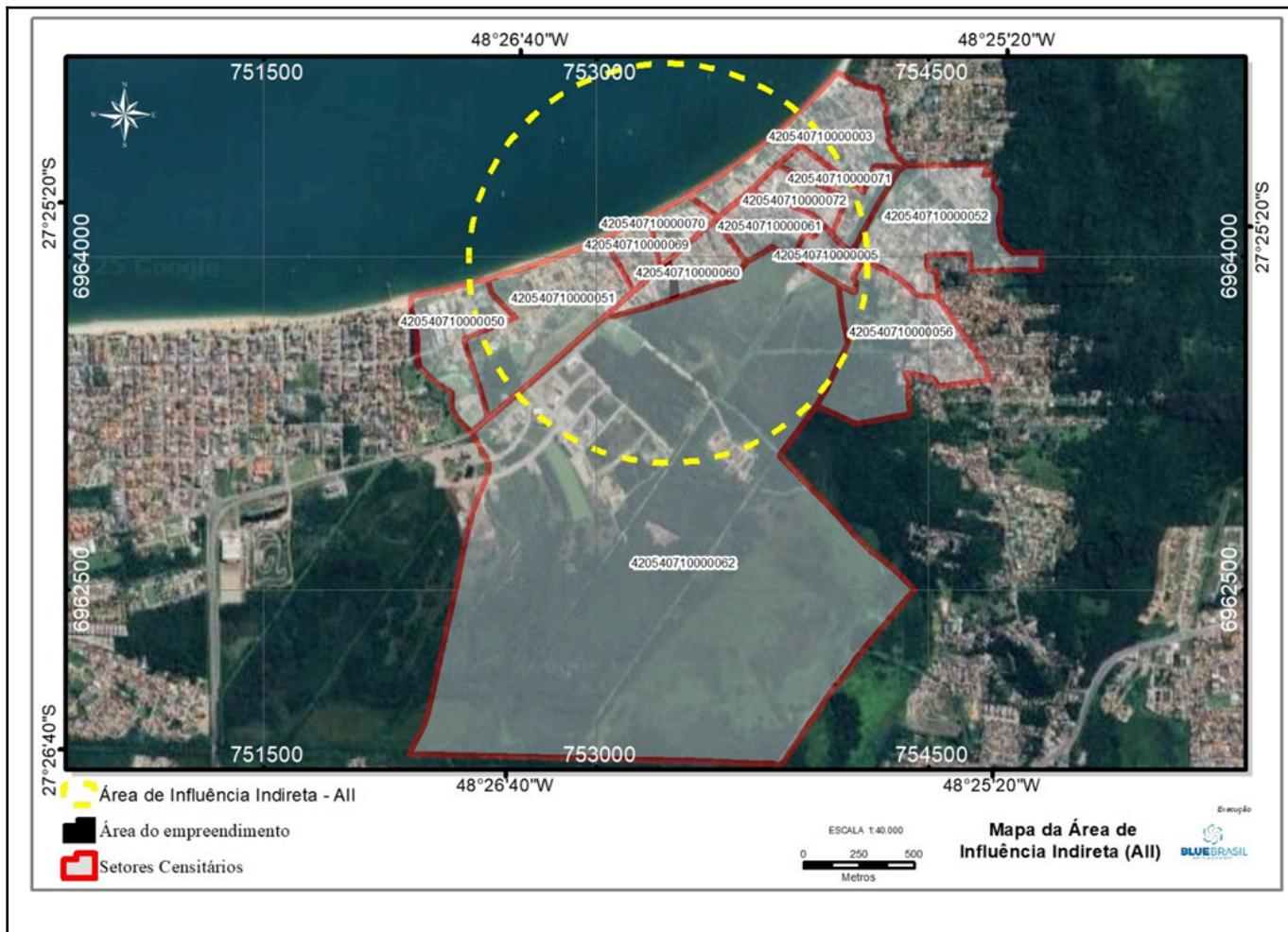
Nas áreas de influência ou no entorno delas – localizados nos acessos principais daquela região, como a Avenida Luiz Boiteux Piazza e no entroncamento desta com a SC 401, além da Rua Leonel Pereira, que promove a ligação com a SC 403, consequentemente, com o bairro Ingleses – encontram-se os principais equipamentos comunitários relacionados à saúde, educação, segurança e lazer, como exemplo: Centro de Saúde da Cachoeira do Bom Jesus, as escolas da rede de ensino municipal E.B.M Intendente Aricomedes da Silva e E.B.M. Virgílio dos Reis Várzea, o NEIM Doralice Teodoro Bastos e a Creche Clair Gruber Souza, a Academia da Polícia Civil e o Centro de Eventos Luiz Henrique da Silveira.

Mapa da Área de Influência Direta

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

Figura 4: Mapa da Área de Influência Direta (AID).





3. Diagnósticos e Prognósticos

3.1. Adensamento Populacional

Caracterização Populacional atual da AII

População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	3.664 (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)	3.915 habitantes (A taxa média de crescimento anual para os setores censitários definidos para os anos de 2010 e 2022, os quais abrangem a AII deste estudo, demonstrou valor negativo considerando a população total de 3.996 pessoas em 2010 e 3.664 pessoas em 2022. Portanto, utilizou-se a taxa média de crescimento anual para o município de Florianópolis dentro do período de 2010 a 2025, que corresponde a 2,24%).
Quantidade de domicílios na AII	3.294 domicílios (Censo IBGE, 2022)
Média de pessoas por domicílio na AII	2,28 (Censo IBGE, 2022)
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	103,87
Densidade populacional atual na AII [hab./ha]	35,27



<i>(Considerar área calculada acima)</i>	
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	53,52
População por faixa etária da população na AII <i>(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)</i>	0 a 5 anos – 271 6 a 17 anos – 771 18 a 59 anos – 2.430 Mais que 60 anos – 326
	Fonte: Censo IBGE (2010)
População Fixa e Flutuante do Empreendimento <i>(Deve ser utilizada metodologia da IN 009 do Corpo de bombeiros de SC)</i>	
População Fixa do Empreendimento	471
População Flutuante do Empreendimento	204
População Total do Empreendimento (PTE) Soma da população fixa e flutuante	675
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Moradores e lojistas (funcionários)
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Prestadores de serviços e Clientes
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar a área líquida calculada no item xx.)</i>	44,19 hab./ha
Incremento populacional na AII (%) <i>PTE/PTAII</i>	18,41%
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 $>2\%$	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento <i>(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
Considera-se que, ao se analisar o crescimento urbano preexistente e o zoneamento aplicável à área em questão — o qual autoriza e estimula a tipologia de ocupação proposta pelo empreendimento —, o referido crescimento configura-se de forma positiva, contribuindo para o adensamento urbano em setores já consolidados. Dessa forma, infere-se que a dinâmica territorial decorrente da implantação do empreendimento é coerente com as diretrizes e objetivos do planejamento urbano municipal.	
A nova população a ser inserida tende a gerar demanda adicional por bens e serviços, fomentando a instalação de novos estabelecimentos comerciais, de prestação de serviços ou de empreendimentos de uso misto, como o próprio projeto em análise. De modo recíproco, o fortalecimento da infraestrutura comercial e de serviços potencializa a atração de novos empreendimentos residenciais, valorizados pela proximidade a tais facilidades urbanas.	



Além disso, empreendimentos com a tipologia do condomínio proposto estão em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Municipal, especialmente no que tange à promoção do uso misto do solo urbano, contribuindo para a vitalidade e o dinamismo da área, tanto no período diurno quanto no noturno.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demandas do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m ³)	84,84 m ³	(x) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	500,00 kW	(x) Sim () Não
Coleta de Lixo	10.779,76 litros	(x) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m ³)	67,87	(x) Sim () Não

No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada.

(Admite-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)

Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?

() Sim (x) Não

Em caso afirmativo, qual será a destinação do efluente tratado?

Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

Utilizaram-se os parâmetros para residências multifamiliares e edificações para usos comerciais da OT 04 – Cálculo do consumo de água e de contribuição de esgoto – REV 01, elaborada pela Vigilância Sanitária da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

Tipo de ocupação	Consumo (litros/dia) de acordo com OT 04	Nº de pessoas	Consumo (litros/dia)
Residencial	200	410	82.000,00
Comercial	50	57	2.840,80
Total (litros)			84.840,80
Total (m³)			84,84

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Utilizou-se a Orientação Técnica OT SMMADS N° 01/2024 para empreendimentos residenciais multifamiliares e a Orientação Técnica OT SMMADS N° 02/2024 para empreendimentos comerciais.

Residencial:



_tipo	População	Frequência de coleta	Indicador	Total
Resíduo reciclável seco	410	1	13	5.330,00
Resíduo de vidro	410	1	4	1.640,00
Resíduo indiferenciado/rejeito	410	3	5,8	2.378,00
Total (litros)				9.348,00

Comercial:

tipo	Área útil da edificação (m²)	Frequência de coleta	Geração de resíduos (litro/m²/dia)	Fator (f)	K₁	K₂	Total
			(litro/m ² /dia)				
Resíduo reciclável seco	426,12	1	0,7	6	0,7		1.252,79
Resíduo indiferenciado/rejeito		3		2		0,3	178,97
Total (litros)							1.431,76

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?

- Haverá captação e aproveitamento da água da chuva, a qual poderá ser utilizada para usos não potáveis, como lavagens de pisos e rega do jardim;
- Serão instalados sensores de presença nas áreas comuns (halls, corredores, escadarias, circulações, garagens) para acionamento do sistema de iluminação somente com a circulação de pessoas, visando reduzir o consumo de energia elétrica do condomínio.

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID? (Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)	(<input checked="" type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) 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)	(<input checked="" type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundações?	(<input type="checkbox"/>) Não (<input type="checkbox"/>) Sim, baixa (<input checked="" type="checkbox"/>) Sim, média (<input type="checkbox"/>) 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)

De acordo com o Geoprocessamento Corporativo do Município de Florianópolis o empreendimento se localiza em área suscetível a inundações, assim como, no Diagnóstico Participativo, onde demonstraram-se alguns problemas de drenagem na AID. Desse modo será implantada toda a infraestrutura necessária destinada à drenagem das águas no terreno, direcionando-as adequadamente ao sistema de drenagem pluvial externo.



Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(<input checked="" type="checkbox"/>) Sim (<input type="checkbox"/>) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	300
Análise da oferta de equipamentos urbanos <i>(Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
<p>A AID possui infraestrutura urbana consolidada:</p> <ul style="list-style-type: none">As ruas são pavimentadas em asfalto ou lajotas sextavadas/pavers;  	
<ul style="list-style-type: none">Contém sistema de drenagem composto por valas escavadas no solo, bocas de lobo e tubulação;  	
<ul style="list-style-type: none">Contém estação de tratamento de esgoto;	



- Possui calçadas na maioria das ruas, porém, carecem de padronização;



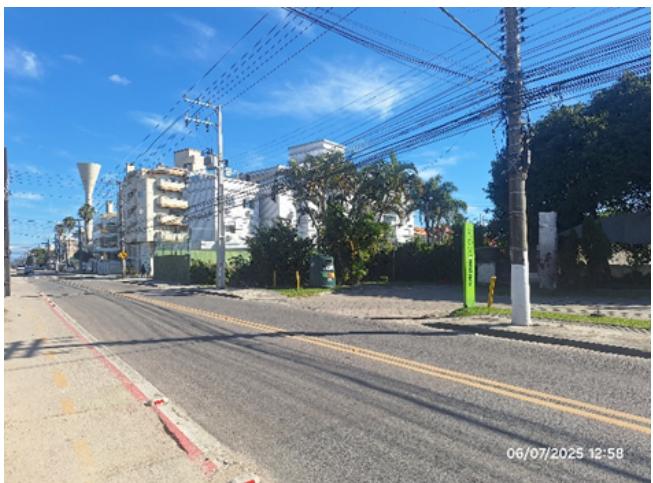
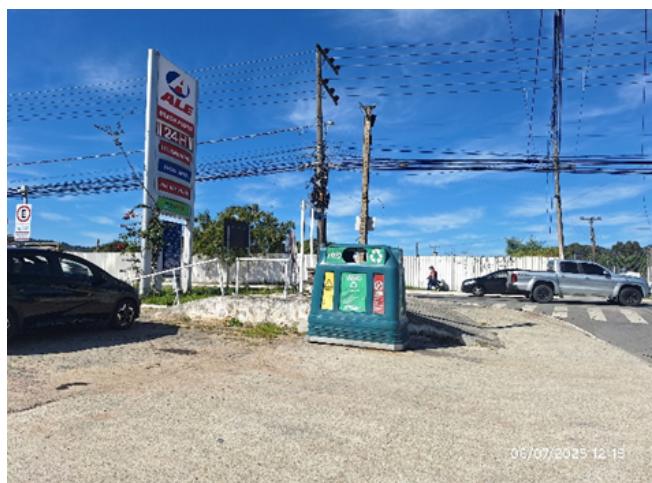
- Conta com ciclofaixa na avenida principal do bairro ou faixa compartilhada entre bicicletas e veículos automotores;



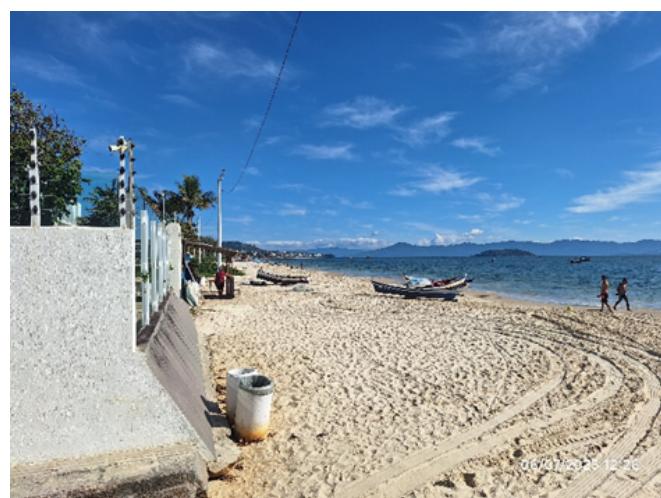
- Possui diversas placas de sinalização de trânsito e câmeras de segurança pública;



- Possui iluminação pública em todas as ruas;
- Conta com pontos de coleta de vidro bem distribuídos;



- Possui coletores de lixo na faixa de areia da Praia da Cachoeira do Bom Jesus;





- Presença de torres de comunicação;



- Possui alguns pontos de espera de ônibus que contam com cobertura, assento e lixeira;



- Faltam placas na faixa de areia quanto a balneabilidade da praia;
- Há necessidade de mais faixas elevadas para a passagem de pedestres nas ruas principais do bairro.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Centro de Saúde	900	Municipal	540 m
Outros	Secretaria de Transportes e Obras	630	Municipal	540 m

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

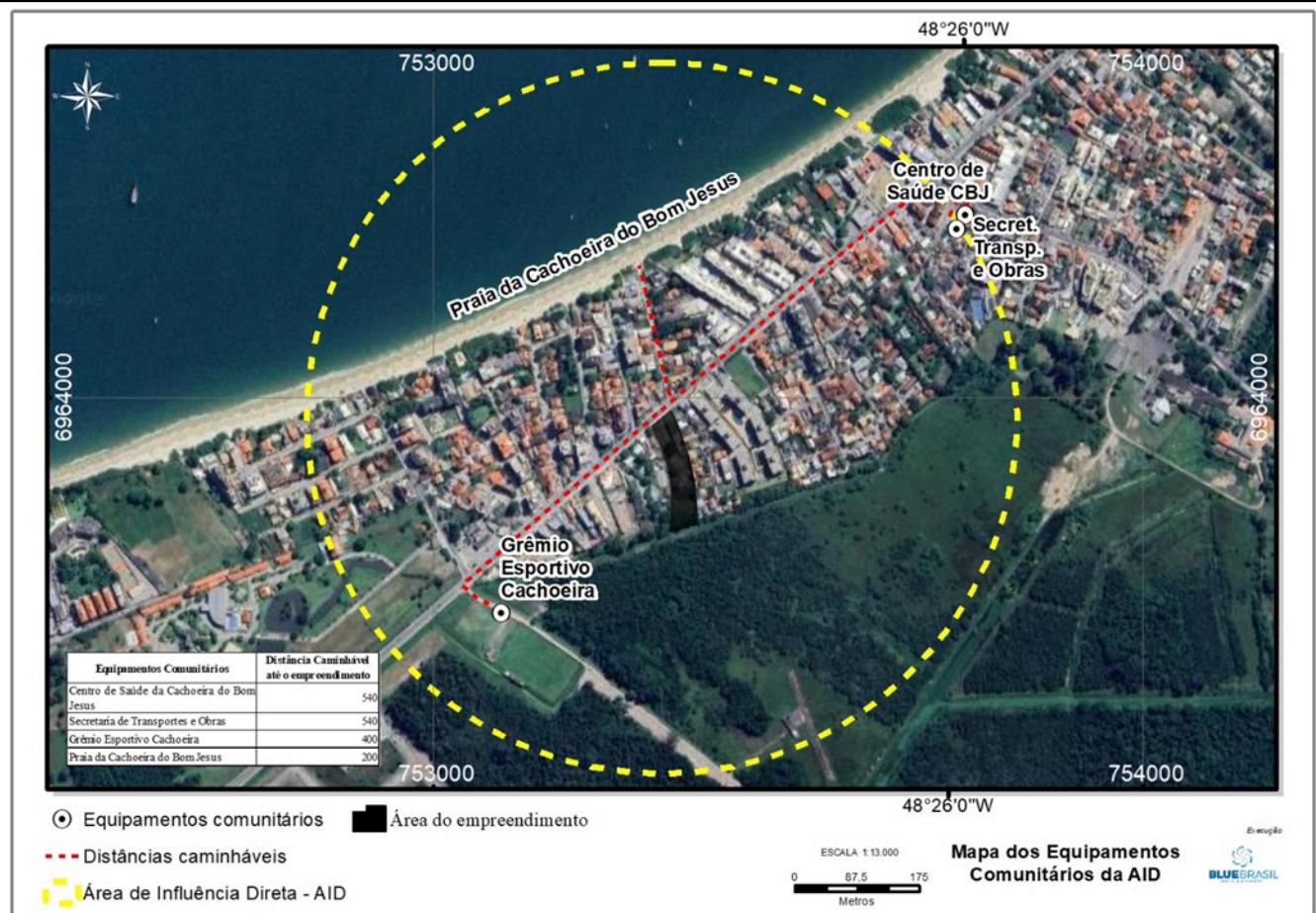
² Pública ou privada



Lazer	Grêmio Esportivo Cachoeira	12.500	Público privada	400 m
	Praia da Cachoeira do Bom Jesus	-	Pública	200 m

Localização dos Equipamentos Comunitários

(Inserir figura em escala adequada com os equipamentos comunitários presentes na AID, apontando as distâncias até o empreendimento. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)



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)

São poucos os equipamentos comunitários na AID deste empreendimento, sendo: Centro de Saúde da Cachoeira do Bom Jesus, Secretaria de Transportes e Obras do município e Grêmio Esportivo Cachoeira. Contudo, ao considerar o seu entorno imediato, ou seja, a sua AII, notam-se escolas públicas, creches, edificações de segurança pública e de cunho religioso, centro de eventos e instituições financeiras públicas. Portanto, levando em consideração toda a infraestrutura presente nestes espaços, entende-se que não há demanda de mais equipamentos comunitários.

- Praia da Cachoeira do Bom Jesus



- Grêmio Esportivo Cachoeira



- Centro de Saúde da Cachoeira do Bom Jesus



- Secretaria de Transportes e Obras do município



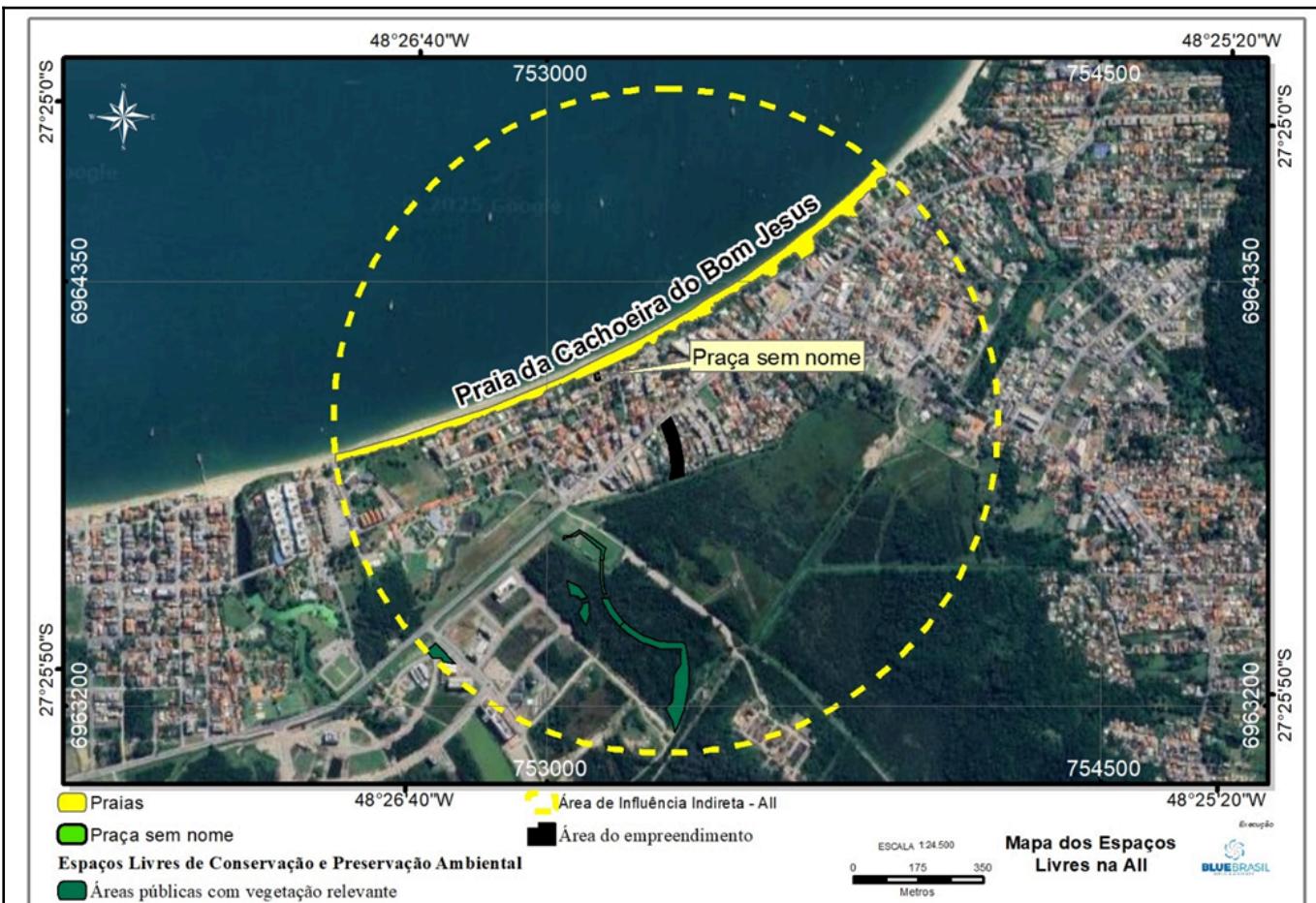
Quanto à necessidade de novos equipamentos urbanos, tal assunto foi tratado no tópico anterior a esse.

Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Espaços Livres de Conservação e Preservação Ambiental	Áreas Públicas com Vegetação Relevante	Parcialmente preservada	458 metros
Praia da Cachoeira do Bom Jesus	Praia	Preservada	200 metros

Localização dos Espaços Livres

(Inserir mapa em escala adequada com os espaços livres presentes na AID, destacando a localização do empreendimento. Utilizar o GeoPortal.)



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 espaço público de lazer mais relevante na AII é a Praia da Cachoeira do Bom Jesus, que está há poucos metros de distância do novo empreendimento. Possui faixa de areia extensa e relativamente larga; o mar é de baixa energia, com ondulação suave e fraca; além disso, conta com a praticidade e a facilidade de vários restaurantes junto à beira do mar.

Ademais, não foram observadas nas áreas de influência deste empreendimento praças equipadas implantadas, somente uma próxima ao mar e apenas com bancos em concreto, como observado na imagem a seguir e identificada por “praça sem nome” no mapa de localização dos espaços livres. Importante mencionar que esse espaço não está cadastrado na rede de espaços livres do município.



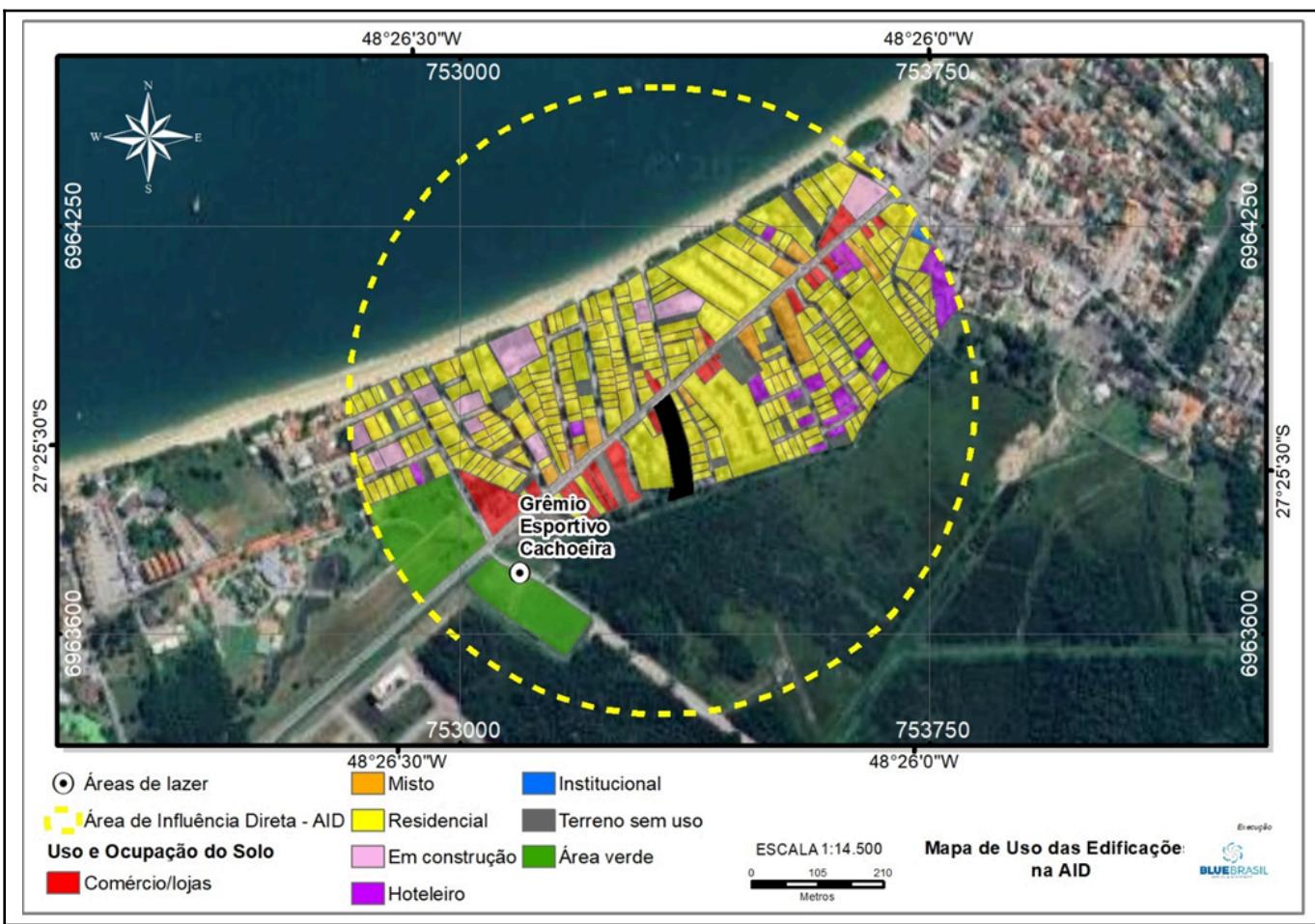
Apesar disso, considerando o entorno da AII é possível observar academias ao ar livre, praça com brinquedo infantil, campo de futebol com grama natural junto a AMOCAN, além de denso maciço florestal adjacente aos afluentes do Rio do Brás, que poderia ser incorporado ao Refúgio da Vida Silvestre Meiembipe – já que está totalmente conectada a essa unidade de proteção integral – e contar com um centro de visitação.

Importante destacar também que o empreendimento contará com opções de lazer internas implantadas no condomínio como piscinas adulto e infantil, sala de jogos, espaço kids, sauna, academia e diversas áreas de recreação.

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)

É bastante evidente no mapa uso das edificações a presença maciça da classe residencial, seguida das áreas em construção, destinadas também a essa finalidade ou ao uso misto: residência/comércio. Nota-se expressiva quantidade de hotéis e pousadas, principalmente, no setor leste da AID. Os imóveis com usos mistos estão localizados junto à Avenida Luiz Boiteaux Piazza, assim como, os comércios/lojas.

O empreendimento proposto será implantado em um local zoneado como ARM, área residencial mista, favorecendo a consolidação do cenário planejado pelo Plano Diretor, utilizando satisfatoriamente o potencial construtivo do lote e de uso da área. De fato, a implantação desse empreendimento no terreno pode ser considerada benéfica, pois deve fomentar o comércio local, a presença de unidades habitacionais pode contribuir para a dinamização do centro urbano, promovendo uma maior atividade econômica e social na região.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	R\$ 4.201,66 (Censo IBGE, 2010)
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) Conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	R\$ 1.157,54/m ²



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

Não foram identificadas ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII deste empreendimento.

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.

Não existem obras de infraestrutura/empreendimentos públicos em execução na AII.

Na AII deste empreendimento foram encontrados diversos empreendimentos privados em execução, que vão de encontro ao proposto pelo Plano Diretor do município e considerados polos valorizadores daquele espaço.

- Vita Marina Residence (SIRGAS 2000 - 752891,76m E / 6963888,57m N);



- Aurea Marina (SIRGAS 2000 - 752839,37m E / 6963918,74m N)



- Edifício residencial Solar Vitória Régia (SIRGAS 2000 - 752778,39m E / 6963889,32m N)



- Residencial Belmar (SIRGAS 2000 - 752945,61m E / 6963980,33m N)



- Plaz Home (SIRGAS 2000 - 753122,67m E / 6963896,41m N)



- Residencial Esmeralda (SIRGAS 2000 - 753345,28m E / 6964122,43m N)



- Cachoeira Spot (SIRGAS 2000 - 753290,25m E / 6964113,96m N)



- Seletor Vivara (SIRGAS2000 - 753641,62m E / 6964302,34m N)



Como polo valorizador público observa-se o Parque de Inovação Tecnológica Sapiens Parque, que ocupa pequena parcela da AII deste estudo e dentro desta representa um parque natural. O Sapiens Parque foi projetado para ser desenvolvido em fases/etapas de implantação e está estruturado como



uma Sociedade de Propósito Específico do tipo S.A., de capital fechado, controlada pelo Governo de Santa Catarina por meio da SC Par (Empresa Pública), além disso possui a Fundação CERTI como sócia.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

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

Trata-se de um empreendimento de uso misto, com 101 unidades habitacionais com diferentes tipologias, mais 2 lojas comerciais, distribuídos em uma única 1 torre de 5 pavimentos. Para o acabamento da fachada será aplicada uma composição de pintura sobre massa de textura e revestimento amadeirado sintético. As janelas e/ou portas janelas serão de alumínio e vidro e as portas em madeira.

O condomínio contará com as seguintes infraestruturas de lazer e uso comum: piscinas adulto e infantil, espaço kids, academia, sala de jogos, coworking, mini mercado, sauna, bicicletário, guarita, salão de festas e espaços gourmet.

Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) do empreendimento.	R\$ 15.000,00/m ²
--	------------------------------

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.

Apesar da renda média mensal dos trabalhadores formais em Florianópolis, no ano de 2022, encontrar-se abaixo do valor previsto de comercialização do empreendimento, este irá atender a uma parcela da sociedade que, embora não se enquadre nos programas habitacionais de baixa renda, ainda enfrenta desafios significativos para acessar moradias adequadas no mercado convencional, frente a crescente onda de valorização imobiliária do município como um todo.

Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

(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)

A inserção do empreendimento no local respeita o tecido urbano proposto, os parâmetros e incentivos urbanísticos na área. De modo geral, a implantação do empreendimento de uso misto é positiva para a comunidade, irá promover maior movimentação de veículos e pedestres, corroborando com o aumento na percepção de sensação de segurança, na valorização imobiliária da região e na promoção de oferta de emprego. Dentro deste panorama o empreendimento não causará processo de segregação com ele ou para com ele. Ainda, considera-se que não ocorrerá a atração de uma camada social mais elevada para o local do empreendimento, tendo em vista que as edificações do entorno possuem padrão similar ao empreendimento proposto. As relações comerciais que serão estabelecidas com sua vizinhança, sobretudo através do comércio e prestação de serviços, contribuirão positivamente e, de certa forma,



atenderão as necessidades dos moradores e transeuntes da região. Portanto, diante das características do empreendimento, este se configura como um fator positivo à valorização da vizinhança.

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)



RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)

HIERARQUIA VIÁRIA

Legenda

- Área do Empreendimento
- Área de Influência Direta - AID
- Hierarquia das vias
- Arterial Insular
- Coletora Insular
- Sub Coletora Insular

ESCALA: 1:14.000

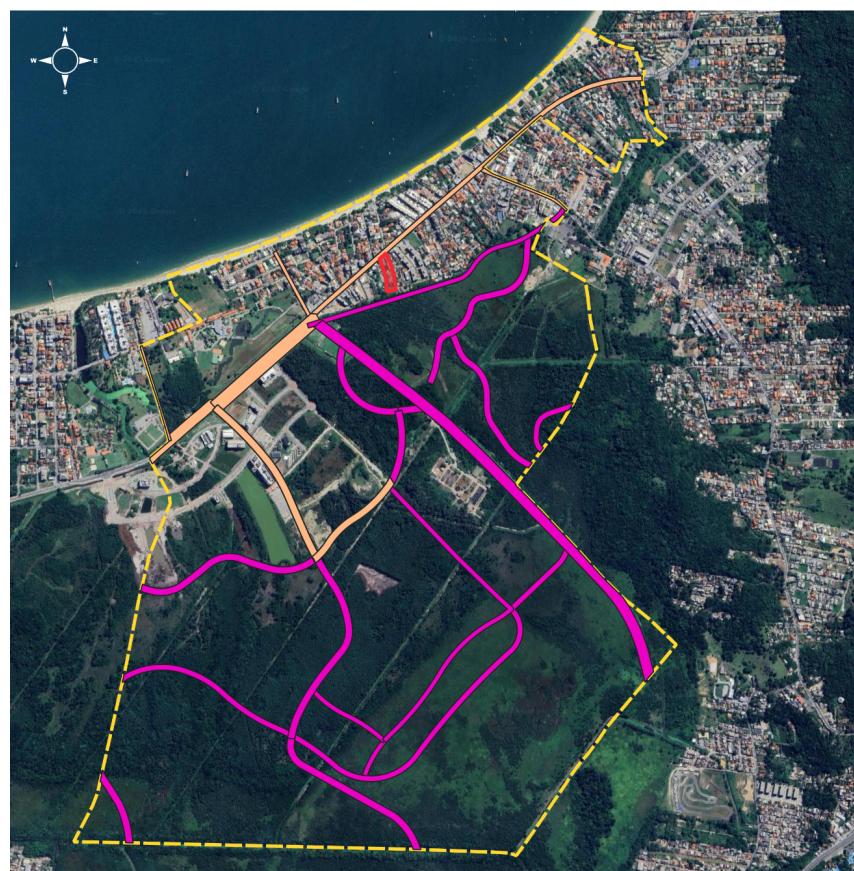
0 250 500 750 m

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S
Fontes: Imagens do Google Maps, Google Satellite

Execução:



Importante mencionar que muitas das vias apresentadas na AID são vias projetadas e sua maioria Coletoras insulares. As vias projetadas apresentadas no mapa foram identificadas a partir da análise de imagens de satélite e do sistema viário previsto no Plano Diretor em vigor. A seleção considerou as vias integrantes da hierarquia viária municipal que ainda não foram implantadas.



**RELATÓRIO DE IMPACTO DE
VIZINHANÇA (RIV)**

SISTEMA VIÁRIO EXISTENTE

Legenda

- Área do Empreendimento
- Área de Influência Direta - AID
- Via Existente
- Via Projetada

ESCALA: 1:14.000

0 250 500 750 m

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S
Fontes: Imagens do Google Maps, Google Satellite

Execução:

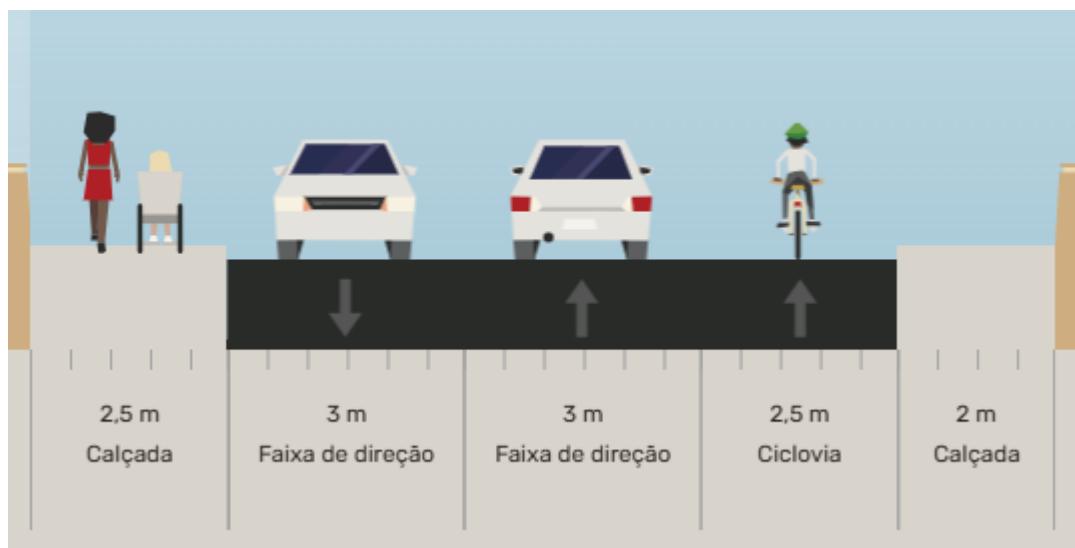


Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

Via 1 - AI-201(1)

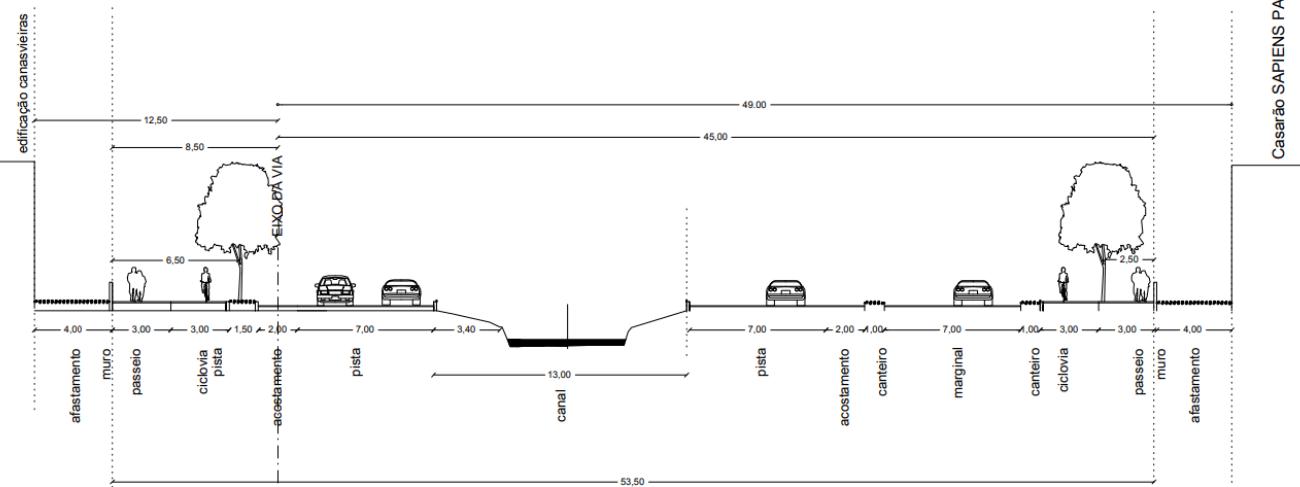
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Luiz Boiteaux Piazza	Arterial Insular

Via 1 – Seção Transversal Atual





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



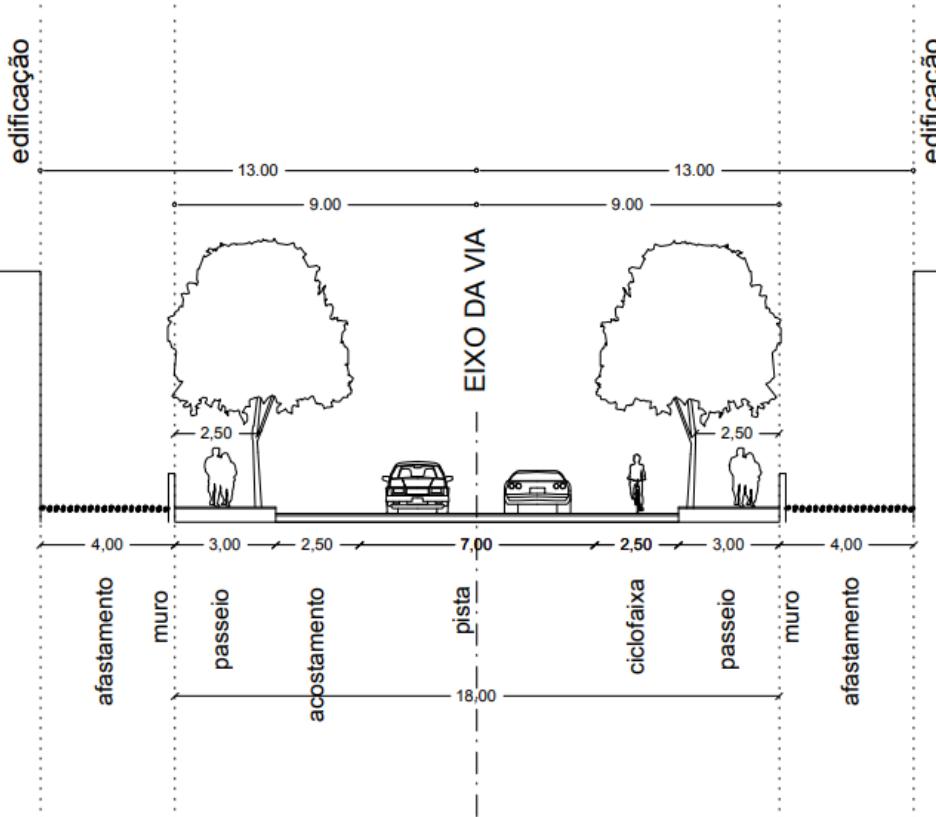
Via 2 - AI-201(3)

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Luiz Boiteaux Piazza	Arterial Insular
Via 2 – Seção Transversal Atual	



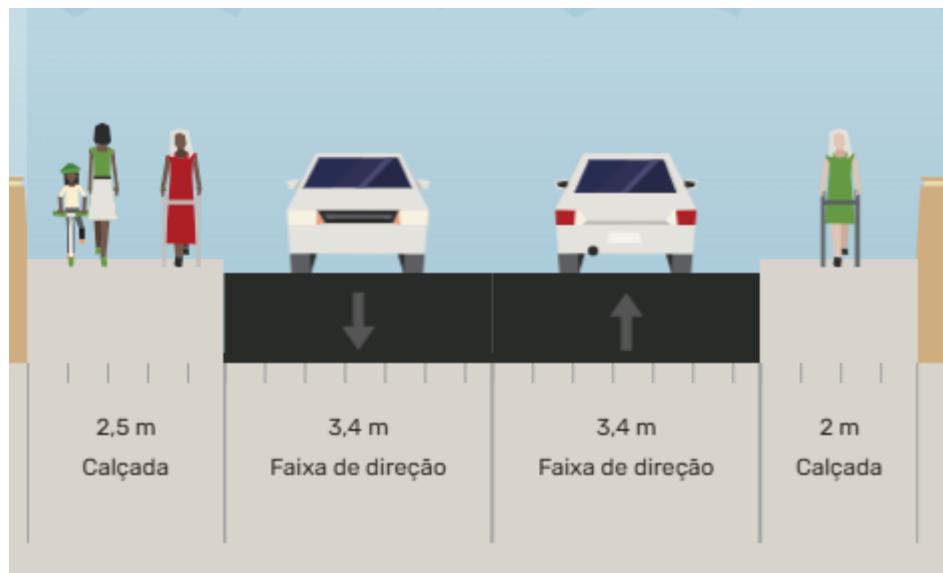


Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



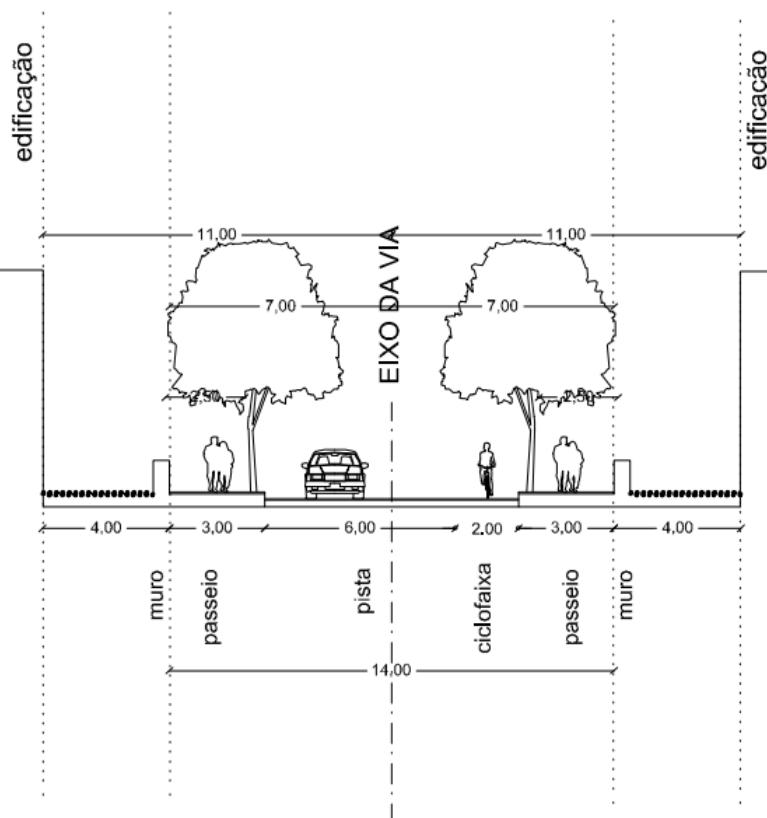
Via 3 - SCI-213

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Dep. Otacilio Costa	Sub Coletora Insular
Via 3 – Seção Transversal Atual	





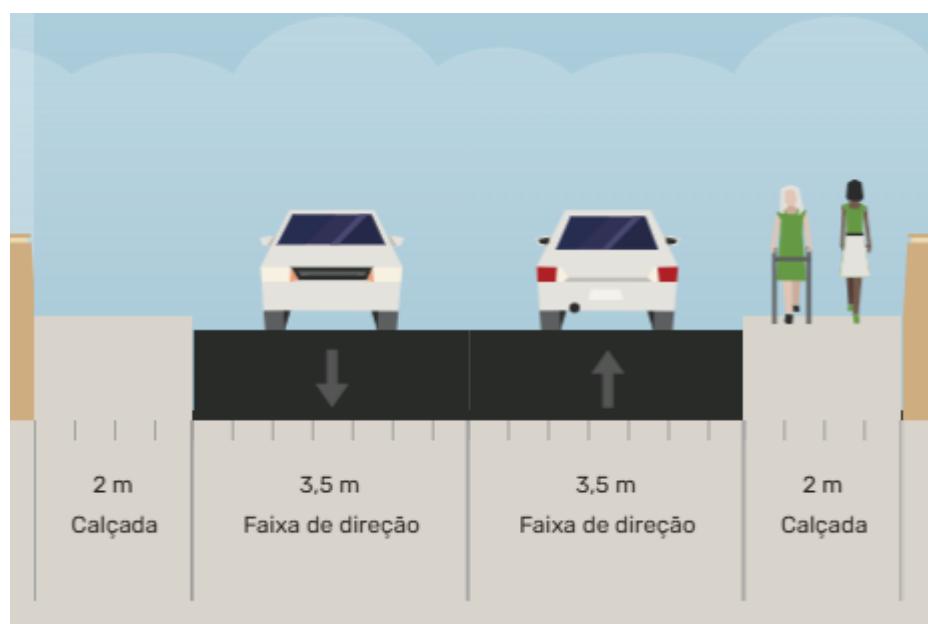
Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Via 4 - CI-207

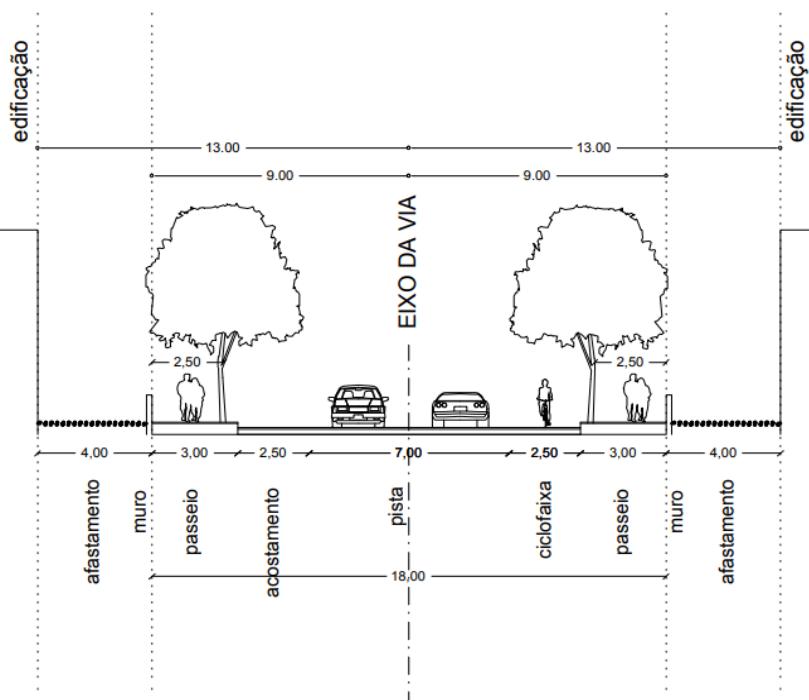
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Lionel Pereira (Nelito)	Coletora Insular

Via 3 – Seção Transversal Atual





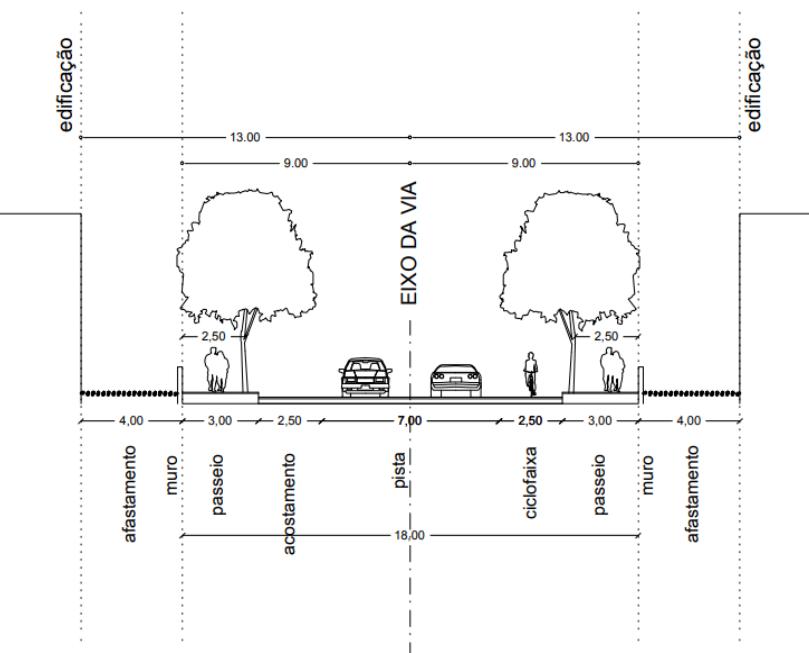
Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Via 5 - AI-202

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Via Projetada	Arterial Insular

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

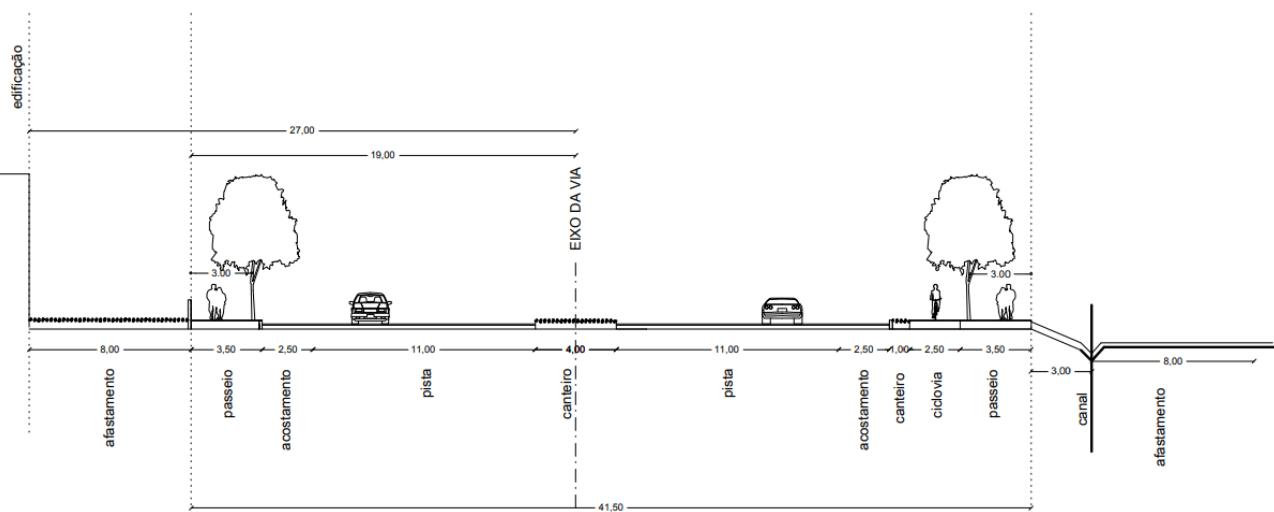


Via 6 - AI-203

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Via Projetada Sapiens	Arterial Insular

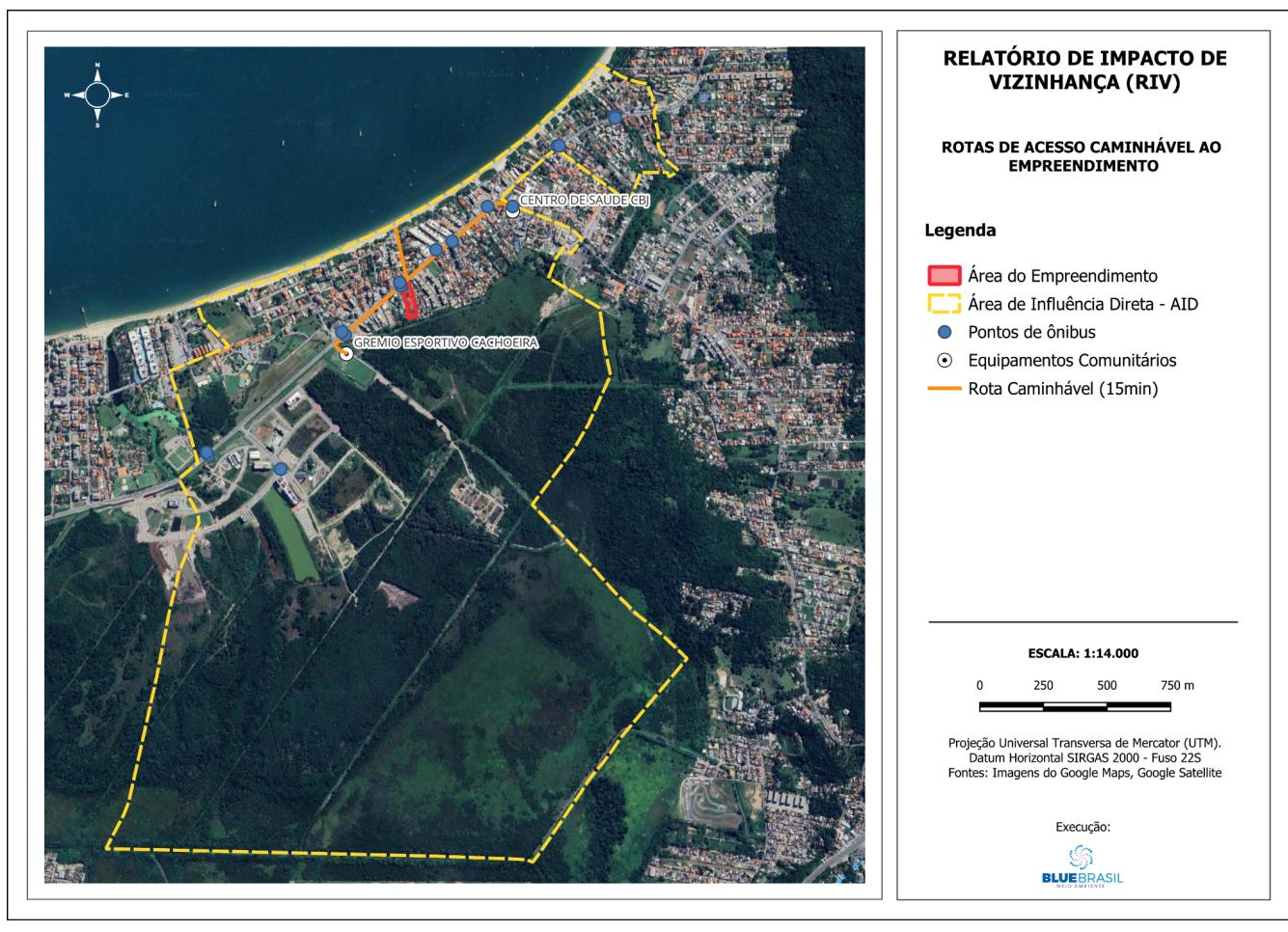


Via 3 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Rotas de Acesso ao Empreendimento

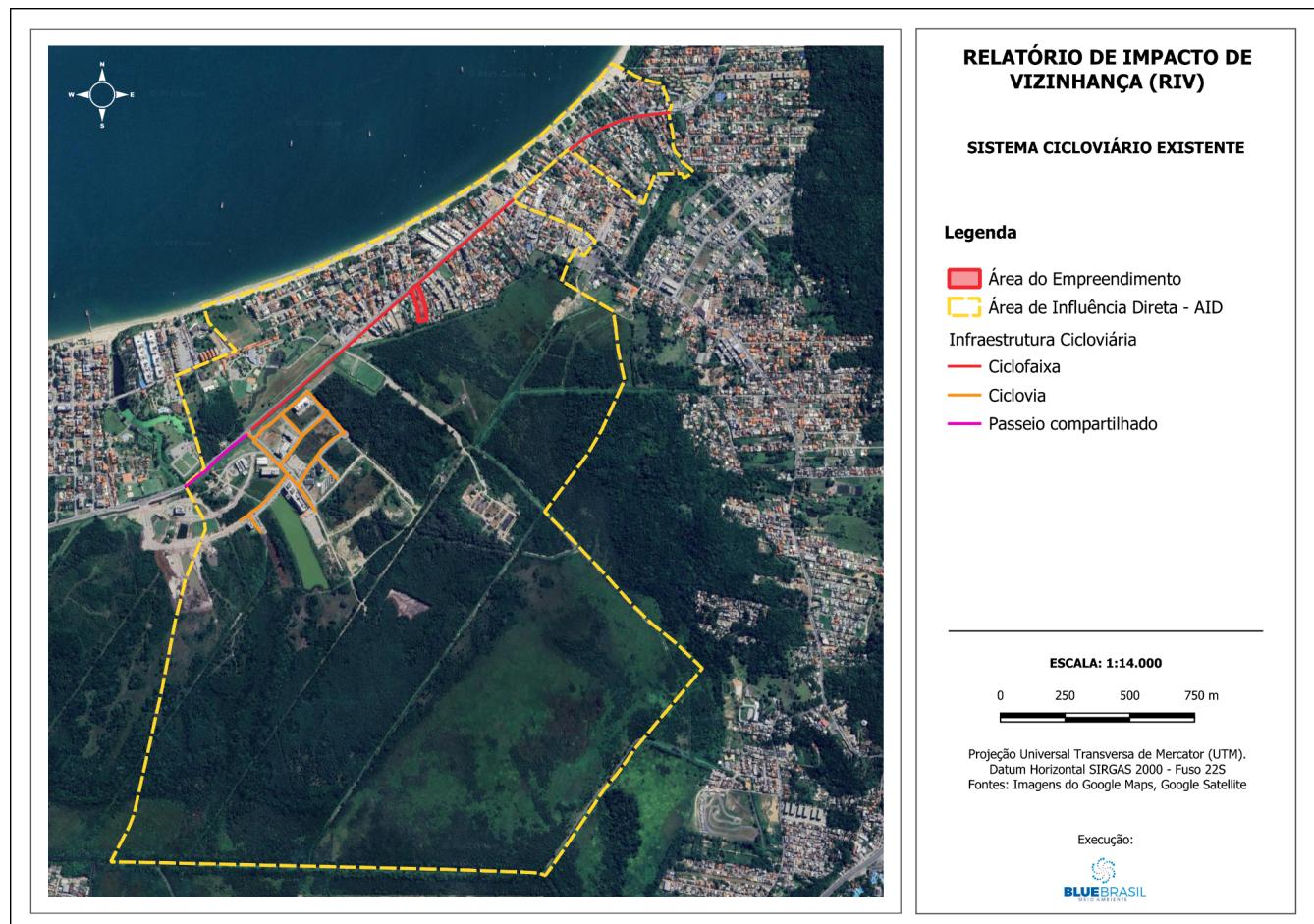
(Inserir figura representando as rotas de acesso caminhável ao empreendimento, considerando um trajeto de 15 minutos, sobreposto aos equipamentos e serviços, inclusive transporte coletivo, existentes.)





Infraestrutura Cicloviária Atual

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



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)

O empreendimento está localizado em via de Arterial que apresenta infraestrutura cicloviária, atende integralmente ao disposto no **Art. 85 da Lei Complementar nº 739/2023**, por meio da incorporação de infraestrutura específica de apoio aos usuários de modais ativos, conforme detalhado a seguir:

- Paraciclo:** será implantado na área de fruição frontal do empreendimento, em local visível e de fácil acesso junto à entrada principal de pedestres. O equipamento contará com espaço para 16 bicicletas, permitindo estacionamento seguro conforme as normas técnicas aplicáveis.
- Biciletário:** estará localizado no pavimento pilotis. A estrutura atenderá às necessidades dos moradores e usuários do uso comercial do empreendimento, promovendo a segurança e a praticidade no uso cotidiano.
- Banheiro com chuveiro e vestiário:** será disponibilizado em anexo ao biciletário, no mesmo pavimento, garantindo o suporte necessário aos usuários de bicicletas e demais modais não motorizados. A instalação contará com área funcional e equipamentos sanitários adequados.



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

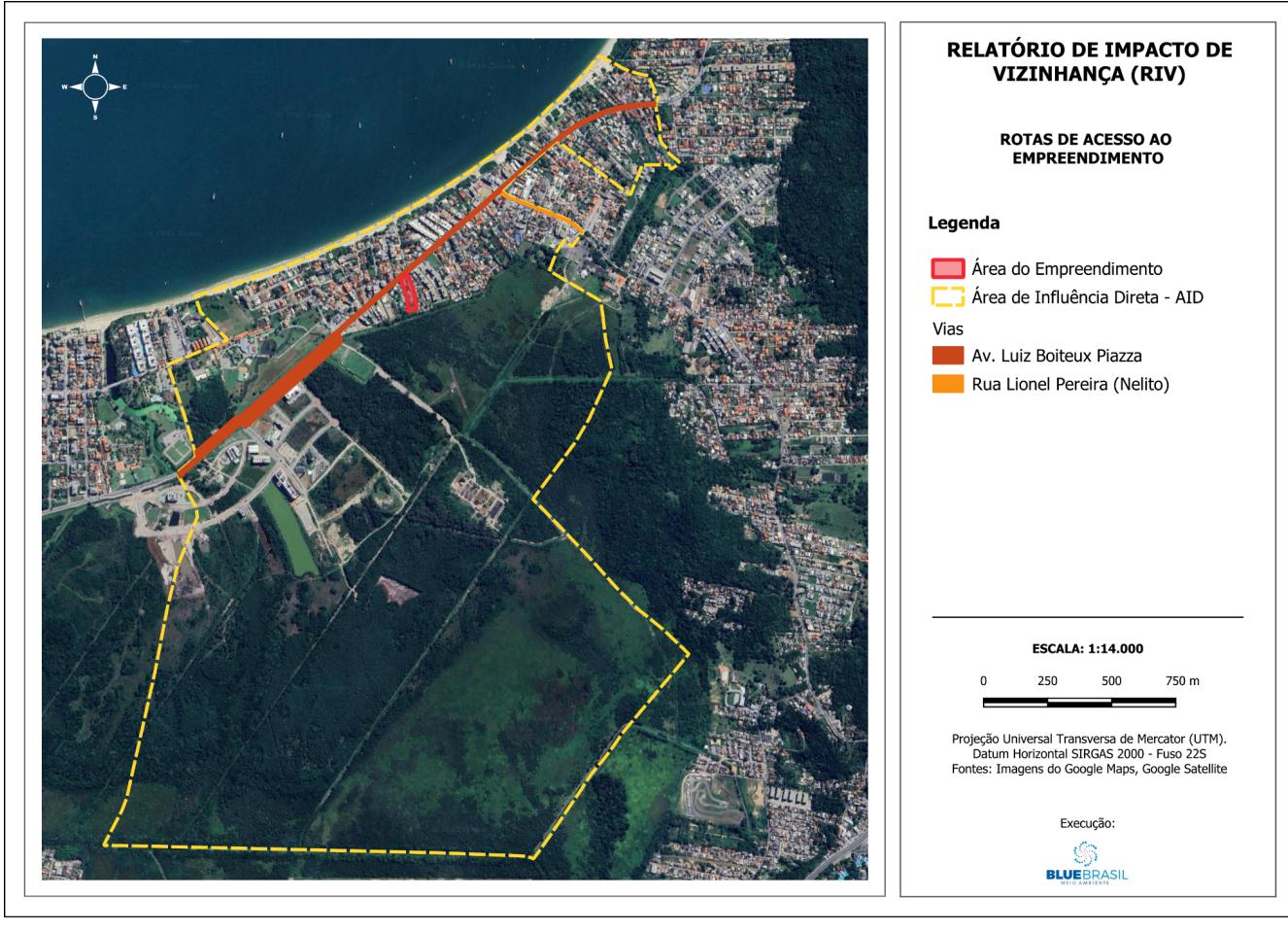
A acessibilidade do empreendimento aos equipamentos públicos localizados na Área de Influência Indireta (AII) é considerada satisfatória, especialmente no que se refere a deslocamentos a pé e por bicicleta, reforçando a articulação urbana com o entorno imediato. O terreno está situado na Avenida Luiz Boiteaux Piazza, em frente há um ponto de ônibus, importante eixo viário da região, que concentra 20 linhas de transporte coletivo (convencionais e executivas), garantindo ampla conectividade com os demais bairros e centros urbanos.

Do ponto de vista da caminhabilidade, no entanto, a infraestrutura urbana apresenta limitações: muitas calçadas do entorno encontram-se danificadas, descontínuas ou inexistentes, com obstáculos e ausência de sinalização tátil, dificultando a acessibilidade universal. A faixa de pedestres mais próxima está a cerca de 2 metros do terreno.

Para mitigar essas fragilidades, o projeto do empreendimento prevê a implantação de passeio público conforme as Normas Técnicas de Acessibilidade (NBR 9050/2020) e diretrizes municipais do *Manual Calçada Certa*, incluindo piso tátil direcional e de alerta, rebaixamento de guias, e remoção de obstáculos. Serão ainda implantadas áreas de fruição pública, 16 paraciclos e marquises nas fachadas ativas, promovendo conforto, abrigo e integração com a malha urbana.

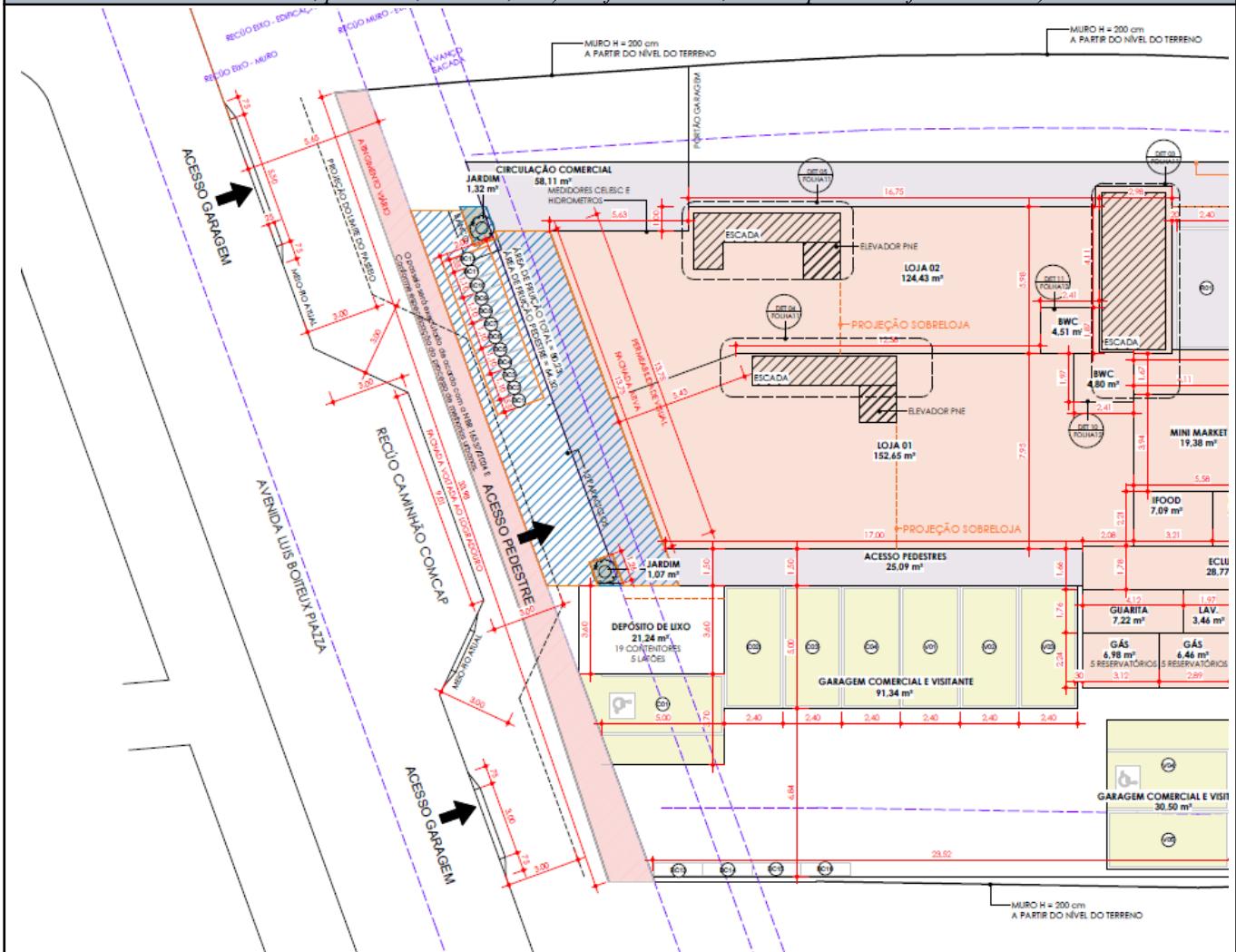
Rotas de Acesso ao Empreendimento

(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.

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 avaliação das condições de caminhabilidade na AID revela a presença de passeios em boa parte do entorno; contudo, muitos não atendem integralmente às exigências técnicas de acessibilidade universal, conforme estabelecido pela NBR 9050/2020 (versão corrigida de 2021) e pela NBR 16537/2016 (versão corrigida 2 de 2018), que trata da sinalização tátil no piso. Observou-se, ainda, a recorrência de



calçadas com estrutura comprometida, apresentando desníveis, pisos irregulares e ausência de manutenção, o que compromete a segurança e o conforto do pedestre.

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.

O transporte coletivo de Florianópolis é atendido pelo Consórcio Fênix, o qual é responsável pela operação do Sistema Integrado de Mobilidade (SIM). Além do SIM, a cidade conta também com o transporte executivo, o qual é realizado através de ônibus com ar-condicionado que para em qualquer ponto da rota, conforme vontade do passageiro.

Na Avenida Luiz Boiteaux Piazza a é possível acessar a de linhas de transporte coletivo (5 linhas de ônibus, 4 linhas convencionais e 1 linhas executivas), sendo elas:

- 265 - Ponta das Canas
- 266 - Praia Brava
- D-266 - TICEN / Praia Brava via Mauro Ramos
- 260 - Cachoeira do Bom Jesus
- 1122 Executivo Praia Brava

No mapa abaixo pode ser observado a localização dos pontos de ônibus presentes na AID do empreendimento.

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
--	-------------------

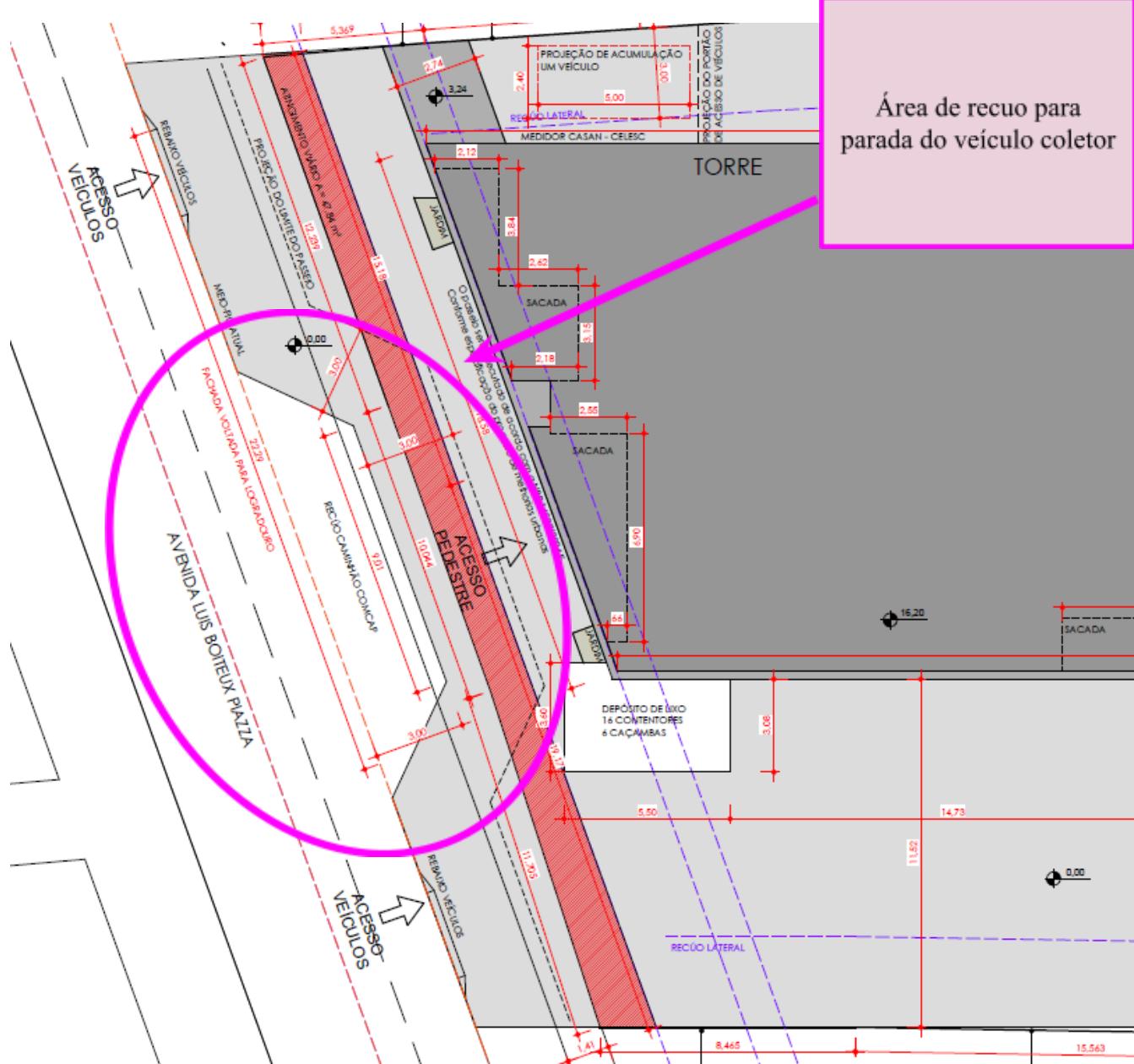
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	(X) Sim () Não
---	-------------------

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



Há necessidade conforme a estimativa de geração de resíduos do empreendimento, sendo previsto no projeto um espaço de recuo destinado à manobra e parada do caminhão de coleta.

Figura 40: Área 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)

Está prevista, no projeto, a reserva de área de acumulação para 1 (um) automóvel em frente ao empreendimento, atendendo à recomendação de mitigação de impactos no acesso viário. O projeto arquitetônico contempla ainda 6 vagas de estacionamento destinadas a visitantes da área residencial, configuradas como uso coletivo, além de 4 vagas para uso comercial, destinadas às lojas localizadas no pavimento térreo, também de caráter coletivo.



No que se refere à mobilidade ativa, estão previstas 16 vagas para bicicletas vinculadas à área comercial, posicionadas junto à fachada ativa, e 6 vagas de bicicletas destinadas a visitantes da área residencial, promovendo o incentivo ao uso de meios de transporte sustentáveis e a integração com a infraestrutura cicloviária existente.

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)

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

VEÍCULO	MOTOCICLETA	AUTOMÓVEL	ÔNIBUS - CAMINHÃO
UVP	1,0	1,00	2,50

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.

Datas: 11/08/25 - segunda feira, 13/08 - quarta-feira e 15/08 - sexta-feira.

Horário: 07:00 - 19:00

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

Informar a Capacidade da via:

Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa - 20% = 1440

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

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

VT = Número de UCPs na hora pico / C = Capacidade da via

VT/C	Níveis de Serviço	
< 0,3	A	Ótimo
0,31 a 0,45	B	Bom
0,46 a 0,70	C	Aceitável
0,71 a 0,85	D	Regular
0,86 a 0,99	E	Ruim
> 1,00	F	Péssimo

Rua Avenida Luiz Boiteaux Piazza possui duas faixas em sentidos opostos, classificadas como via arterial cada faixa teria capacidade equivalente a 1.800 ucp/hora/faixa, considerando os valores restritivos encontrados foi aplicado uma redução de 20% ao valor total da capacidade 360 ucp/hora, resultando a capacidade da via em 1440 UCP/hora.

De acordo com a contagem de veículos realizada o nível de serviço atual é classificado como xxxxxxx, conforme demonstrado a seguir:

Para o sentido Centro:

VT = Número de UCPs na hora pico/ C = Capacidade da via Nível de serviço = xxxx / 1440

Nível de serviço = 0,04 (A - Ótimo)

Para o sentido Bairro:

VT = Número de UCPs na hora pico/ C = Capacidade da via Nível de serviço = xxxx / 1440

Nível de serviço = 0,03 (A - Ótimo)

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>)

Número de Unidades Habitacionais	101
Número de vagas	101
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	418
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	
Para o número de veículos	



Para o número de pessoas	
	Volume gerado na hora do pico da manhã
Para o número de UH	
Para o número de veículos	
Para o número de pessoas	
	Volume gerado na hora do pico da tarde
Para o número de UH	
Para o número de veículos	
Para o número de pessoas	
	Resultado mais desfavorável
Volume Gerado durante o dia	
Volume Gerado na hora pico da manhã	
Volume Gerado na hora pico da tarde	

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>)

Para estimar a geração de viagens do setor comercial, foi adotada a metodologia descrita no Anexo I do **Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego** (DENATRAN, 2001), conforme demonstrado a seguir:

$V = ACp / 16$, quando $ACp < 10.383,32 \text{ m}^2$, sendo ACp a área construída computável.

Com base na área computável da parte comercial do empreendimento de **426,12 m²**, estima-se que o local gerará cerca de **26,63 viagens**. Com relação às viagens geradas pela área comercial, de acordo com os dados do PLAMUS, 15% do tráfego na região da Grande Florianópolis acontece na Hora Pico. Assim, sendo, do total de viagens diárias motorizadas estima-se um valor de 4 viagens na Hora Pico.

Sentido	UVP total da amostragem	Representatividade	Alocação de viagem do futuro empreendimento (x UVP)
Centro		48,40%	
Bairro		51,60%	

Salienta-se que a taxa da RedePGV (2015), utilizada para o cálculo da geração de viagens do setor residencial, já resulta na geração de viagens por automóveis. Somando as demandas geradas pelo empreendimento tanto de origem residencial quanto comercial, é projetado que sejam geradas **xxx**



viagens na hora de pico. A demanda de tráfego gerada pelo empreendimento será cerca de 98,2 % gerada pelo setor residencial e apenas 1,8% pelo setor comercial.

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.

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP Valor do Nível de serviço (VT/C) Nível de serviço	Ano atual	Início da operação	após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação
				Ano atual	Início da operação	após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação
				Ano atual	Início da operação	após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação
		Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP Valor do Nível de serviço (VT/C) Nível de serviço	Ano atual	Início da operação	após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação

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 partir das análises de geração e distribuição de viagens, bem como da verificação da capacidade da infraestrutura viária existente, conclui-se que o empreendimento proposto **não acarretará impactos significativos no tráfego da via coletora adjacente**.

Mesmo com a inserção da nova demanda gerada pelo uso residencial e comercial, o nível de serviço (LOS) da via permanecerá adequado, sem alteração perceptível nas condições de fluidez, tempo de viagem ou segurança viária. A projeção total de viagens, distribuída ao longo do dia e em ambos os sentidos, representa uma **incremento modesto em relação ao volume atual de tráfego**, especialmente considerando a baixa densidade da ocupação no entorno e a natureza da via.

Não foram identificadas necessidades de intervenções viárias adicionais, uma vez que a demanda estimada está **dentro da capacidade operacional da via**, mantendo os parâmetros de desempenho estabelecidos pelas diretrizes de mobilidade urbana.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento é **viável sob a ótica da mobilidade e da infraestrutura viária**, e sua implantação **não comprometerá o funcionamento do sistema viário local**, atendendo aos princípios de compatibilidade com o entorno e sustentabilidade urbana exigidos no âmbito do Relatório de Impacto de Vizinhança.

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).	Sim	
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 construção do empreendimento, como movimentação de máquinas, poderão causar incômodos à população. No entanto, todas as atividades seguirão as normas técnicas e a Lei Complementar CMF Nº 003/99, respeitando horários adequados e adotando medidas para controlar a poluição sonora. O uso de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) será obrigatório para os trabalhadores, e o impacto sonoro será temporário, com foco em minimizar o desconforto à comunidade.
	Funcionamento	Os impactos sonoros no funcionamento do empreendimento serão mínimos, devido à sua predominância residencial e ao funcionamento controlado das atividades comerciais, com horários definidos.
Poluição do ar	Construção	Durante a fase de implantação do empreendimento, atividades como terraplanagem e o tráfego de veículos pesados poderão ocasionar a emissão de material particulado (poeira), gerando eventuais incômodos à comunidade do entorno. Embora esse impacto seja classificado como pontual, de baixa magnitude e natureza temporária, serão adotadas medidas preventivas e de controle ambiental com o objetivo de minimizar os transtornos, tais como:



		<ul style="list-style-type: none">• Umectação periódica do canteiro de obras e das vias internas, visando a redução da dispersão de poeira no ar;• Cobertura das cargas transportadas com lonas apropriadas, a fim de evitar o carreamento de materiais durante o transporte. <p>Tais ações integram o conjunto de boas práticas adotadas para garantir a mitigação dos impactos sobre a qualidade do ar e o bem-estar da população local durante o período de obras.</p>
	Funcionamento	Não mensurável.
Sujidades	Construção	<p>O empreendimento contará com a implementação de um Programa de Gestão de Resíduos Sólidos voltado ao manejo adequado dos resíduos gerados durante a fase de implantação, em conformidade com a legislação ambiental vigente e com as condicionantes estabelecidas na Licença Ambiental Prévia. O objetivo é mitigar os impactos sobre o solo, a água, o ar e o entorno, assegurando a sustentabilidade do processo construtivo e a conformidade legal.</p> <p>As principais medidas previstas incluem:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sensibilização e capacitação da mão de obra quanto à importância da separação e reutilização de resíduos ainda no canteiro de obras, antes do transporte e da destinação final;• Implantação de áreas segregadas no canteiro de obras, destinadas à separação, acondicionamento e armazenamento temporário de resíduos da construção civil, conforme suas classes e características;• Contratação de empresa especializada e devidamente licenciada para a coleta, transporte e destinação final dos resíduos, com emissão obrigatória dos Manifestos de Transporte de Resíduos (MTRs) e respectivos Certificados de Destinação Final (CDFs). <p>Essas ações visam garantir o controle ambiental eficiente do canteiro, a rastreabilidade dos resíduos e a minimização dos impactos decorrentes da atividade construtiva.</p>
	Funcionamento	Não mensurável.
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 iluminação natural no entorno do empreendimento a ser implantado no norte da ilha de Florianópolis levou em consideração sua geolocalização em latitude -27.66 e UTC -03:00.

Durante o **solstício de verão**, quando o sol atinge seu ponto mais alto, as sombras geradas pelo empreendimento são mais curtas e concentram-se principalmente nas primeiras horas da manhã e no final da tarde.

Já no **solstício de inverno**, o comportamento do sombreamento é distinto devido à posição mais baixa do sol no céu.

A análise de incidência solar revela um comportamento distinto entre as fachadas do empreendimento durante o solstício de inverno e de verão.

No solstício de inverno, a fachada sul apresenta uma baixa incidência solar, recebendo menos de uma hora diária de insolação, concentrada no período próximo ao pôr do sol.

Já no solstício de verão, a distribuição da luz solar se torna mais equilibrada entre as fachadas. A fachada sul, que no inverno apresenta baixa incidência de sol, passa a receber até 8 horas diárias de insolação.

Essa variação sazonal deve ser considerada no projeto arquitetônico, especialmente em relação ao conforto térmico e à eficiência energética, com a adoção de estratégias passivas, como sombreamento adequado e maximização da ventilação natural. Além disso, o uso de materiais e tecnologias que respondam adequadamente às condições de insolação em cada estação pode otimizar o desempenho ambiental do edifício. O empreendimento contará com pintura externa que receberá tratamento impermeabilizante nas esquadrias, selador acrílico, textura acrílica e pintura acrílica sobre textura. Sendo recomendado o uso de pintura acrílica fosca para minimizar a reflexibilidade.

O estudo de escoamento da ventilação natural no espaço urbano leva em consideração as características dos ventos de direção, velocidade e frequência. A distribuição de vento anual na cidade de Florianópolis apresenta duas direções de vento predominantes, o vento Norte e o vento Nordeste. Levando em consideração tanto a velocidade dos ventos quanto sua frequência ao longo do ano, serão também inseridos ao estudo os ventos sul e sudoeste, característicos nos eventos de frente fria.

No cenário atual, considerando que o terreno se encontra como um vazio urbano o comportamento dos ventos fluem de forma uniforme, sem obstáculos significativos, proporcionando boa ventilação e regulação térmica.

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) abrange um território com expressiva diversidade de elementos naturais e paisagísticos, inserido na porção litorânea da ilha, em interface direta com a planície costeira e o ambiente urbano consolidado ao norte. A paisagem é marcada pela presença do mar e da faixa de praia ao longo do limite setentrional, configurando uma transição entre o ambiente urbano e os ecossistemas costeiros. As praias, recobertas por faixas de areia e dunas, constituem um dos principais



elementos naturais de valor cênico e ecológico, desempenhando papel importante na dinâmica de proteção costeira.

Internamente ao perímetro de estudo, destaca-se a presença de amplas áreas de vegetação de restinga e vegetação antropizada, que conformam um mosaico ambiental de elevada relevância ecológica. As porções de restinga apresentam tipologias herbáceas e arbustivas, distribuídas em áreas planas e úmidas.

A área integra área prioritária para conservação, conforme o Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica (PMMA 2020), reforçando seu papel estratégico na conectividade ecológica da planície e na proteção dos remanescentes de vegetação nativa.

No relevo, predominam as baixadas litorâneas e as planícies de acumulação, com pequenas variações altimétricas e presença de banhados e áreas úmidas. O sistema de drenagem natural, mapeado como Área de Preservação Permanente (APP – Hidrografia), acompanha a rede de canais e vales rasos, evidenciando a importância da preservação das faixas marginais para o controle de cheias e a manutenção dos fluxos hídricos.

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)

Partindo-se do princípio de que a construção do edifício será realizada em um terreno com a existência de duas edificações de alvenaria e áreas livres, a construção do empreendimento no local irá configurar uma conversão no uso do solo e alteração da paisagem de forma considerável, por se tratar de um condomínio a ser implantado em grande parte do terreno.

Do ponto de vista do uso de solo, os impactos advindos com a implantação do empreendimento são considerados positivos, de longa duração e irreversíveis, tendo em vista a valorização imobiliária e o uso adequado do solo urbano.

Principais impactos identificados:

- Aumento da densidade construtiva e modificação da escala volumétrica da quadra;
- Reconfiguração da relação entre o espaço privado e o espaço público, por meio de fachada ativa e áreas de fruição coletiva.

Medidas mitigadoras recomendadas:

- Qualificação da área frontal do empreendimento com paisagismo, passeio acessível e mobiliário urbano, promovendo integração com o espaço público;
- Uso de materiais, cores e formas que respeitem a ambiência e o ritmo visual do bairro, minimizando rupturas na paisagem construída.
- Sinalização na via urbana do empreendimento na fase de obras;
- Utilização de sinalização na via urbana do empreendimento (para entrada e saída de veículos).



A alteração da paisagem, embora significativa, faz parte do processo natural de transformação urbana, sobretudo em áreas com potencial de adensamento orientado. Desde que associada a ações que promovam a qualificação da interface com o entorno, a integração arquitetônica e o respeito aos elementos identitários locais, a transformação pode ser compreendida como um passo positivo para a valorização e estruturação do espaço 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 foram identificados impactos diretos sobre áreas ambientalmente protegidas. A Área Prioritária do PNMA 2020, embora presente na AID, encontra-se a aproximadamente 1100 metros do empreendimento. Contudo ao fundo do lote encontra-se APP de curso d'água, sendo seguido o afastamento de 30m da edificação.

Dessa forma, conclui-se que a implantação do projeto não provocará impactos diretos sobre o patrimônio natural identificado na AID, uma vez que não ocorrerá supressão de vegetação nativa, interferência em fragmentos florestais contínuos, nem sobreposição com unidades de conservação ou zonas de amortecimento legalmente instituídas.

Ainda assim, recomenda-se que o processo de urbanização induzido pelo empreendimento seja acompanhado de diretrizes que favoreçam a sustentabilidade urbana e a minimização da pressão antrópica sobre os remanescentes naturais existentes no entorno, considerando-se a importância ecológica e paisagística dessas áreas para a região como um todo.

Impactos principais:

- Baixo impacto sobre recursos naturais sensíveis;
- Nenhuma supressão de vegetação nativa significativa.

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)

Apesar da presença de sítios arqueológicos na AII, nenhum deles encontra-se a menos de 100 metros da área do empreendimento. Não foram identificados bens tombados nem Áreas de Preservação Cultural nas imediações.

Considerando o contexto apresentado, conclui-se que a implantação do empreendimento não implicará em impactos diretos sobre o patrimônio arqueológico ou cultural identificado na AII. Ainda assim, em conformidade com a legislação vigente, especialmente o que dispõe o IPHAN, deverão ser observados os seguintes procedimentos preventivos:

- Monitoramento arqueológico passivo durante a fase de escavação das fundações, com a capacitação da equipe de obra para a identificação de possíveis vestígios;
- Comunicação imediata aos órgãos competentes (IPHAN e Secretaria Municipal de Cultura) em caso de achados fortuitos, garantindo a paralisação da obra no trecho afetado e o cumprimento das etapas legais para salvaguarda do patrimônio.