

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

**D'LOHN EMPREENDIMENTOS LTDA**



**Edifício Residencial Multifamiliar e Comercial**  
**Rua General Eurico Gaspar Dutra, 778 – Estreito**

2025

## Sumário

<b>1. Identificação do Empreendimento .....</b>	<b>3</b>
1.1. Nome e Localização do Empreendimento .....	3
1.2. Identificação do Empreendedor .....	3
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico .....	3
Estudo de Impacto de Vizinhança.....	3
1.4. Titulação do Imóvel .....	4
1.5. Informações Prévias.....	4
Processos correlatos .....	4
1.6. Descrição do Empreendimento .....	6
<b>2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII).....</b>	<b>11</b>
<b>3. Diagnósticos e Prognósticos.....</b>	<b>13</b>
3.1. Adensamento Populacional.....	13
3.2. Equipamentos Urbanos na AID .....	14
3.3. Equipamentos Comunitários na AID .....	18
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo .....	21
3.5. Valorização Imobiliária na AII .....	23
3.6. Mobilidade Urbana .....	25
3.7. Conforto Ambiental Urbano .....	44
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural .....	49

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)	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 AMC 6.5 Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical (Adequado) Empreendimento comercial / de serviços (Adequado)		
Nome fantasia (se houver)			
Logradouro	Rua General Eurico Gaspar Dutra	Número	778
Complemento		CEP	88075-100
Bairro/Distrito	Estreito		
Inscrições Imobiliárias	51.22.062.0548.001.822		
Matrículas	67.434		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	D'LOHN EMPREENDIMENTOS LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	AS Soluções Ambientais & Engenharia			
CPF/CNPJ	27.756.665/0001-86			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Julia Carla Santana dos Santos			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU A270916-3	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Julia Carla Santana dos Santos	Elaboração e Coordenação do estudo	Arquiteta e Urbanista	Adensamento populacional	CAU A270916-3
			Equipamentos Urbanos na AID	
			Equipamentos Comunitários na AID	
			Análise de Uso e Ocupação do Solo	
			Valorização imobiliária	

Amanda Rafaela Schmidt	Elaboração do estudo	Engenheira Ambiental	Geração de tráfego e demanda por transporte	CREA/SC 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos	Elaboração e Coordenação do estudo	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU A270916-3
			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	
<b>Projeto Arquitetônico</b>				
Nome da Empresa <i>(se houver)</i>	D'house Arquitetos Associados			
Responsável Técnico	Fábio Silva	Registro profissional	CAU A 131393-2	

#### 1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula <i>(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)</i>	Cartório de Registro de Imóveis
67.434	3º Ofício 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
DANC	0510/2025
Amembramento de Terreno	E 00227453/2024
Certidão de Demolição	E 00076037/2025
Certidão de Demolição	E 00096048/2025
Viabilidade de água e Esgoto	009758/2024
Aprovação do Projeto	E 00023370/2025

##### 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
AMC 6.5	6	0	50	70	29.5	1	2.81

Amanda Rafaela Schmidt	Elaboração do estudo	Engenheira Ambiental	Geração de tráfego e demanda por transporte	CREA/SC 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos	Elaboração e Coordenação do estudo	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU A270916-3
			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	
<b>Projeto Arquitetônico</b>				
Nome da Empresa <i>(se houver)</i>	D'house Arquitetos Associados			
Responsável Técnico	Fábio Silva	Registro profissional	CAU A 131393-2	

#### 1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula <i>(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)</i>	Cartório de Registro de Imóveis
67.434	3º Ofício 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
DANC	0539/2024
Amembramento de Terreno	E 00227453/2024
Certidão de Demolição	E 00076037/2025
Certidão de Demolição	E 00096048/2025
Viabilidade de água e Esgoto	009758/2024
Aprovação do Projeto	E 00023370/2025

##### 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
AMC 6.5	6	0	50	70	29.5	1	2.81



### Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

Não há

### Unidade Territorial de Planejamento

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

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

02 - Estreito

### 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)

Em atendimento ao parecer técnico 28188147 quanto ao PGT, o projeto está atendendo o parecer conforme representado em projeto e apresenta as seguintes pontuações:

- Está sendo prevista adequações para via com implantação de meio fio e calçada com as larguras adequadas em toda a testada do imóvel.
- Quando a necessidade de vaga de embarque e desembarque, o empreendimento conta com um espaço livre à frente da cancela, com capacidade para acomodar um carro em espera, sem obstruir a avenida.
- Quanto as mudanças do acesso de veículos inclusão de via marginal ou pista de desaceleração, e rebaixo de acesso no novo alinhamento do meio-fio. Foi elaborada uma justificativa para reconsideração da solicitação, uma vez que foi concluído que ganho para a avenida seria mínimo, visto que o veículo não teria espaço suficiente para desaceleração adequada. A manobra na calçada e dentro do terreno se tornaria mais complexa e demorada, o que acabaria prejudicando a circulação dos pedestres e comprometendo o espaço de fruição pública previsto. Isso significaria priorizar o trânsito em detrimento do pedestre, sem gerar um ganho real para a fluidez do tráfego. Considerando os pontos mencionados, foi elaborada uma sugestão para atender à solicitação do PGT, ao mesmo tempo em que foi adaptada a solução à realidade deste empreendimento, considerando manter o rebaixo de acesso de veículos no alinhamento atual do meio-fio e implementar o recuo viário após esse rebaixo. Salienta-se que esta proposta foi aceita pela SMPH DU, conforme Parecer Técnico 29035851.
- O projeto atende o quadro de vagas do Anexo E01 da LCM, bem como o espaço mínimo necessário para as vagas de bicicletas, apresentando a infraestrutura de apoio ao ciclista em conformidade com o Art. 85.
- O empreendimento prevê a inserção de Arte Pública.

#### **Diretrizes Urbanísticas Orientadoras**

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

Não passível de DIURB

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 inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)*

Descrição *(máx. 500 caracteres)*

Anexo

Área não apresenta restrições ambientais

### **1.6. Descrição do Empreendimento**



**Mapa ou Croqui de Localização**  
*(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)*



**MAPA DE SITUAÇÃO**

<b>Legenda</b> Terreno	<b>Localização:</b> Rua General Eurico Gaspar Dutra, 778, Estrelo, Florianópolis/SC	<b>Estudo de Impacto de Vizinhança</b>	 AS Soluções Ambientais & Engenharia CREA/SC 14580-4 (47) 9 9020-0211 / (48) 9 9115-0211 contato@asambiental.eng.br
	<b>Elaboração:</b> Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA 1266807 Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A27091 6-3		
	<b>Folha:</b> A3 <b>Escala:</b> Indefinida <b>Data:</b> 12/02/2023		

**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 projeto proposto prevê a implantação de um empreendimento misto, residencial multifamiliar e comercial, composto por 01 torre, compreendendo 84 unidades habitacionais residenciais e 04 lojas.

Quanto aos horários de funcionamento, serão alternados de acordo com a operação:

- Lojas comerciais: Funcionamento das 8h a 18h.
- Residencial: Funcionamento 24h.

### Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m <sup>2</sup> )	1.575,00
Área de recuo viário (m <sup>2</sup> )	86,76
Área remanescente (m <sup>2</sup> )	1.488,24
Incentivos utilizados	Uso Misto + ADI + Arte Pública + Habitação de Interesse Social + Sustentabilidade nas Construções
Número de torres	01
<b>Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m<sup>2</sup>)</b>	
(X) Sim	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)

() Não		4.425,75 m <sup>2</sup>					
<b>Uso de Transferência do Direito de Construir (m<sup>2</sup>)</b>							
<input type="checkbox"/> Sim - venda <input checked="" type="checkbox"/> Sim - compra <input type="checkbox"/> Não		Proveniência (máx. 100 caracteres)					
		Adicional para subsolo, ocupando uma área de 600,18 m <sup>2</sup>					
		Valor do m <sup>2</sup>					
<b>Limite de Ocupação</b>							
Parâmetro		Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coeficiente de Aproveitamento (CA)		4.81		6,04 (com incentivos)			
Gabarito (un.)		6		9 (com incentivos)			
Taxa de Impermeabilização		70		57,18			
Taxa de Ocupação		Área (m <sup>2</sup> )		%			
		Subsolo		1.190,59	80	1.488,21 (com Inc.)	100
		Base		1.190,59	80	1.188,76 (com Inc.)	79,87
		Torre		506,00	34	999,82 (com Inc.)	67,18
<b>Quadro de Áreas das Unidades Privadas</b>							
Unidades Habitacionais		Número de dormitórios		Total de unidades		Área privativa média	
		1		04		50,55	
		2		60		82,41	
		3		20		109,03	
Unidades Comerciais/Serviços		Tipo		Número		Área média	
		Loja		1		37,03	
		Loja		1		38,29	
		Loja		1		39,69	
		Loja		1		96,67	
<b>Quadro de Áreas do Empreendimento</b>							
<i>(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)</i>							
Pavimento		Área Computável		Área Total			
Subsolo 2		586,64		1.488,21			
Subsolo 1		0,00		1.488,21			
Térreo		313,48		1.148,02			
Piso intermediário		757,33		827,97			
2º ao 9º pavimento		894,45		998,77			

Pavto. Cobertura		586,03			918,22		
Total Geral		9.399,06			13.860,79		
<b>Vagas de Estacionamento</b>							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	1/un.	115	-	84
	Visitantes	5%	-	5%	3 + 4 (PCD)	-	7
Comerciais		-	-	1/25m <sup>2</sup>	4	-	12
<b>Usos do Empreendimento</b>							
Pavimento		Tipos de uso		m <sup>2</sup> por uso	% do uso (em relação à área total do pavimento)		
Subsolo		Estacionamento		2.976,42	100		
Térreo		Comercial /Estacionamento		211,68 / 834,54	18,44 / 72,69		
Mezanino		Residencial /Comercial		740,11 / 87,86	89,39 / 10,61		
Demais pavimentos		Residencial		6.991,39	100		
Total geral por tipo de uso		Estacionamento		3.810,96	28,15		
		Comercial		299,24	2,21		
		Residencial		7.731,5	69,64		
<b>Cronograma Sintético de Obras</b>							
<i>(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)</i>							
Id	Descrição	Início (mês/ano)		Fim (mês/ano)			
1	Serviços preliminares	ABRIL/2026		ABRIL/2026			
2	Movimentações de terra e fundações	MAIO/2026		SETEMBRO/2026			
3	Superestrutura	OUTUBRO/2026		JULHO/2027			
4	Alvenaria	FEVEREIRO/2027		JANEIRO/2028			
5	Revestimentos e acabamentos	JANEIRO/2028		OUTUBRO/2028			
<b>Enquadramentos Diferenciais</b>							
<i>(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)</i>							
O empreendimento proposto possuirá uso misto, apresentando atividade residencial multifamiliar e comercial, indo de encontro ao que preconiza o Art. 42 da LCM 739/2023. Haverá área em equivalência ao acréscimo de 20% na taxa de ocupação base do projeto (torres) + área equivalente ao acréscimo de 03							

pavimento incentivado, sendo 02 enquadrados no ADI e 01 no incentivo ao uso misto. Apresentando área de fruição pública e fachada ativa com arborização na fruição e paraciclos.

**Demais informações consideradas pertinentes para o EIV**

*(máx. 2000 caracteres)*

O empreendimento propõe um projeto voltado para a integração e leitura urbana, com o objetivo de fortalecer a ocupação da área por meio da introdução de usos diversificados e promover uma harmonia entre espaços privados e públicos. Para isso, está prevista a implementação de fachadas ativas e área de fruição pública arborizada, que criarão uma interação dinâmica com o entorno, além de um passeio público cuidadosamente planejado no perímetro entre a área pública e a área de acesso ao empreendimento.

O projeto proposto não apenas revitalizará uma área atualmente subutilizada, mas também incentivará um novo dinamismo econômico e social na região do Estreito, fortalecendo a centralidade urbana existente. A expectativa é que o projeto contribua para a melhoria do ambiente urbano local e estimule a renovação e a vitalidade urbana. Além disso, o empreendimento irá incentivar a mobilidade ativa, a partir da revitalização dos passeios públicos e disponibilização de paraciclos para as áreas comerciais e também no condomínio residencial.

**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? <i>(Decreto nº 24.287/22)</i>	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
--	--

Se sim, foi apresentada AII ou AID diferentes daquelas delimitadas pelo IPUF?	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> 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 <sup>2</sup>	I - Porte 1: 200m	I - Porte 1: 600m
II - Porte 2: acima de 2.000m <sup>2</sup> até 5.000m <sup>2</sup>	II - Porte 2: 300m	II - Porte 2: 700m
III - Porte 3: acima de 5.000m <sup>2</sup> até 15.000m <sup>2</sup>	III - Porte 3: 400m	III - Porte 3: 800m
IV - Porte 4: acima de 15.000m <sup>2</sup> até 25.000m <sup>2</sup>	IV - Porte 4: 500m	IV - Porte 4: 900m
V - Porte 5: acima de 25.000m <sup>2</sup> até 40.000m <sup>2</sup>	V - Porte 5: 900m	V - Porte 5: 1.500m
VI - Porte 6: acima de 40.000m <sup>2</sup>	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**

420540705000419P; 420540705000418P; 420540705000416P;  
420540705000415P; 420540705000414P; 420540705000413P;  
420540705000370P; 420540705000231P; 420540705000225P;  
420540705000224P; 420540705000482P e 420540705000420P

420540705000482P; 420540705000242P; 420540705000240P;  
420540705000231P; 420540705000230P; 420540705000229P;  
420540705000225P; 420540705000224P; 420540705000223P;  
420540705000418P; 420540705000417P; 420540705000416P;  
420540705000415P; 420540705000414P; 420540705000413P;  
420540705000370P; 420540705000295P; 420540705000457P;  
420540705000456P; 420540705000453P; 420540705000423P;  
420540705000422P; 420540705000421P; 420540705000420P e  
420540705000419P

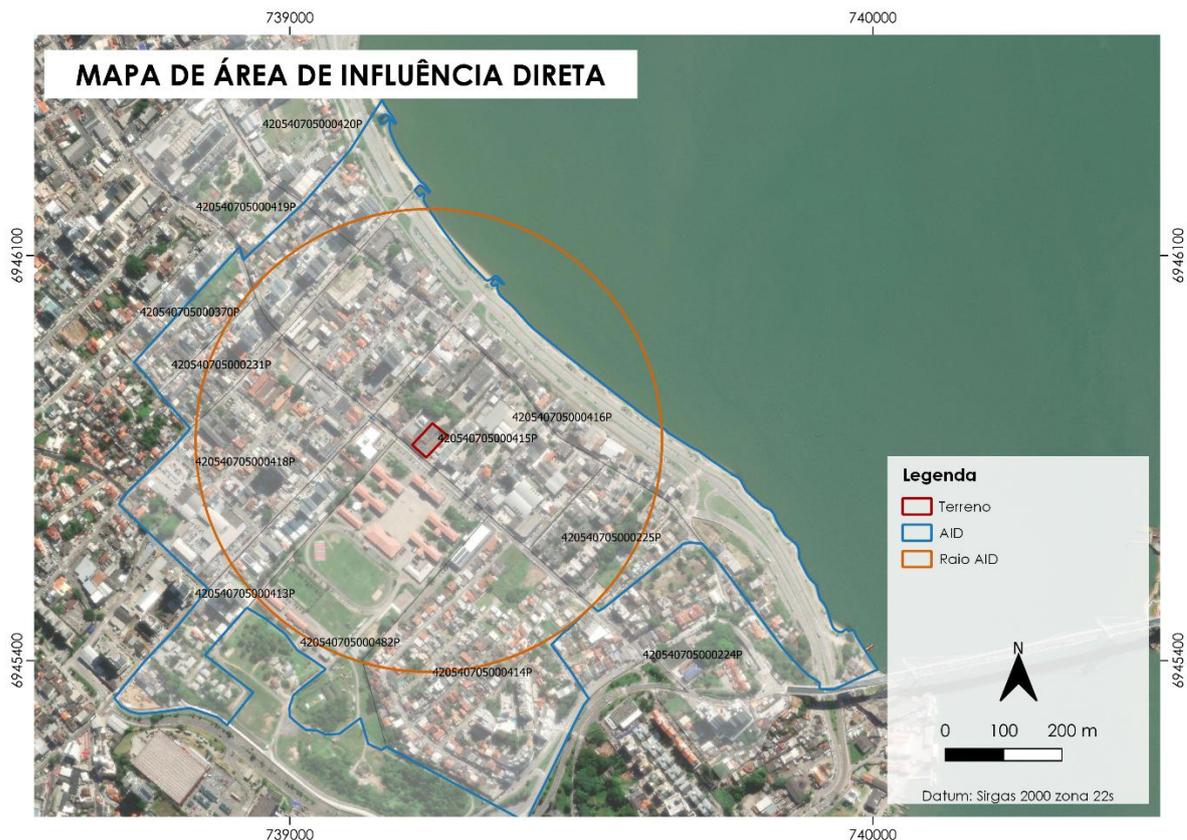
### Caracterização geral das Áreas de Influência

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

A AID, apresenta área de 72,93 ha, e é o entorno imediato onde os impactos incidem de forma primária sobre os espaços urbanos e atividades cotidianas da população, havendo na mesma a Rua General Eurico Gaspar Dutra como seu ponto central. A AII por sua vez, apresenta uma área de 195,26 ha, e constitui-se na unidade geográfica onde os impactos diretos provocados pelo empreendimento atuarão em variáveis sociais, econômicas, políticas e culturais.

### Mapa da Área de Influência Direta

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



### Mapa da Área de Influência Indireta

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



### 3. Diagnósticos e Prognósticos

#### 3.1. Adensamento Populacional

##### Caracterização Populacional atual da AII

População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	14.167 pessoas
População Total da AII (PTAII) atualizada <i>(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)</i>	Em 2022, Florianópolis possuía 537.211 habitantes, sendo a taxa de crescimento anual de 2,05%/ano. Deste modo, para 2024, estima-se, com este incremento, 14.748 habitantes na AII.
Quantidade de domicílios na AII	6.971
Média de pessoas por domicílio na AII	2,03
Área Urbanizável da AII (ha) <i>(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)</i>	129,94
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] <i>(Considerar área calculada acima)</i>	113,49
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	660
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>	População entre 0 e 5 anos: 5,59% População entre 6 e 17 anos: 18,0% População entre 18 e 59 anos: 68,23% População com mais de 60 anos: 8,18%

##### População Fixa e Flutuante do Empreendimento

*(Deve ser utilizada metodologia da IN 009 do Corpo de bombeiros de SC)*

População Fixa do Empreendimento	376
População Flutuante do Empreendimento	27
População Total do Empreendimento (PTE) Soma da população fixa e flutuante	403
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	368 habitantes; 8 funcionários do comercial
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	7 funcionários, prestadores de serviços e diaristas do habitacional; 20 do comercial
<b>Adensamento Populacional com o Empreendimento</b>	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerara área líquida calculada no item xx.)</i>	116,60
Incremento populacional na AII (%) <i>PTE/PTAI</i>	2,73
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito $\geq 3$ : Incremento $>10\%$ Macroáreas de Uso Urbano com gabarito $< 3$ : Incremento $>4\%$ Macroáreas de Transição: Incremento $>2\%$	( ) Sim ( X ) Não
<b>Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento</b> <i>(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
<p>De modo geral, entende-se que o incremento populacional ocasionado pelo empreendimento na AII apresenta impactos diretos ao atrair a nova população residente, novos frequentadores das áreas comerciais e de serviços e novos trabalhadores ao empreendimento.</p> <p>A população oriunda do empreendimento proposto neste estudo naturalmente trará novas demandas por produtos e serviços, que, por sua vez, podem ser preenchidas por novos empreendimentos mistos, comerciais e de serviços. Por outro lado, a ampliação e melhoria na infraestrutura de comércio e serviços também atraem novos empreendimentos residenciais, que podem ser valorizados pela disponibilidade de acesso a essas facilidades.</p> <p>O incremento populacional decorrente da área residencial do empreendimento representa somente 2,73% da população atual estimada para a AII. Dessa forma, entende-se que o incremento dos habitantes para a fase de operação não sobrecarregará demograficamente a AII, principalmente ao se considerar o crescimento urbano já existente e o zoneamento urbano incidente na propriedade, que permite e incentiva maior adensamento e o tipo de ocupação proposto pelo empreendimento.</p>	

### 3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
---------------------	---------------------------	----------------------------

Abastecimento de Água (m³)	75,35	( X ) Sim ( ) Não
Energia Elétrica (KW)	299,66	( X ) Sim ( ) Não
Coleta de Lixo	3.384,7	( X ) Sim ( ) Não
Esgotamento Sanitário (m³)	75,35	( X ) Sim ( ) 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)*

Todos os equipamentos citados existem na AID. As viabilidades foram emitidas pelos órgãos responsáveis.

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

#### Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

As estimativas de consumo de água foram calculadas conforme OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis. Considera-se para fins de estimativa o uso comercial para as demais ocupações além de residencial e residencial transitória. Portanto, o consumo total de água estimado para a fase de operação do empreendimento é de 75,35 m³/dia.

Tipo Ocupação	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia) *	Consumo (m³/dia)
Ocupação residencial	368	200	73,6
Ocupação comercial	35	50	1,75

\* OT 04 de 12/04/2021. Considerou-se para os funcionários do condomínio residencial o consumo comercial.

#### Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

A geração de resíduos sólidos foi elaborada de acordo com a Orientação Técnica OT SMMADS N° 01/2024 e N° 02/2024.

De acordo com a Orientação Técnica da COMCAP, caso o endereço do empreendimento seja atendido pela coleta seletiva de vidros, devem ser adotados contentores ao invés de PEV.

Setor	Volume Previsto (Litros)			Contentores				Número Total de Contentores	Vidro
	Reciclável Seco*	Orgânico	Rejeito	Azul Claro - Recicláveis (1000 litros)	Verde - Vidro (PEV)	Marrom - Orgânicos (120 litros)	Cinza - Rejeito (240 litros)		
Residencial	1742,0	509,2	777,2	1,74	2,23	4,24	3,24	-	536
Comercial	304,2	8,7	43,5	0,30	0,19	0,07	0,18	-	45,62
TOTAL	2046,2	517,9	820,7	2,0	2,0	4,0	3,0	11	

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?	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Serão implantados métodos de redução de consumo de água (ex.: aeradores, controladores de vazão, torneira com acionamento automático, torneiras do tipo automática para áreas comuns etc.)</li> <li>Em áreas comuns, como circulações, garagens e outras de caráter de uso transitório, a iluminação será comandada por sensores de presença.</li> </ul>	
<b>Drenagem Urbana</b>	
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 <a href="http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf">http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf</a>)</i>	( X ) Sim ( ) Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	<input checked="" type="radio"/> Não <input type="radio"/> Sim, baixa <input type="radio"/> Sim, média <input type="radio"/> 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>	
Apesar de não estar em área suscetível à inundação, o empreendimento irá desenvolver e implantar um projeto de drenagem de acordo com as normativas vigentes e conforme as características da área. Além disso, irá prever sistema de contenção de águas pluviais.	
<b>Resíduos Sólidos</b>	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	( X ) Sim ( ) Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	500 m
<b>Análise da oferta de equipamentos urbanos</b> <i>(Teer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
Em vistoria técnica na área de estudo pode-se verificar sólida infraestrutura urbana. A área de estudo é urbana consolidada, de acordo com o Art. 93 da Lei nº13.465/2017 que alterou a Lei nº 9.636/1998, incluindo o art. 16-C, apresentando redes de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, gás, telecomunicações, iluminação pública, sistema de drenagem urbana e coleta de lixo, conforme apresentado na planta topográfica e nas imagens abaixo.	

**Equipamentos urbanos na AID do empreendimento**



Fonte: Vistoria *in loco*, 2024

### 3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo <sup>1</sup>	Porte (m <sup>2</sup> aprox.)	Rede <sup>2</sup>	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Policlínica Municipal do Continente	-	Pública	0,48 km
Unidade Escolar	EEB José Boiteux	-	Pública	0,38 km
	SESC Estreito – Educação Infantil	-	Privada	0,13 km
	Creche Vovó Dy	-	Privada	1,5 km
Unidade Social	Secretaria de assistência social	-	Pública	0,4 km
	Secretaria de desenvolvimento social	-	Privada	0,05 km
	SESC Estreito	-	Privada	0,13 km
Unidade de Segurança	63º Batalhão de Infantaria - Batalhão Fernando Machado	-	Pública	0,05 km
	Corpo de Bombeiros Militar	-	Pública	0,12 km
Unidade Cultural	Espaço Cultural Trupe Dum		Privada	0,7 km

#### 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)*

<sup>1</sup> Tipo de serviço oferecido: Posto de saúde, hospital, ensino médio, ensino fundamental, etc.

<sup>2</sup> Pública ou privada



### 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)*

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, foi identificada uma unidade de saúde pública, localizada a uma distância caminhável considerada boa. Portanto, a AID encontra-se com cobertura de equipamento comunitário de saúde público.

A análise dos equipamentos educacionais na AID revelou uma menor cobertura oferecida pelas redes públicas e privadas de ensino, havendo a qual a EEB José Boiteux com oferta de ensino fundamental, e 2 unidades privadas para ensino infantil, localizadas a uma distância adequada em relação ao empreendimento. Com a implantação do condomínio, é esperado um aumento no número de estudantes, o que poderá gerar maior demanda sobre os equipamentos educacionais existentes, no entanto, é observada uma vasta gama de equipamentos na AII, uma vez que o empreendimento se encontra em uma centralidade urbana o que possibilitará a acomodação dos futuros moradores do empreendimento.

Quanto à segurança pública, há a presença na AID o 63º Batalhão de Polícia Militar, bem como o 1º Batalhão de Bombeiros Militar de SC. Estando bem servido pelos equipamentos públicos. Destaca-se também a ocorrência de um equipamento cultural e de unidades de assistência social na AID.

Por fim, com relação às demandas geradas pelo empreendimento nos equipamentos comunitários, considera-se que a atual infraestrutura destes equipamentos é capaz de suprir a demanda, sendo observado equipamentos dentro da AID, havendo inclusive muitos equipamentos em distâncias aceitáveis na AII. Além disso, a pressão gerada pela sua população sobre a rede pública de educação e saúde poderá ser atenuada pela oferta disponível de rede privada na área de influência indireta, concluindo assim que as atuais capacidades dos equipamentos comunitários existentes irão suprir a demanda gerada pelo empreendimento, não havendo necessidade de novos equipamentos comunitários públicos.

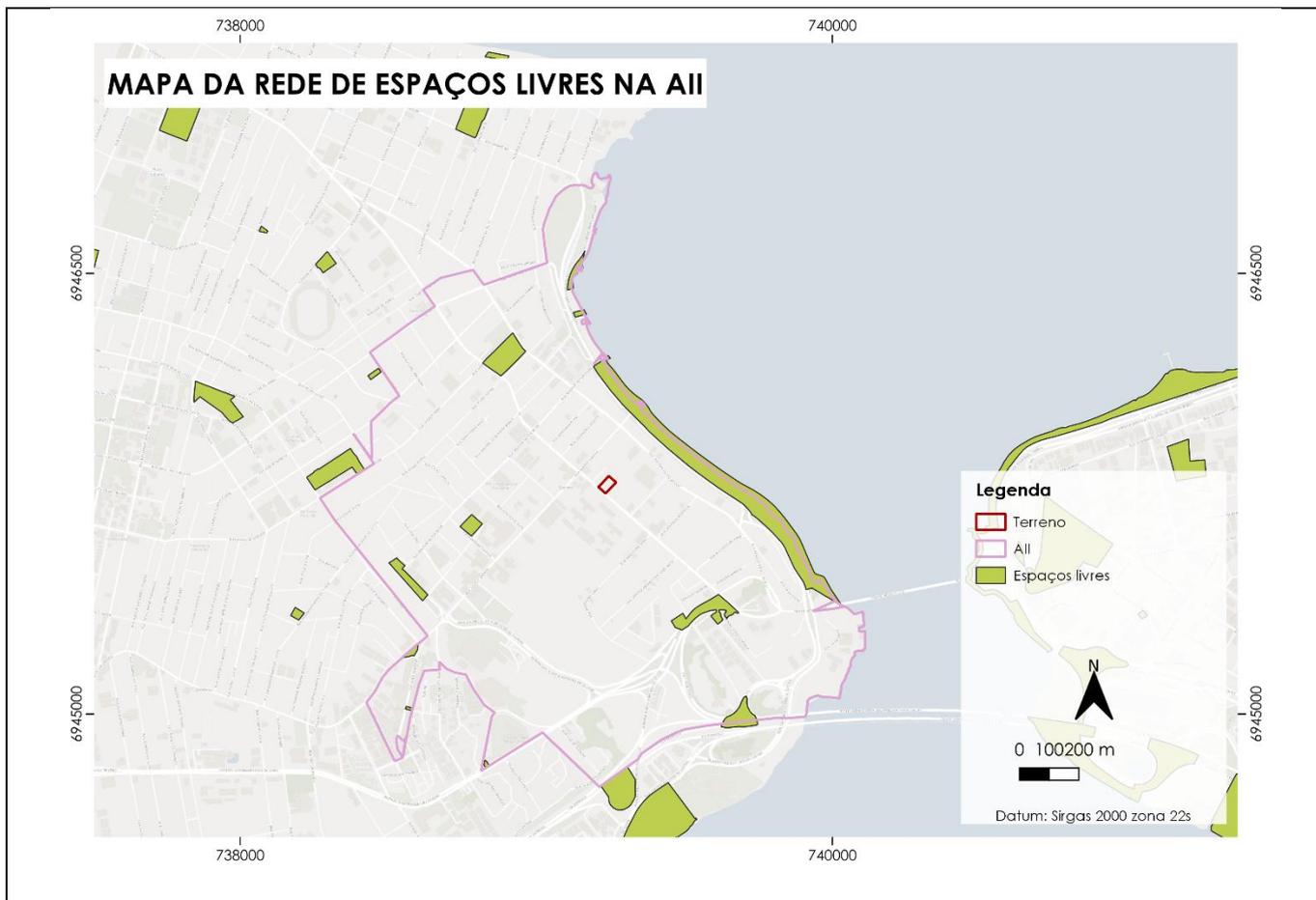
#### **Espaços Livres na AID**

*(Conforme mapa da Rede de Espaços Públicos)*

Nome / Código	Categoria na REP	Estado de Conservação	Distância Caminhável
147578.848568	GRANDES ATERROS	Equipamentos, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	400 m
Praça Roberto de Oliveira / 2983.83334427	PRAÇAS IMPLANTADAS	Equipamentos, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	750 m

#### **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)*

Ao analisar as praças públicas na região do continente do município de Florianópolis, observa-se que estas se encontram equipadas com mobiliários urbanos e passam por manutenção periódica, o que contribui para preservar sua infraestrutura e atratividade. Ademais, verifica-se uma variedade de espaços livres de lazer na Área de Influência do empreendimento, compreendendo praças, parques, quadras esportivas, monumentos, e espaços de estar e contemplação da natureza, além de servir como palco para eventos culturais e atividades comunitárias, desempenhando um papel fundamental na promoção da qualidade de vida urbana e no fortalecimento do senso de pertencimento à cidade.

Diante disso, entende-se que os espaços livres existentes na região atendem às demandas da população, sendo que o empreendimento estará próximo a essas áreas.

### **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

*(Teer 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)*

De acordo com os dados apresentados, a área residencial é a classe mais predominante na AID, seguida pela classe de comércio e serviço, além de uma ampla área de ACI.

O empreendimento contribui para a consolidação do cenário tendencial da AID, assim como para o cenário planejado pelo Plano Diretor, considerando seu uso misto e diversificado (residencial e comercial), utilizando o potencial construtivo e de uso área.

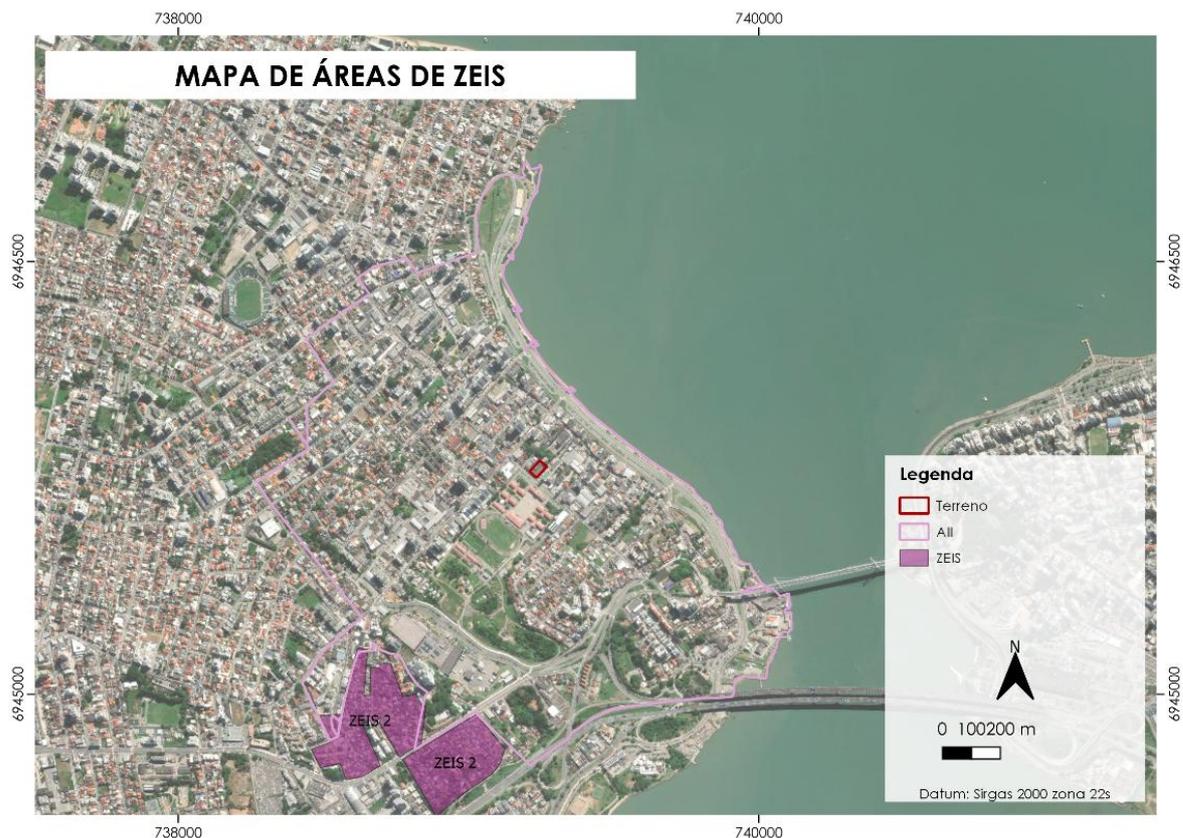
Diante desse cenário, a implantação de um empreendimento no terreno pode ser considerada benéfica, especialmente destinada a usos mistos. Além de fomentar o comércio local, a presença de unidades habitacionais pode contribuir para a dinamização urbana, promovendo uma maior atividade econômica e social na região.

### 3.5. Valorização Imobiliária na AII

#### Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	Acima de 6 salários-mínimos
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m <sup>2</sup> ) Conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Residencial: R\$ 611,25 Não Residencial: R\$ 489

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



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

Foram identificados os seguintes polos valorizadores que podem influenciar na valorização imobiliária:

- Revitalização da Avenida Beira Mar em Barreiros: criação de novas pistas para desafogar o trânsito e ciclovias, o projeto inclui a construção de áreas de lazer e melhorias no paisagismo, tornando a região mais atrativa para os moradores e investidores. O projeto foi idealizado e será executado pela iniciativa privada, com o intuito de favorecer e ressaltar as condições da costa oeste municipal;
- Obras de infraestrutura de gás canalizado: expansão de 2 km da rede de distribuição pela SCGÁS, incluindo ampliação da rede de abastecimento de Gás Natural Veicular (GNV).

<b>Prognóstico</b>	
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.	
<p>O empreendimento no geral pode ser classificado como padrão médio, apresentando projeto personalizado com tratamento paisagístico e arquitetônico moderno. O edifício do empreendimento possui mais de 4 pavimentos, sendo dotado de elevadores, com unidades habitacionais com tipologias variáveis. Além disso, as áreas residenciais apresentam áreas de lazer. Quanto ao setor comercial, as unidades possuirão formatos variados, distribuído entre áreas externas com elementos paisagísticos.</p>	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m <sup>2</sup> ) do empreendimento.	R\$ 12.000,00/m <sup>2</sup>
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
<p>Considerando que a população que reside nas proximidades possui perfil socioeconômico de classe média, sendo a renda média desta população acima de 6 salários-mínimos, segundo dados do IBGE (Censo, 2010). Desta forma, o valor previsto para o empreendimento encontra-se em acordo com o perfil dominante da região.</p>	
<b>Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento</b> <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>	
<p>O projeto está situado em uma área predominantemente residencial e comercial, caracterizada por urbanização vertical e um uso misto moderado, com a presença de espaços públicos e equipamentos urbanos que elevam a qualidade de vida local.</p> <p>A implantação do empreendimento foi cuidadosamente planejada para harmonizar com o contexto urbano, observando os parâmetros de ocupação e normas de zoneamento da região.</p>	

Com o objetivo de diversificar as funções do bairro, o projeto incorpora áreas destinadas a comércios e serviços, incentivando a dinâmica urbana e favorecendo um ambiente mais vibrante e funcional.

Sob o aspecto socioeconômico, o impacto do empreendimento é mitigado através do seu uso misto, o qual potencializa a vitalidade na região. Dessa forma, o projeto contribui para a integração e a continuidade do tecido urbano, preservando a identidade e a harmonia do bairro.

### 3.6. Mobilidade Urbana

#### Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

##### Mapa de Hierarquia Viária na AID

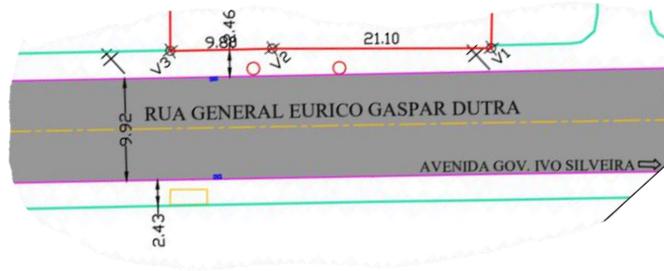
*(Inserir figura mostrando a hierarquização do sistema viário na AID de acordo com a Lei Complementar nº 482/2014. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)*



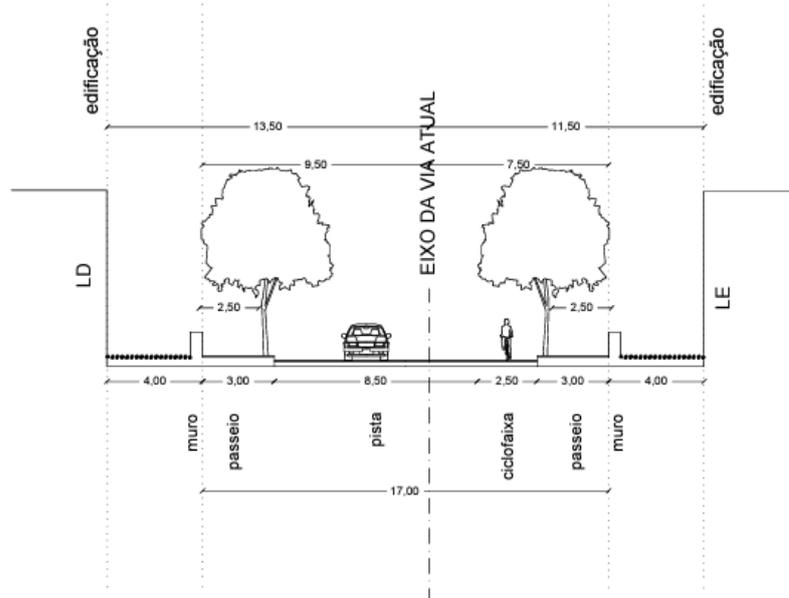
#### Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

##### Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua General Eurico Gaspar Dutra	Arterial Continental
Via 1 – Seção Transversal Atual	



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

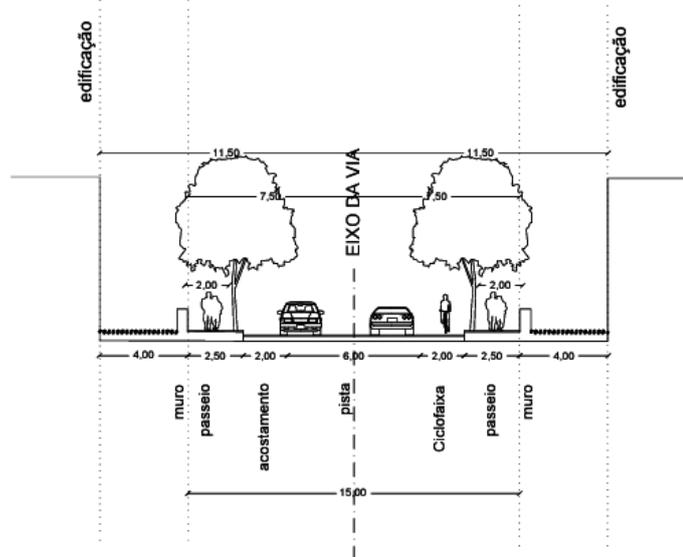


Via 2

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Santos Saravia	Sub Coletora Continental
Via 2 – Seção Transversal Atual	



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





### Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

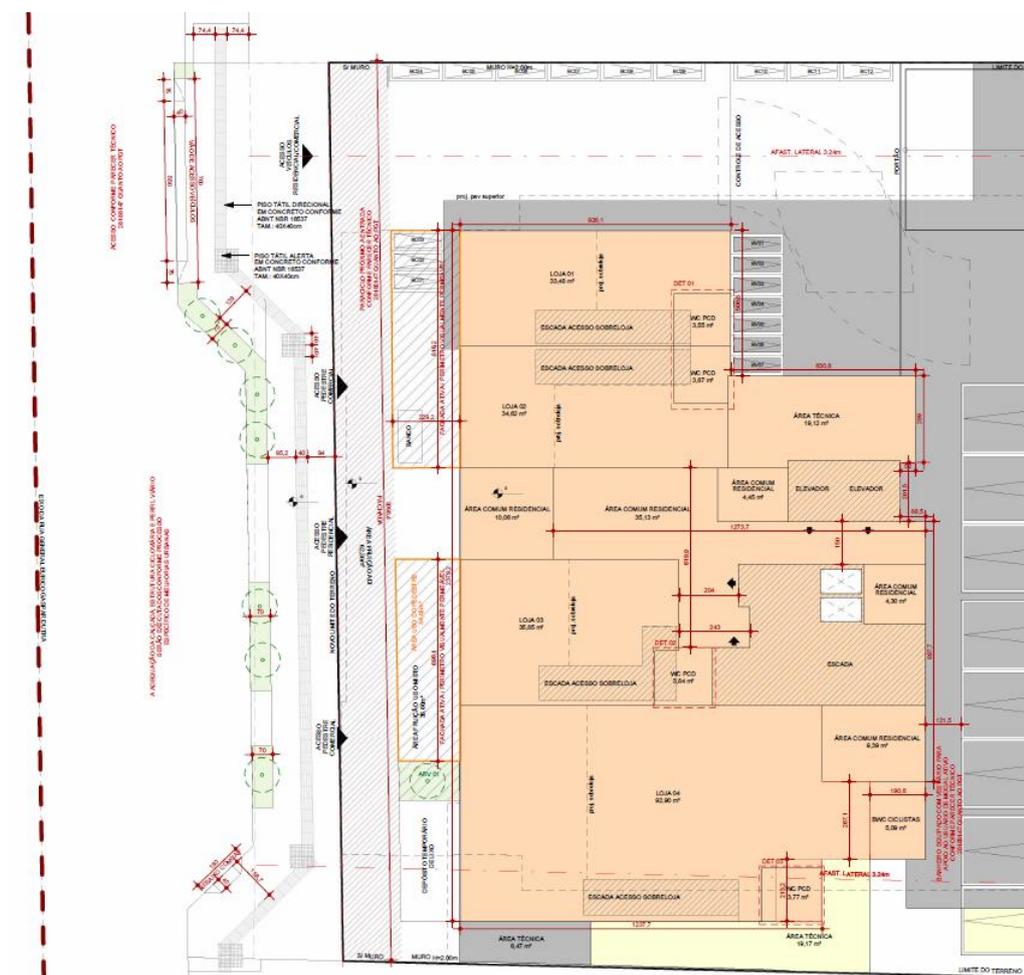
*(Descrever e indicar quais equipamentos de apoio ao ciclista o empreendimento fornece e sua posição. Descrever a posição das vagas de estacionamento de bicicletas e a sua facilidade de acesso. Demonstrar se o empreendimento incentiva de alguma forma o uso de mobilidade ativa)*

O empreendimento foi planejado para incentivar o uso de bicicletas por meio da oferta de vagas internas e paraciclos estrategicamente distribuídas para usos residenciais e comerciais, atendendo às demandas do local.

O bicicletário a ser previsto para o empreendimento será coberto, seguro, sinalizado e com capacidade compatível com o número de unidades, incluindo vagas para visitantes. Cita-se que haverá banheiro equipado com chuveiro e vestiário em apoio aos usuários.

A distribuição das vagas pode ser verificada no projeto em anexo, o qual busca não apenas atender às necessidades de moradores, visitantes e trabalhadores, mas também promover a mobilidade ativa e facilitar o acesso às diferentes áreas do empreendimento.

#### Vagas e apoio bicicletário no empreendimento.



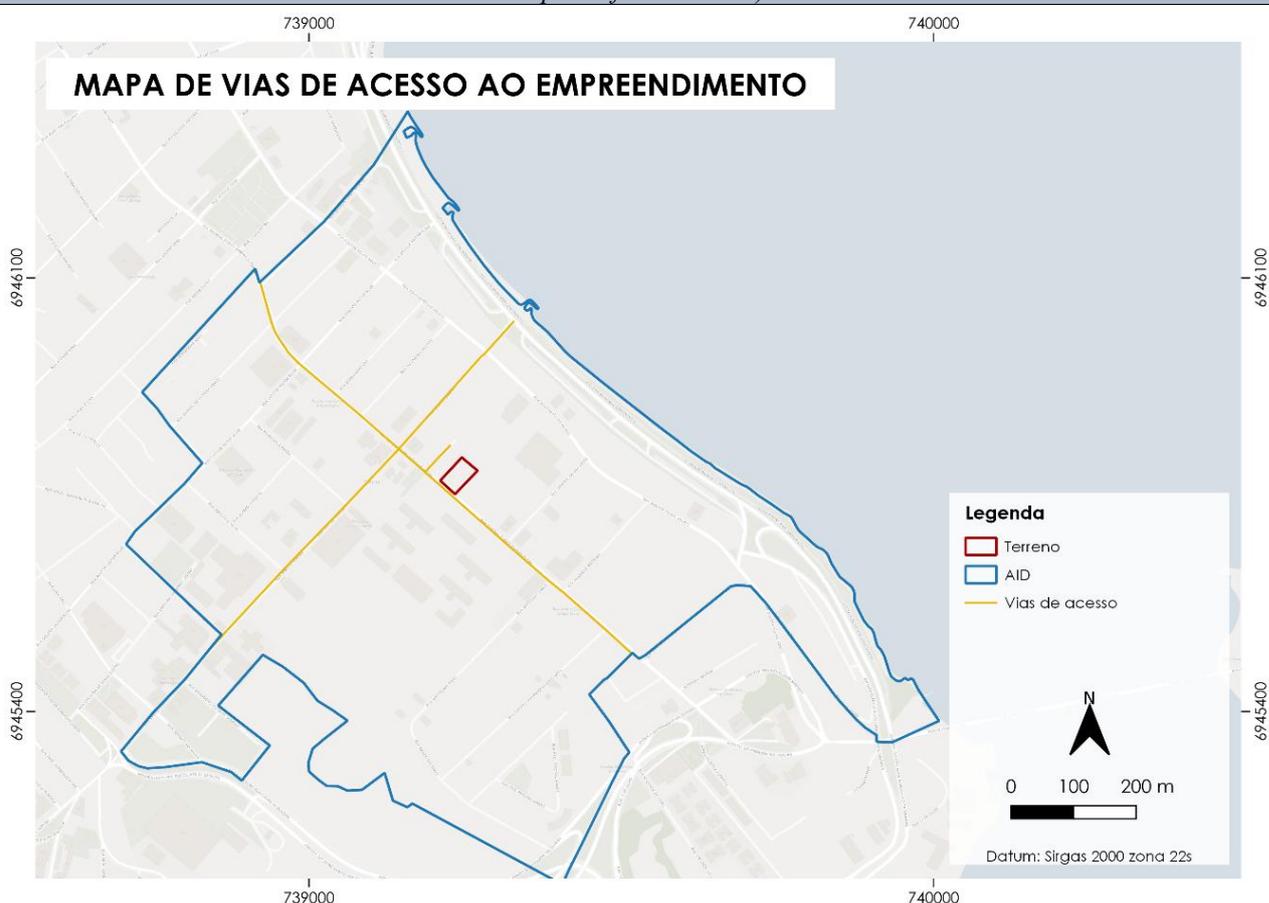
Fonte: Projeto Arquitetônico, 2025.

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

Na Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento, identificou-se uma ampla variedade de equipamentos públicos, acompanhada de diferentes níveis de caminhabilidade. A acessibilidade das vias públicas até esses equipamentos apresenta variações significativas: algumas calçadas, especialmente as construídas mais recentemente, seguem as recomendações do **Manual Calçada Certa**, do IPUF, atendendo aos padrões de acessibilidade. Contudo, há trechos com calçadas irregulares que não estão em conformidade com os requisitos de acessibilidade, dificultando o deslocamento para parte dos usuários.

**Rotas de Acesso ao Empreendimento**

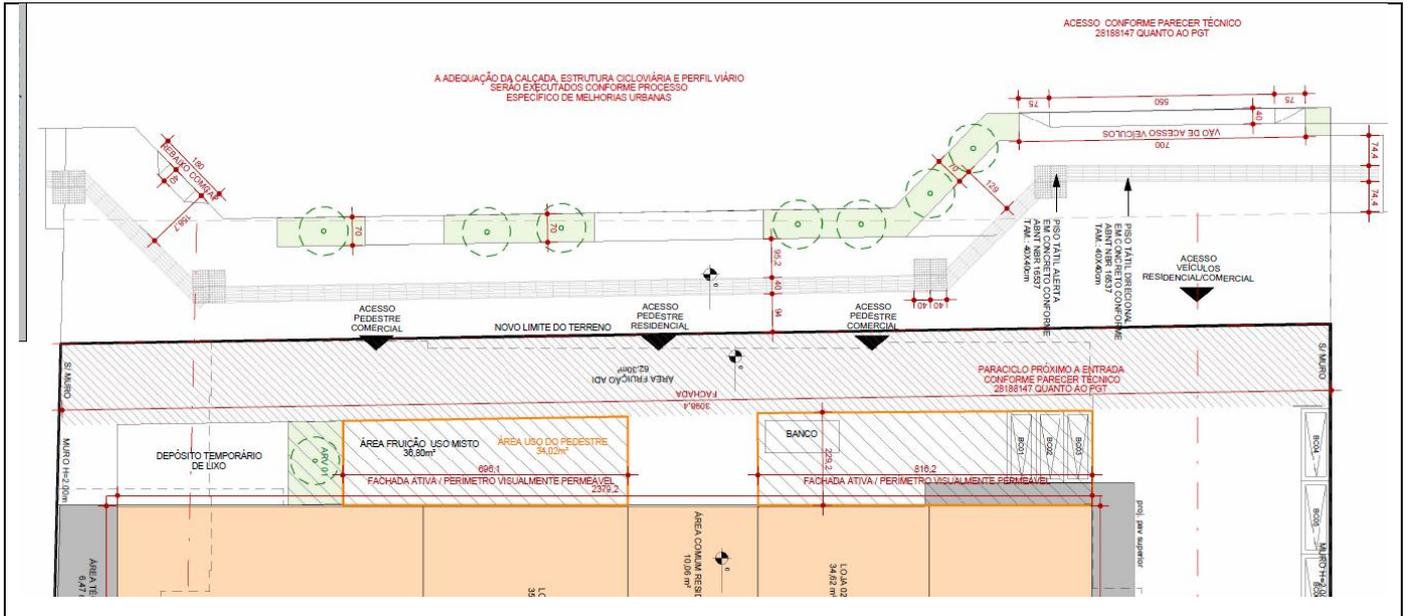
*(Inserir figura representando as rotas de acesso de veículos ao empreendimento em relação à AID. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)*



**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)*

O detalhamento do acesso pode ser visualizado na planta em anexo ao estudo.



**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**

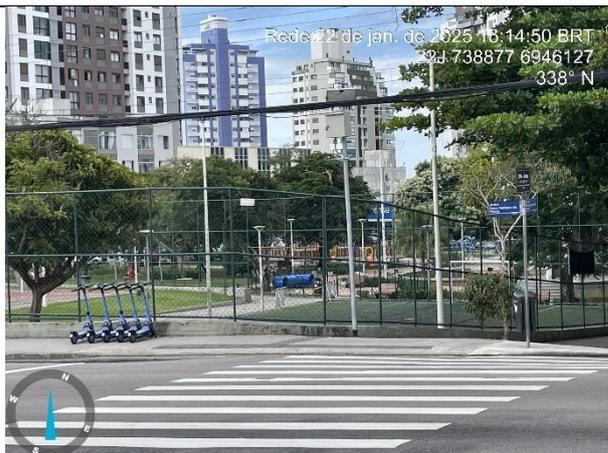
*(Descrever e apresentar memorial fotográfico das condições de acessibilidade e caminhabilidade da AID, com ênfase no entorno do empreendimento (condições das calçadas, pisos podotáteis, rampas, faixas de segurança, etc.) e atendimento às normas de acessibilidade)*

A área ao redor do empreendimento apresenta uma grande circulação de pedestres, pois está localizada em uma região de ocupação residencial e comercial dentro de uma centralidade urbana consolidada. O fluxo de pedestres gerado pelo empreendimento será absorvido pela infraestrutura viária existente. No entanto, os passeios no entorno, apesar de estarem presentes, nem sempre atendem adequadamente às diretrizes da NBR 9050/2015 (acessibilidade) e da NBR 16537/2016 (sinalização tátil no piso). Destaca-se que a sinalização tátil no piso, quando corretamente implementada, é fundamental para a acessibilidade, mas atualmente há trechos onde está mal projetada e em péssimo estado de conservação.

Cabe salientar que o projeto seguirá as diretrizes do manual de projeto e execução Calçada Certa.

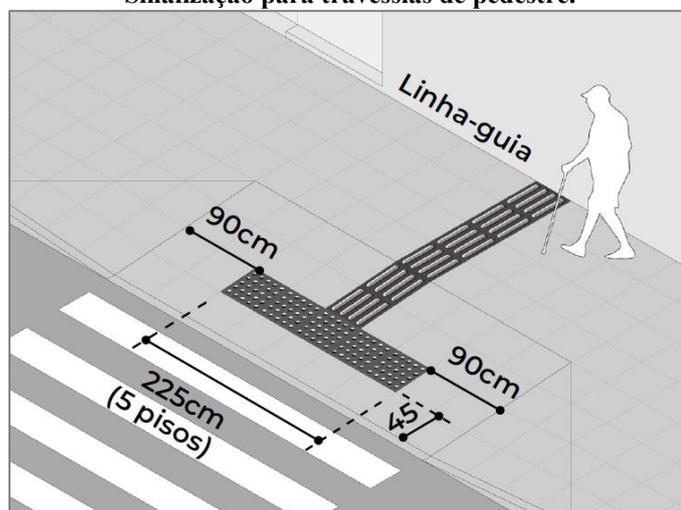
**Acessibilidade para o pedestre presente na AID do empreendimento**





Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

#### Sinalização para travessias de pedestre.



Fonte: PMF, 2019.

### 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.

O transporte público coletivo da AID é atendido pelo Consórcio FENIX. De acordo com o Consórcio Fênix, são realizadas em média 9 mil partidas diárias em dias úteis, utilizando 437 veículos para o transporte convencional e executivo, que cumprem 184 linhas.

Na Rua General Eurico Gaspar Dutra, a poucos metros do empreendimento, existem três paradas de ônibus, sendo atendida tanto pela linha executiva quanto convencional. Na área de entorno do empreendimento circulam as seguintes linhas de transporte público coletivo:

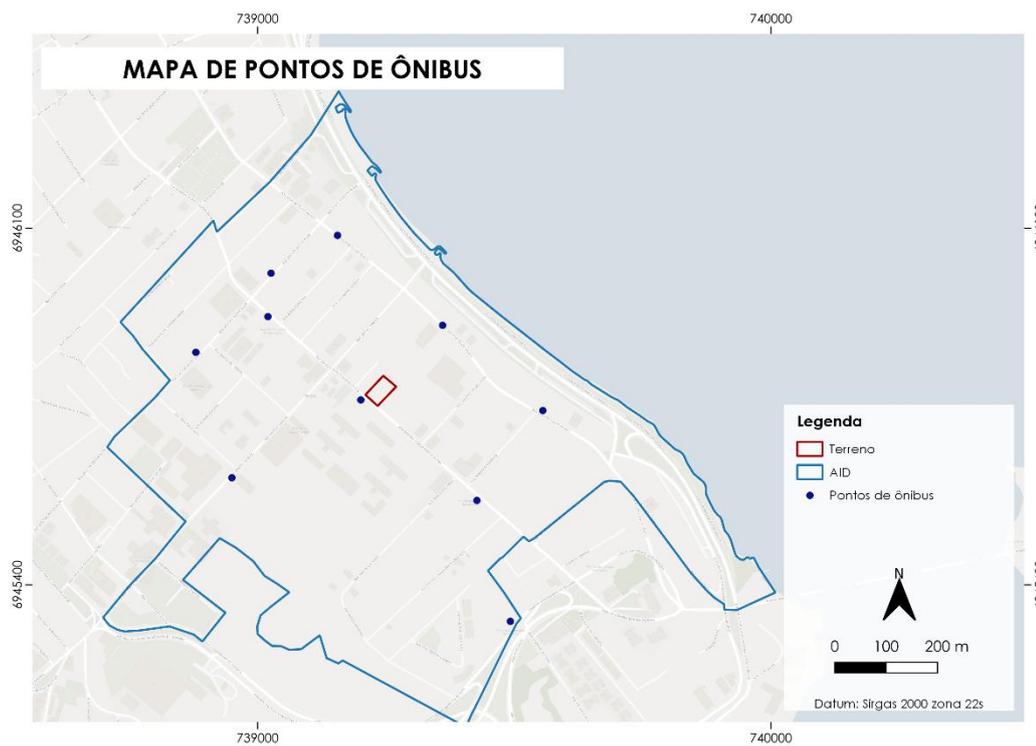
#### Alimentadora TICEN:

- 630 - Corredor Continente;
- V-630 - Corredor Continente;

- 631 – Capoeiras;
- V- 631 – Capoeiras;
- 662 - Canto via Otilia Cruz
- V-662 - Canto via Otilia Cruz;
- 663 - Coloninha via Araci Vaz Callado;
- V-663 - Coloninha via Araci Vaz Callado;
- 671 - Vila / Promorar;
- V-671 - Vila / Promorar;
- 844 - Bairro de Fátima;
- V-844 - Bairro de Fátima.

#### Inter-Regional

- 600 - Madrugadão Continente Norte;



Com relação às paradas de ônibus, a maioria dos pontos de parada de ônibus possuem abrigos padrão e são de tamanho suficiente para abrigar a demanda de passageiros. Vale ressaltar que os mesmos não possuem nenhuma informação sobre horários e linhas dos ônibus, e algumas encontravam-se com vandalismo.

**Sinalização das paradas de ônibus próximas do empreendimento.**



Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

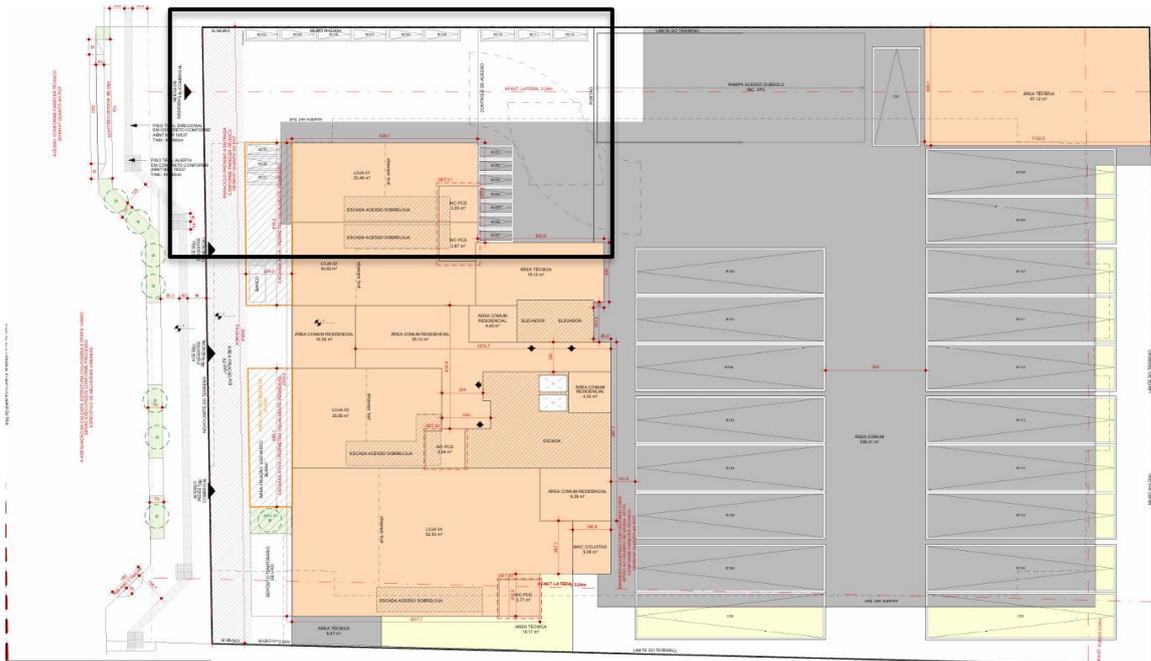
<p>A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?</p>	<p><input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento</p>
<p>Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.</p>	<p><input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento</p>
<p>Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.</p>	

O empreendimento está solicitando a certidão de viabilidade de resíduos sólidos pela COMCAP.

**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 comporta até quatro veículos na área de acumulação, como é possível observar na figura abaixo. Atendo a área de acumulação mínima conforme o número de vagas previstos.



### 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)

<b>Tipo de veículo</b>	<b>Fator de Equivalência (UVP)</b>
Motocicleta (1 a 2,9 m)	1,0
Automóvel (3 a 7 m)	1,0
Ônibus/Caminhão (até 14,9 m)	1,5
Veículos Especiais (acima de 15 m)	2,0

Fonte: DNIT, (2006).

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)*

**Contagem de tráfego da hora pico do Sentido único da Rua General Eurico Gaspar Dutra.**

	Período	Moto	Carro	Caminhão	Especial	UVP 2025	Bicicletas
<b>Matutino</b>	07:00-07:15	101	827	46	0	997	4
	07:15-07:30	74	836	22	0	943	3
	07:30-07:45	102	698	31	0	846,5	4
	07:45-08:00	104	746	57	0	935,5	2
	08:00-08:15	96	775	51	0	947,5	4
	08:15-08:30	99	712	52	0	889	2
	08:30-08:45	75	781	40	0	916	3
	08:45-09:00	83	731	35	0	866,5	3
	09:00-09:15	62	675	30	0	782	5
	09:15-09:30	69	649	41	0	779,5	2
	09:30-09:45	66	648	27	0	754,5	3
	08:45-10:00	48	523	20	0	601	2
<b>Vespertino</b>	16:30-16:45	31	472	17	0	528,5	2
	16:45-17:00	50	514	14	0	585	1
	17:00-17:15	44	558	23	0	636,5	4
	17:15-17:30	52	506	10	1	573	3
	17:30-17:45	45	624	7	0	679,5	5
	17:45-18:00	58	657	15	0	737,5	2
	18:00-18:15	52	602	20	0	684	1
	18:15-18:30	41	537	8	0	590	0
	18:30-18:45	37	551	12	0	606	1
	18:45-19:00	31	528	10	0	574	2
	19:00-19:15	37	457	17	0	519,5	2
	19:15-19:30	39	476	19	0	543,5	1

**Hora pico e volume registrado na Rua General Eurico Gaspar Dutra.**

	Hora Pico	Volume
<b>Matutino</b>	07:00 às 08:00h	3.722
<b>Vespertino</b>	17:30h às 18:30h	2.691

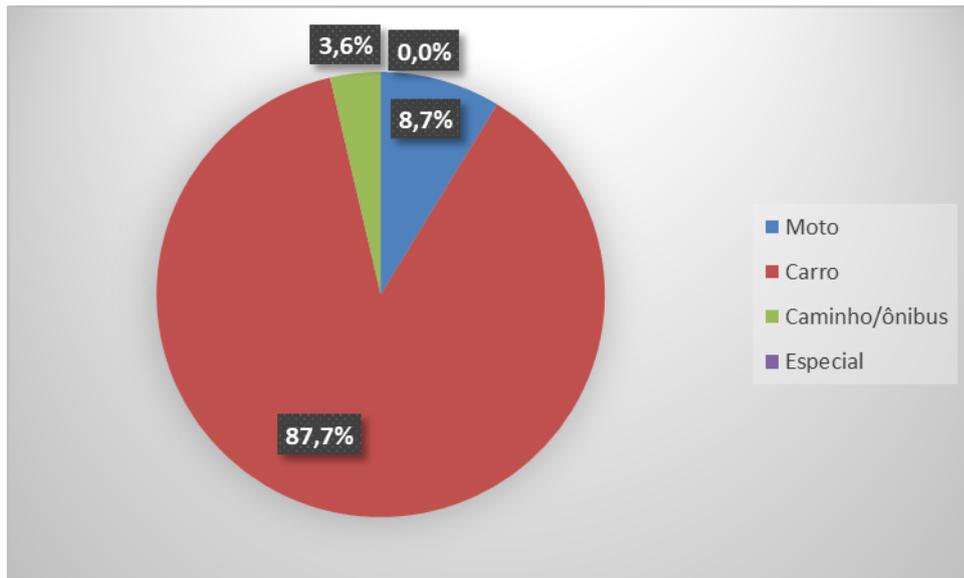
Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.

A contagem foi realizada no dia 11/02/2025, uma terça-feira das 07:00 às 10:00 e das 16:30 às 19:30.

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

**Resumo da contagem por classe de veículo na Rua General Eurico Gaspar Dutra.**

Categoria de Veículo	Quantidade	%	Equivalência em UVP
Moto	1.496	8,7	1.496
Carro	15.083	87,7	15.083
Caminhão/ônibus	624	3,6	936
Especiais	1	0,0	2
<b>TOTAL</b>	<b>17.204</b>	<b>100,0</b>	<b>17.517</b>


**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

**Rua General Eurico Gaspar Dutra – Via Arterial - 5.400 UVP**

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 checked="" type="checkbox"/> Sim <input 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 type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Tráfego não exclusivo de carros de passeio	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input 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.

Para a capacidade das vias referenciadas no presente estudo, utilizou-se as condições encontradas no local. De acordo com estudos elaborados a partir de HCM (2000), admite-se que:

- Para as Vias Locais: 1.000 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Para as Vias Coletoras: 1.500 veículos/hora/faixa no limite da capacidade;
- Para as Vias Arteriais: 1.800 veículos/ hora /faixa no limite da capacidade;
- Capacidade para as Vias expressas ou de Trânsito Rápido:
  - Até 3,00m de largura por faixa: máximo de 1.700 veículo/hora;
  - De 3,00 a 4,00m de largura por faixa: máximo de 2.000 veículo/hora.

A rua General Eurico Gaspar Dutra é considerada uma via arterial de acordo com dados do Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Assim, sua capacidade é de 1.800 veículos/hora/faixa, a via conta com 3 faixas totalizando /5.400 veículos/hora. Essa capacidade máxima está vinculada às condições ideais para uma via conforme condicionantes elencadas acima. Como a via teve 2 condicionantes e para cada condicionante é reduzido 10% da capacidade da via, a capacidade resultante da via analisada é:

$$C = 5.400 - (20\%) = 4.320 \text{ UVPs/hora}$$

$$C_{\text{vias}} = 4.320 \text{ UVPs/hora}$$

Com relação ao Nível de serviço atual das vias, o mesmo é calculado através da equação:

$$NS = V_t / C$$

Onde:

$V_t$  = Volume de Tráfego (pior cenário na hora/pico);

$C$  = Capacidade da via.

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

VT/C	Níveis de Serviço	
< 0,30	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

Fonte: Highway Capacity Manual (HCM, 2010).

Abaixo estão indicados os níveis de serviço para o sentido e sua classificação, sabendo que a Hora Pico da rua General Eurico Gaspar Dutra na hora de pico corresponde a 3.722 UVP.

Nível de Serviço dos sentidos analisados.		
Sentido	Nível de Serviço	Classificação
Único - General Eurico Gaspar Dutra	0,86	R – Ruim

### 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	84
Número de vagas	115
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	368
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	492,24
Para o número de veículos	382,95
Para o número de pessoas	920
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	36,96
Para o número de veículos	28,8
Para o número de pessoas	69,92
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	45,36
Para o número de veículos	35,65
Para o número de pessoas	88,32
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	920
Volume Gerado na hora pico da manhã	69,92
Volume Gerado na hora pico da tarde	88,32
Para o <b>setor comercial</b> , 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 <a href="http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0">http://www.cetsp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0</a> )	

Para o cálculo de geração de viagens do setor comercial, foi utilizada a metodologia constante do Anexo I do Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN, 2001), conforme segue abaixo:

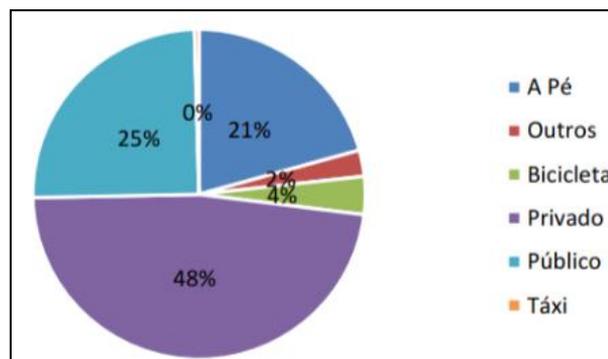
$$V = ACp / 16$$

$$\text{Se } ACp < 10.800 \text{ m}^2$$

$ACp$  = área construída computável

Sabendo que a área computável da porção comercial do empreendimento é de 211,68 m<sup>2</sup>, temos que o empreendimento atrairá aproximadamente **13,23 viagens** por dia.

Para a divisão modal, utilizou-se os resultados de pesquisa de campo do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável – PLAMUS (2014), pois o mesmo também considera o fluxo de bicicleta e a pé, o que não foi considerada nesta contagem de tráfego. Os resultados da pesquisa indicam a porcentagem do modo de transporte utilizado na região da Grande Florianópolis, conforme figura abaixo:



Ainda de acordo com os resultados da pesquisa origem-destino realizada pelo PLAMUS, a divisão modal das viagens realizadas no município de Florianópolis é a seguinte:

- |                                    |   |           |
|------------------------------------|---|-----------|
| a. Viagens individuais motorizadas | - | 48% = 6,4 |
| b. Viagens por transporte coletivo | - | 29% = 3,8 |
| c. Viagens não motorizadas         | - | 23% = 3,0 |

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS para o setor comercial a geração de viagens motorizadas é de 6,1. Ainda, 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 (6,4) estima-se um valor de 1,0 viagens na Hora Pico ou 1,0 UVP.

Ao todo, o empreendimento misto irá gerar na sua Hora Pico, um total de 89,3 UVPs em sua Hora Pico.

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.

**Quadro 1. Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a rua General Eurico Gaspar Dutra – Sentido único**

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		Ano atual 2025	Início da operação (2029)	2031	2034	2039
			Demanda de veículos em UVP	3722,00	4189,14	4444,26	4856,37	5629,86
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,86	0,97	1,03	1,12	1,30
			Nível de Serviço	E - ruim	E - ruim	F - péssimo	F - péssimo	F - péssimo
4.320	89,3	Com empreendimento		Ano atual 2025	Início da operação (2029)	2031	2034	2039
			Demanda de veículos em UVP	3811,20	4278,34	4533,46	4945,57	5719,06
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,88	0,99	1,05	1,15	1,32
			Nível de Serviço	E - ruim	E - ruim	F - péssimo	F - péssimo	F - péssimo

### **Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento**

*(Tece 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)*

As vias da AID, de modo geral, encontram-se em bom estado de conservação, os passeios contam com trechos que atendem o Manual Calçada Certa e outros não. Salienta-se que os passeios públicos implantados pelo empreendimento seguirão as diretrizes do Manual Calçada Certa do IPUF.

A AID conta com pontos de ônibus próximos ao empreendimento, em boas condições, sendo assim não será necessário novas unidades. A região conta com opções de linhas de ônibus incluindo de integração com o terminal, com boa disponibilidade de horários.

Com relação ao incremento de viagens motorizadas na rua General Eurico Gaspar Dutra, são estimadas um incremento de 89,2 viagens na hora pico. Foram analisados os volumes de tráfego para 2025 (ano da contagem), além dos volumes para os anos 2029 (inícios das atividades), 2031, 2034 e 2039 em relação às capacidades atuais e os respectivos níveis de serviço das vias, com e sem o empreendimento. Para a projeção foi considerado um aumento natural da frota de 3% ao ano (BRASIL/DNIT, 2006).

A rua General Eurico Gaspar Dutra apresenta problemas de mobilidade já conhecidos, o nível de serviço atual da via é classificado como E-ruim e estimado que se atinja o nível péssimo, excluindo obras de mobilidade futuras, em 2031. No cenário com o empreendimento não houve queda no nível de serviço da via, demonstrando o baixo impacto do empreendimento na mobilidade urbana da região. É importante ressaltar que a demanda de viagens geradas pelo empreendimento representa um acréscimo de apenas 2,4% no tráfego atual da via.

Conforme o demonstrado, conclui-se que o empreendimento em questão não acarreta diferenças significativas na mobilidade da área de influência. Cabe salientar que o empreendimento está inserido numa região central dotada de diversos serviços, comércios, equipamentos urbanos e comunitários e de infraestrutura urbana numa distância caminhável, além do próprio contribuir também para o aumento da diversidade de uso da região e incentivo à mobilidade ativa. Dentre as medidas para incentivar este tipo de mobilidade, tem-se: implantação de calçadas acessíveis, com piso tátil, faixa livre adequada e arborização; disponibilização de paraciclos e bicicletário coberto e seguro, com capacidade compatível ao empreendimento; vestiário com chuveiro e armários para os usuários de bicicleta, identificar a partir de quadro informativo rotas de ônibus próximas, pontos acessíveis e horários.

### 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 apresenta
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não apresenta
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	O empreendimento contará com materiais em tons claros e atemporais.

#### Ventilação e Iluminação

A taxa de impermeabilização utilizada é menor do que o limite legal?	Sim
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum <b>equipamento comunitário público</b> ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Durante o solstício de inverno há sombreamento no período matutino na edificação do 63º batalhão, e durante o final da tarde há sombreamento na edificação da secretaria de desenvolvimento social.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Sim. Durante o solstício de inverno, em um intervalo de 4h, durante a manhã e no final da tarde.

#### Conforto Ambiental

*(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)*

Poluição sonora	Construção	Durante a fase de implantação é prevista a geração de ruídos na zona de operação dos equipamentos, sendo este impacto classificado como temporário.
	Funcionamento	Impacto médio, devido ao empreendimento possuir maior uso habitacional.
Poluição do ar	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Sujidades	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Outros	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável

#### Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

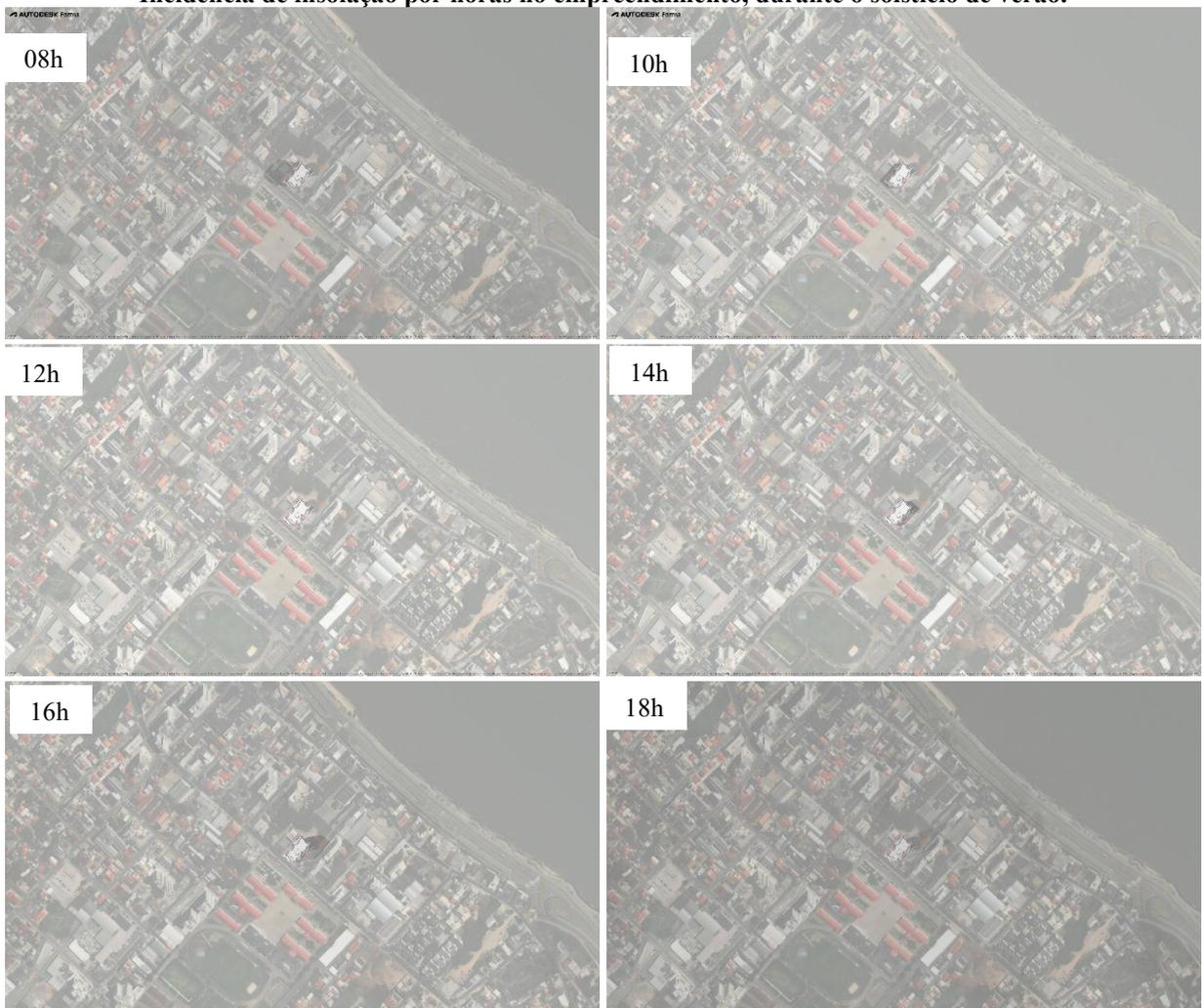
*(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)*

A análise de incidência solar e de ventilação no empreendimento e no seu entorno, foi realizada através do software *Spacemaker*, o qual através de dados comportamentais do sítio realiza análise gráfica dos

fatores ambientais, ventilação e iluminação, averiguando o comportamento do empreendimento com o entorno.

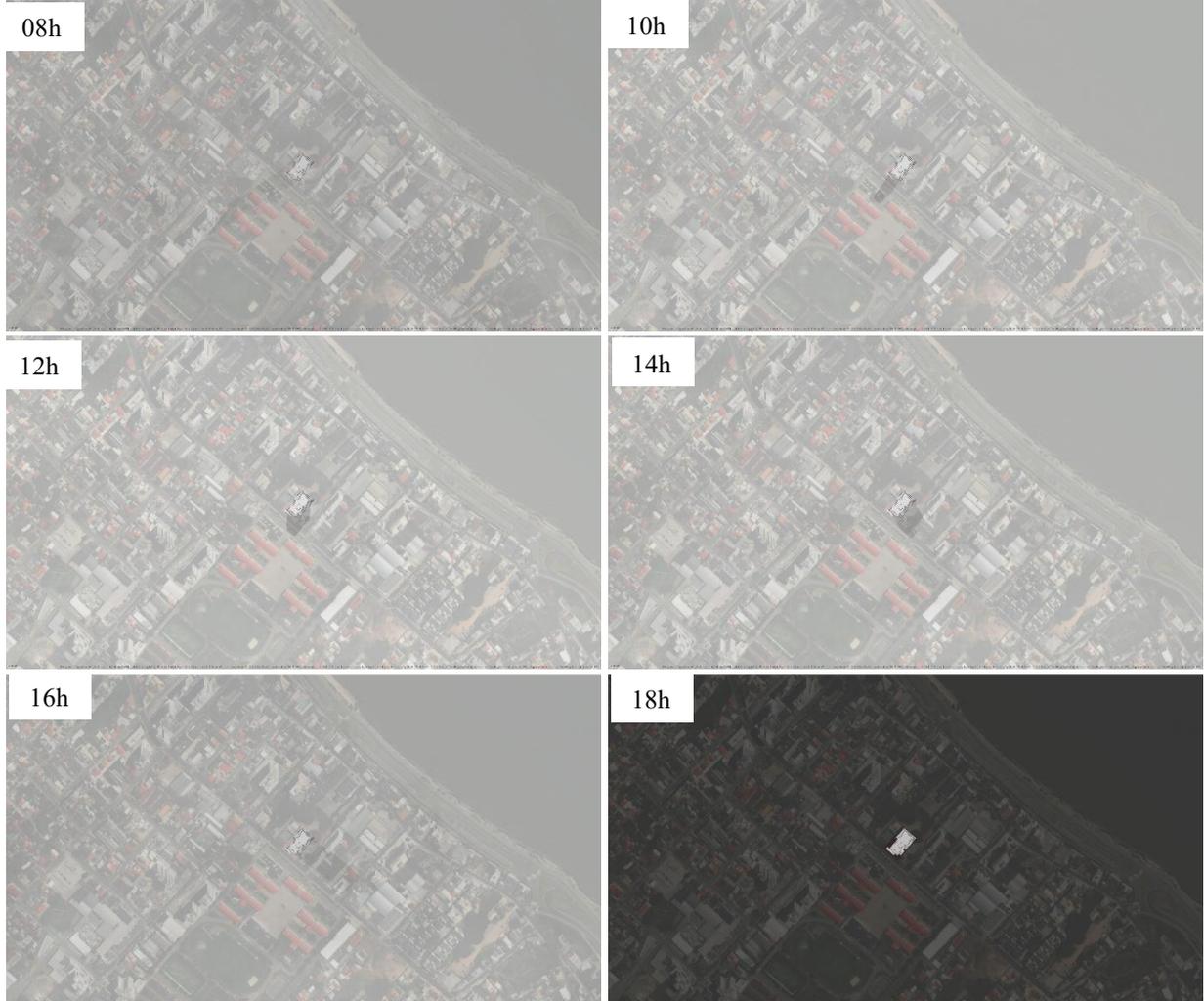
Com relação ao entorno, durante o solstício de verão, às edificações que fazem divisa com o empreendimento, se observa poucas alterações de recebimento solar nas fachadas no período vespertino, mas sendo observado um comportamento típico do entorno, uma vez que a região se apresenta bastante adensada e verticalizada.

**Incidência de insolação por horas no empreendimento, durante o solstício de verão.**



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

**Incidência de insolação por horas no empreendimento, durante o solstício de inverno.**



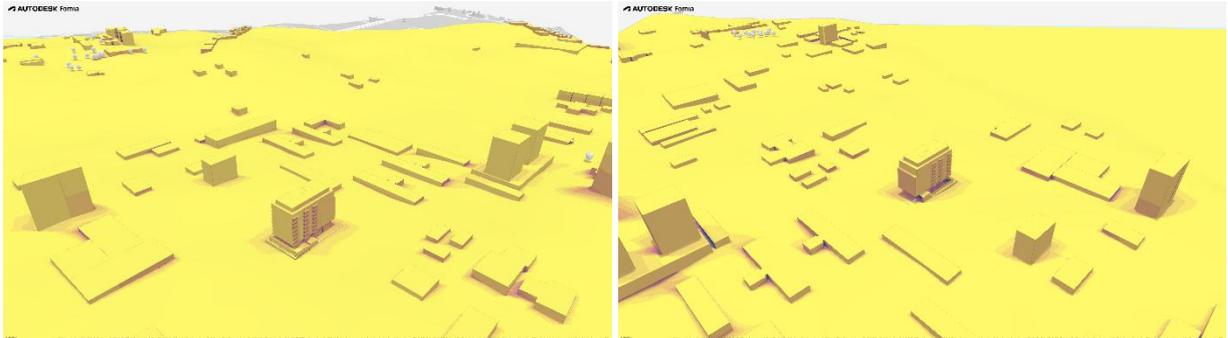
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

Com relação ao período do solstício de inverno, às edificações que fazem divisa com o empreendimento, é observada alterações com sombreamento nas fachadas durante o início da manhã e ao final da tarde, incluindo edificações que inclui a rede de equipamentos comunitários. Além disso, é avaliado que assim como no solstício de verão, as projeções de sombra sobre o entorno é um comportamento típico, uma vez que a região se apresenta bastante adensada e verticalizada.

Durante o solstício de verão a fachada sul do empreendimento receberá até 9 horas diárias de insolação, a fachada sudeste até 8 horas, a fachada norte até 9 horas e nordeste até 9 horas, havendo um comportamento pleno da radiação solar em todas as fachadas.

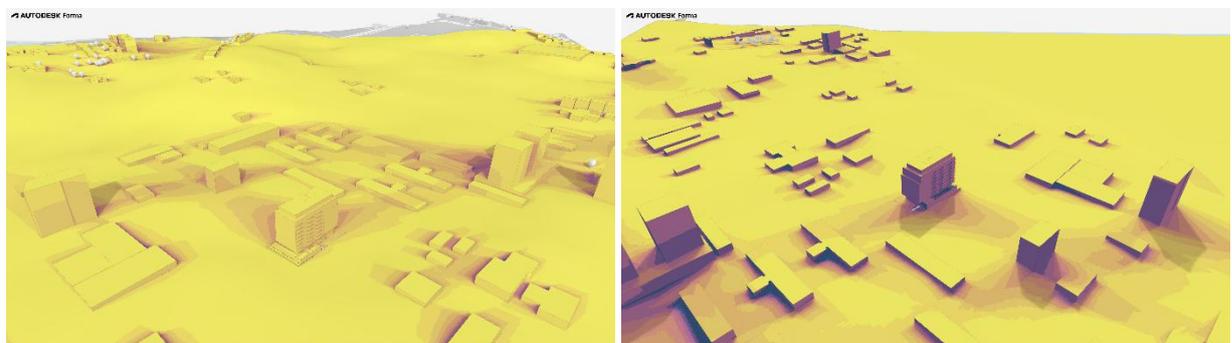
Durante o solstício de inverno a fachada sul do empreendimento receberá até 3 horas diárias de insolação, a fachada sudeste, também, até 3 horas, a fachada norte até 9 horas e nordeste até 9 horas, havendo um comportamento de sombreamento ao sul e de radiação solar plena nas demais fachadas.

### Incidência de insolação no empreendimento, durante o solstício de verão nas fachadas Norte e Sul



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

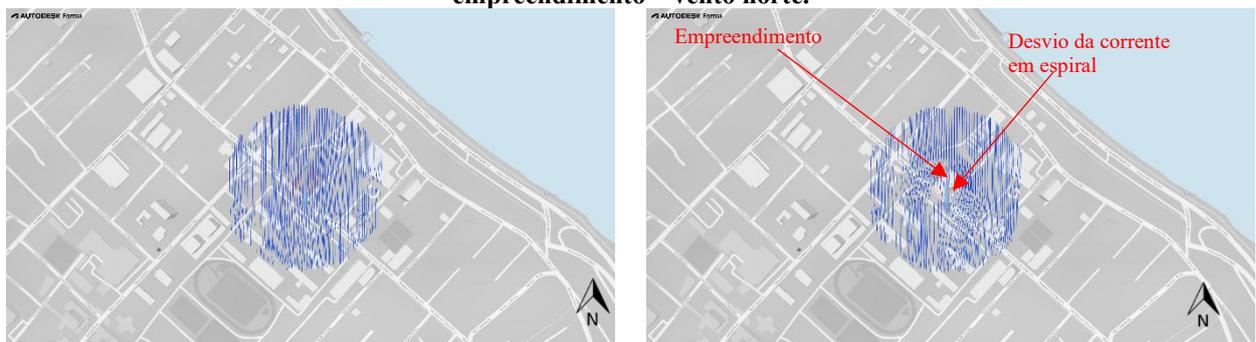
### Incidência de insolação no empreendimento, durante o solstício de inverno nas fachadas Norte e Sul



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

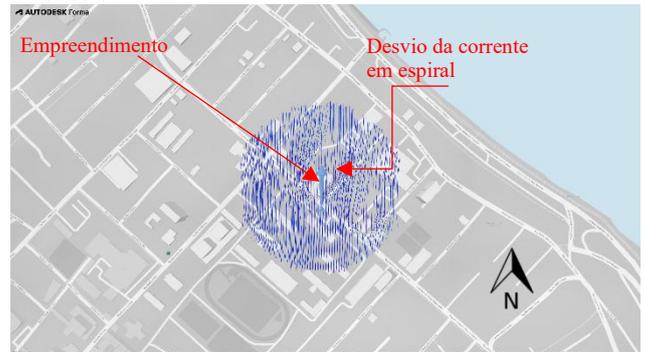
A análise da ventilação foi realizada através da predominância dos ventos do local (correntes do norte), a geometria do empreendimento, as edificações do entorno e a topografia do seu entorno imediato dentro da ferramenta Spacemaker, com isso foi obtido os seguintes dados:

### Percurso previsto dos ventos predominantes no local de implantação antes e depois da instalação do empreendimento – vento norte.



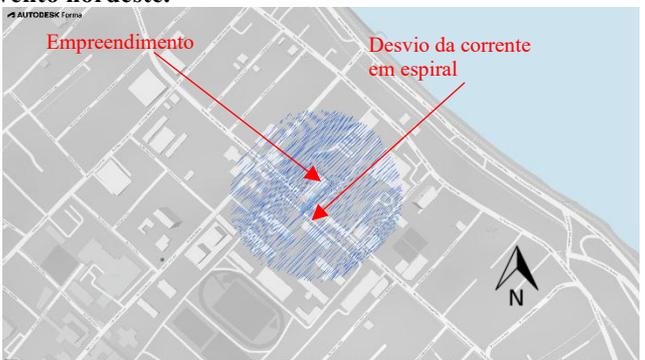
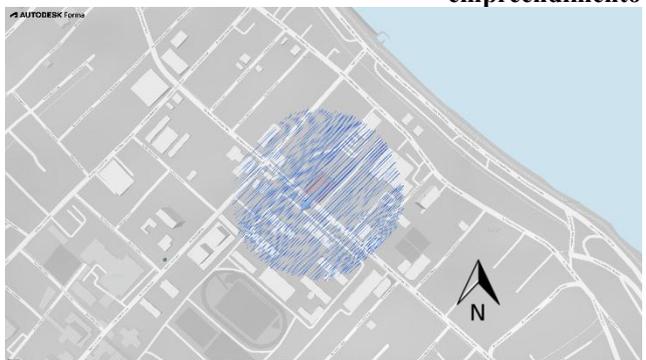
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

**Percurso previsto dos ventos predominantes no local de implantação antes e depois da instalação do empreendimento – vento sul.**



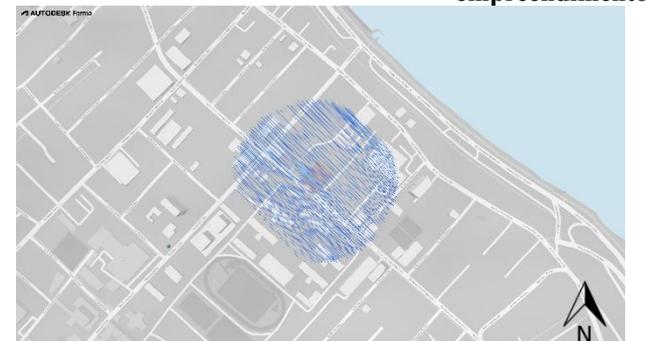
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

**Percurso previsto dos ventos predominantes no local de implantação antes e depois da instalação do empreendimento – vento nordeste.**



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

**Percurso previsto dos ventos predominantes no local de implantação antes e depois da instalação do empreendimento – vento sudeste.**



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

A análise das correntes de ar no sítio do empreendimento revela um comportamento característico do local, com algumas modificações na pressão dos ventos dentro da área e na sua dispersão, incluindo a ampliação na deformação das correntes, formando maiores correntes em espiral. No entanto, essas correntes espirais geralmente retornam ao curso padrão, e neste caso, dado que o comportamento dos ventos no sítio é semelhante ao do entorno. Desta forma, conclui-se que não há interferências significativas ou impactos do empreendimento na região.

### 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)*

O contexto urbano em que se insere o empreendimento, objeto deste estudo, integra a região continental do município. Na AII verifica-se o predomínio de áreas urbanizadas, apresentando residências unifamiliares, edificações comerciais e de serviço, bem como condomínios multifamiliares verticais.

O valor paisagístico do bairro está relacionado principalmente à presença de edificações e áreas com aspectos naturais e culturais, como praças e parques. As figuras a seguir são registros de áreas, edificações e o entorno do empreendimento que compreendem a paisagem urbana da região.

#### Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento





Fonte: Vistoria *in loco*, 2025

O empreendimento não se encontra cadastrado próximo a patrimônios culturais. Foram identificadas 2 artes em edifícios, na AID, bem como a presença de APC-1 (Áreas de Interesse Histórico) na AID, havendo, ainda, sítios tombados pelo IPHAN na porção da AID, como é ilustrado no mapa abaixo:



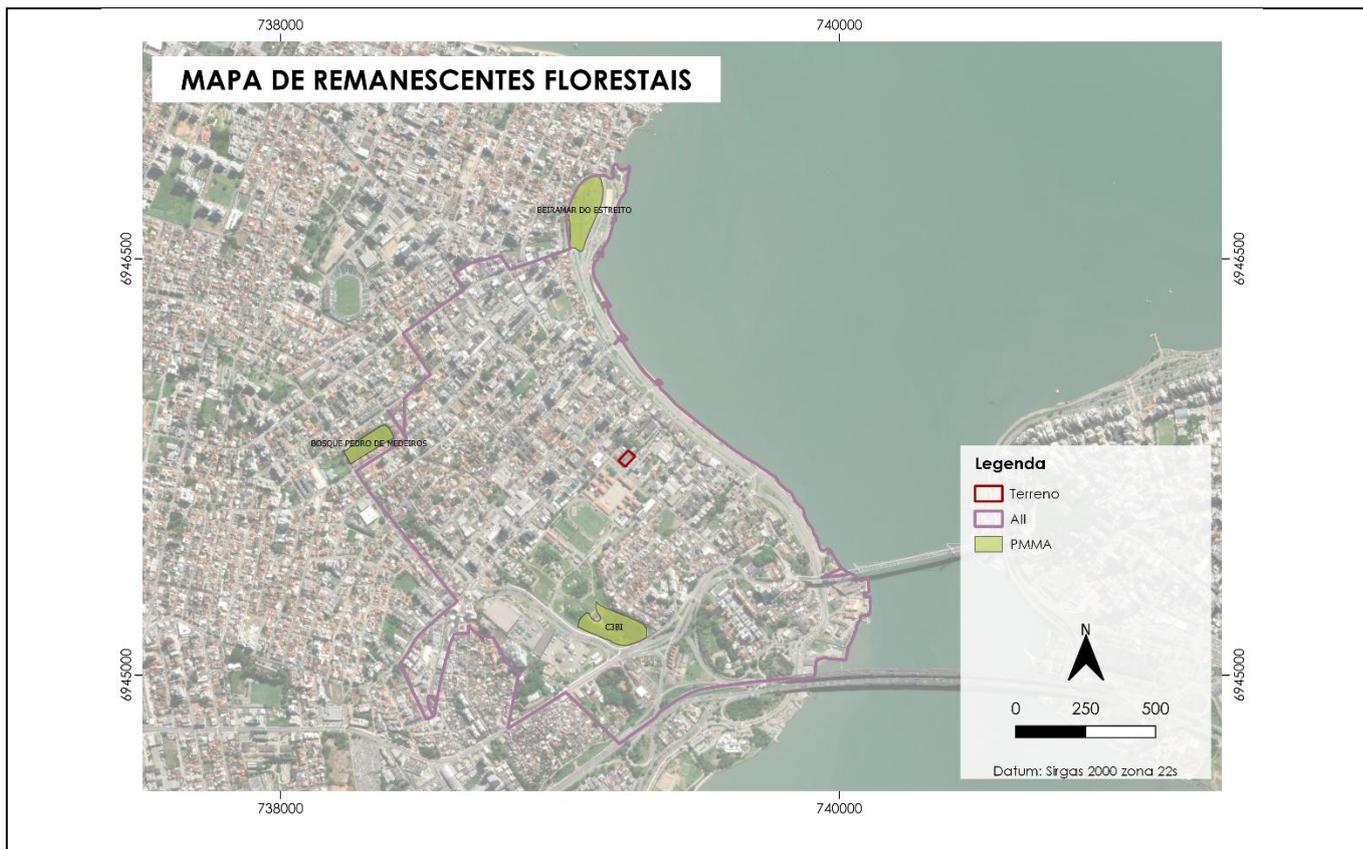
As imagens abaixo apresentam as inserções do empreendimento, é possível verificar que o empreendimento mantém consonância com os demais edifícios verticais do entorno. Além disso, o projeto se diferencia ao demonstrar um respeito pela leitura arquitetônica local, o qual é traduzido pela forma e pela materialidade adotadas, além de enriquecer e valorizar o contexto arquitetônico e urbano em que se insere.

**Implantação do empreendimento no sítio.**



Fonte: Projeto Arquitetônico, 2025

As áreas de relevância ambiental observadas na AII do empreendimento correspondem a duas áreas do Plano Municipal da Mata Atlântica, bem como proximidade com o bosque Pedro de Medeiros, destacado no mapa abaixo:



### Impactos pertinentes

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

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

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

O empreendimento é situado em um lote construído, cercado por uma área urbana adensada. Para integrar o conjunto arquitetônico ao seu entorno, foi realizado um estudo que considerou o processo evolutivo do espaço construído e a condição atual do local, caracterizado pela presença de empreendimentos com tipologias e usos semelhantes, alguns em construção, de forma que o projeto se harmonize com outros em desenvolvimentos na região.

Qualquer construção impacta visualmente a paisagem, e isso se aplica também ao projeto em questão. A transformação da paisagem é considerada parte do processo de desenvolvimento do espaço urbano construído, e as novas edificações devem ser gradualmente assimiladas como elementos comuns na paisagem. Para alcançar essa integração, é essencial assegurar a qualidade da paisagem, promovendo harmonia entre o contexto local e os elementos naturais e edificados.

Dessa forma, o uso de materiais que não contrastem fortemente com o ambiente preexistente é crucial, assim como a comunicação com as características do bairro. O respeito às peculiaridades locais e a sua

incorporação no projeto são fundamentais para torná-lo atraente tanto para os usuários quanto para os transeuntes, podendo estabelecer-se como um marco referencial de localização e revitalização no centro de Florianópolis.

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)*

No terreno e suas proximidades não há incidência de Unidades de Conservação Municipal ou quais elementos do patrimônio natural que possam ser afetados pelo empreendimento.

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)*

A área que integra as áreas de influência do empreendimento, apresenta lugares e setores de importante valor cultural destacado, como a presença de zona de preservação cultural APC-1 (defronte ao empreendimento) e de sítios arqueológicos, estes últimos estando localizados a mais de 300m de distância, desta forma sem sofrer quaisquer influências do empreendimento. Vale destacar, que o projeto está em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor municipal, garantindo a harmonia com o entorno, e caso sejam identificados vestígios arqueológicos durante as obras, os órgãos responsáveis, como a secretaria do patrimônio histórico artístico e cultural do município e o IPHAN, serão imediatamente notificados para a adoção das medidas cabíveis.