

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



Empreendimento de Uso Misto
Centro
2026

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 expedito 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
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias	5
1.6. Descrição do Empreendimento	7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII).....	17
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	22
3.1. Adensamento Populacional	22
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	24
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	26
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	30
3.5. Valorização Imobiliária na AII	31
3.6. Mobilidade Urbana	35
3.7. Conforto Ambiental Urbano	58
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	61

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	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)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical 2. Hotéis, Apart-hotel, Hotel Fazenda e Pousadas 3. Ambulatórios, clínicas e similares 4. Comércio varejista de mercadorias em geral 5. Serviços em geral 		
Nome fantasia (se houver)	-		
Logradouro	RUA FREI CANECA, ESQUINA COM RUA PADRE SCHARADER	Número	-
Complemento	-	CEP	88025-053
Bairro/Distrito	AGRÔNOMICA		
Inscrições Imobiliárias	45.88.078.0743.001-249		
Matrículas	17.802		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	SAN CARLOS INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	Ambiens Consultoria e Projetos Ambientais LTDA			
CPF/CNPJ	04.432.182/0001-20			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Aleph Tonera Lucas			
Qualificação	Arquiteto e Urbanista	Registro Profissional	CAU A2659464	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Aleph Tonera Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Adensamento populacional	CAU A2659464
Aleph Tonera Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Valorização imobiliária	CAU A2659464
Aleph Tonera Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Geração de tráfego e demanda por transporte	CAU A2659464

Aleph Toner Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU A2659464
Aleph Toner Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CAU A2659464
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	D'HOUSE ARQUITETOS ASSOCIADOS			
Responsável Técnico	FÁBIO SILVA	Registro profissional	CAU A131393-2	

1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
17.802	1º Registro de Imóveis

1.5. Informações Prévias

Processos correlatos

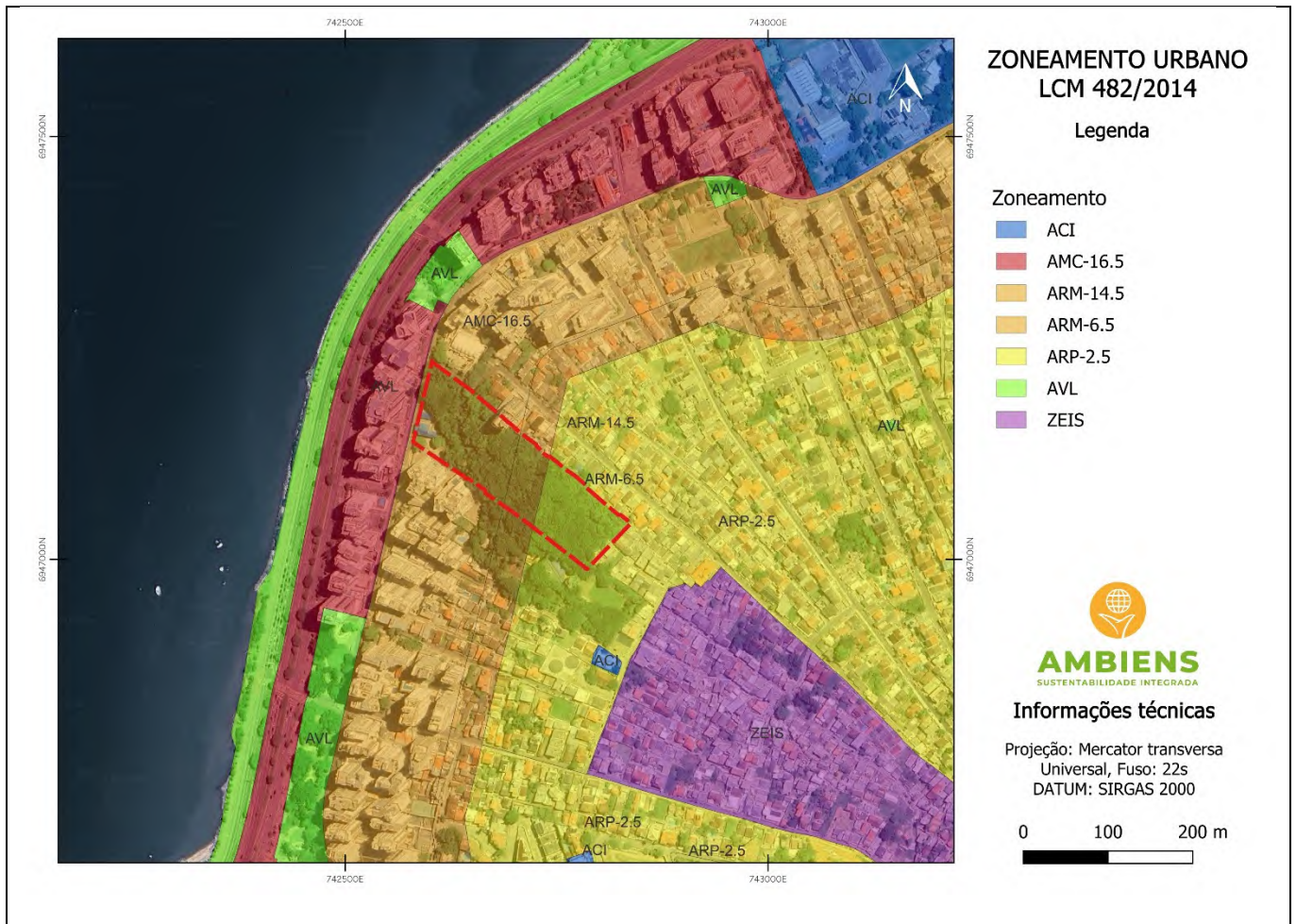
(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)

Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Diretrizes Urbanísticas	E155306/2021
Aprovação de Projeto Arquitetônico	E 234463/2025
Fruição Pública	E 261632/2024

Zoneamentos incidentes

(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site <https://geoportail.pmf.sc.gov.br/map> ligando a camada "Zoneamento – Decreto Mun. Nº 25.301/2023" no grupo "Plano Diretor Vigente" e "Google Satélite" no grupo "Mapas Base". Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)

Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
ARM 14.5	11	3	50%	70%	59	1	7,15
ARM 6.5	5	1	50%	70%	29,5	1	4,21
ARP 2.5	2	0	50%	70%	13	1	2,4



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

Não há sobrezoneamento incidindo no lote.

Unidade Territorial de Planejamento

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

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

UTP 1 – ISA 0,34

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 (caso aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>	
Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 () PGT-02 (x) NÃO ()
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) <i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)</i>	
Outras informações pertinentes <i>(Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)</i>	
Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo

1.6. Descrição do Empreendimento
Mapa ou Croqui de Localização <i>(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)</i>



LEGENDA	
	Limite Imóvel

NOTAS TÉCNICAS	
Projeção: Universal Transversa de Mercator - UTM	
Datum: SIRGAS 2000 Fuso 22S	
Limites Administrativos IBGE.	
Lev. top. - Cedido pelo empreendedor	
Base Map ESRI.	

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO TERRENO			
Numeração:	Mapa 1	Folha:	A 3
Elaboração:	Felipe Bernardi Geógrafo CREA/SC: 087018-2		
Data:	27/11/2020	Localização:	Agronômica, Florianópolis - SC



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)

Figura 1: implantação

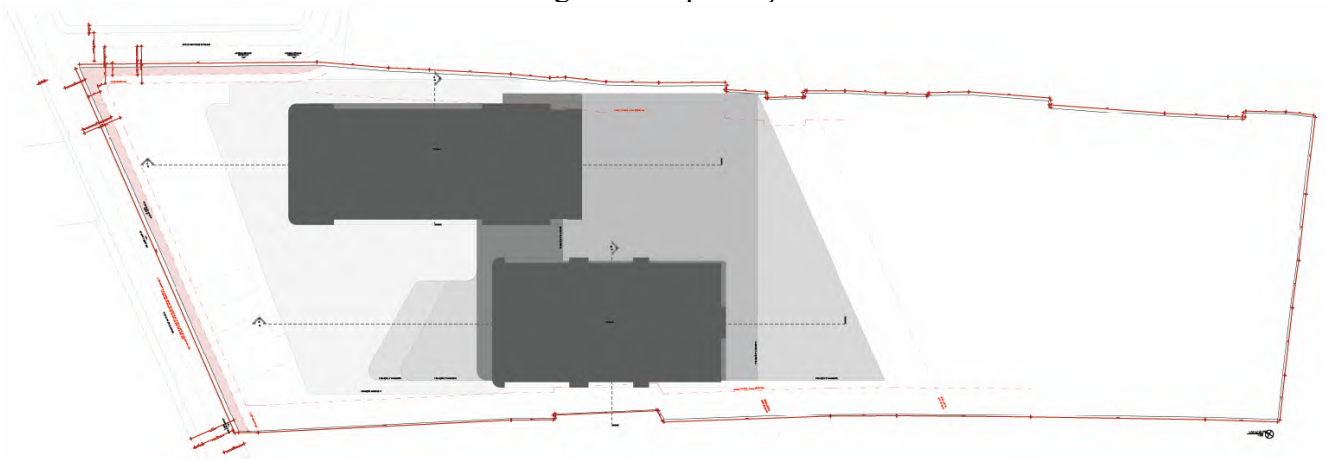
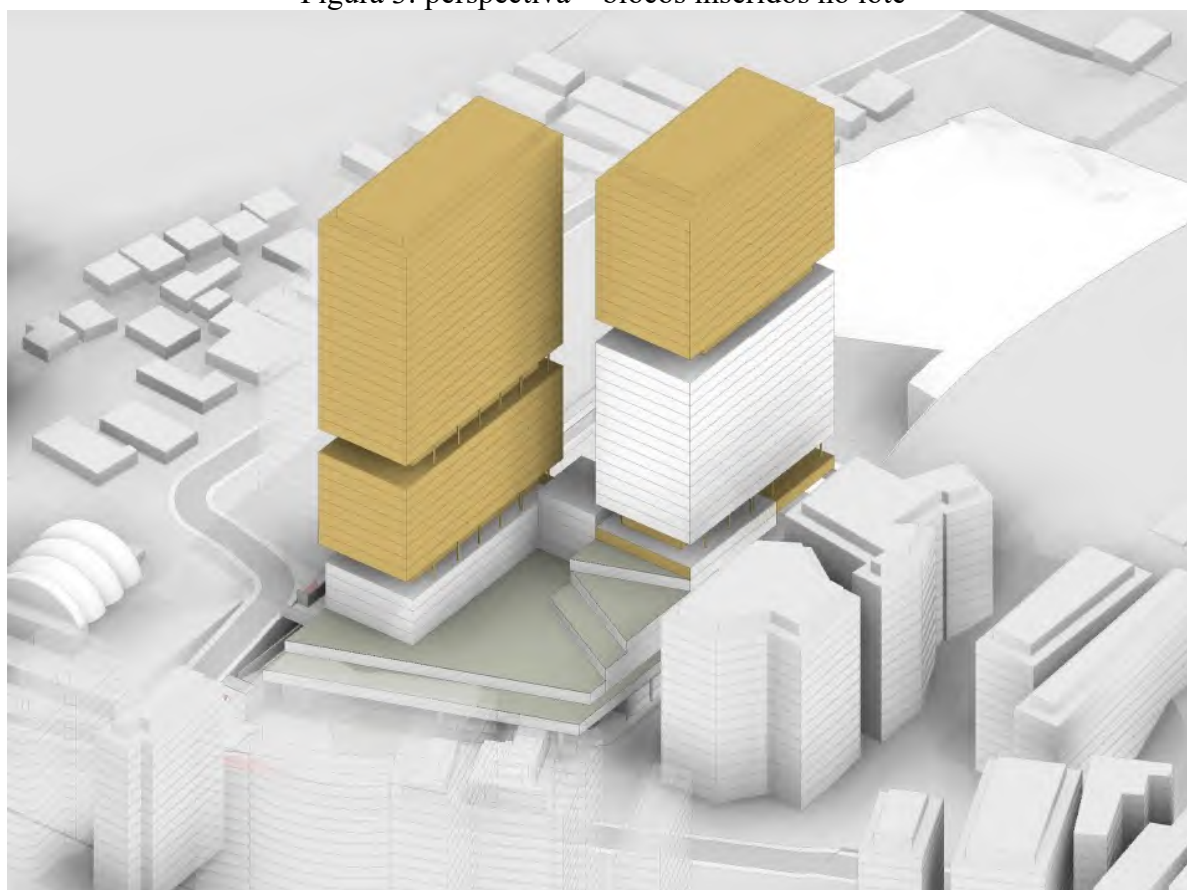


Figura 2: perspectiva –lote



Figura 3: perspectiva – blocos inseridos no lote



Fonte: D’House Arquitetos Associados

Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento configura-se como uma edificação de uso misto no qual a atividade prevista é de uso residencial, hoteleiro, clínico, corporativo e comercial, em um geral. Observa-se que as unidades

residenciais e hoteleiras estão distribuídas nas torres do projeto, e que as vagas para estacionamento estão distribuídas entre o subsolo 5 e o 4º pavimento, destinados parcialmente ao uso de garagem. Considerando as partes comerciais do empreendimento, seus horários de funcionamento são estimados entre as 08h e às 22h. Considerando a parte residencial multifamiliar e hoteleira, os prováveis horários de pico estão concentrados na saída e chegada ao dos moradores do empreendimento sendo comumente nos horários de saída e chegada do trabalho em horário comercial padrão, sendo estes das 08h às 09h e das 18h às 19h.

Descrição Quantitativa do Empreendimento						
Área total do terreno (m ²)	22.583,48					
Área de recuo viário (m ²)	336,95					
Área remanescente (m ²)	22246,53					
Incentivos utilizados	ao Uso Misto, às Áreas de Desenvolvimento Incentivado (ADI) - ADI II, para o Desenvolvimento Econômico, à Fruição Pública na forma de espaços públicos e conectividades.					
Número de torres	2					
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)						
(x) Sim	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)					
() Não						
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)						
() Sim - venda () Sim - compra () Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	11.428,50 m ²					
	Valor do m ²					
	-					
Limites de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	5,06			6,52		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	12	2	12	2	25	39
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m ²)		22.568,35		100,00%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m ²)		8708,1		38,59%		
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)		-		-		
Área impermeabilizada (m ²)		13.860,25		61,41%		
Taxa de Ocupação		Área (m ²)	%	Área (m ²)	%	
	Subsolo	17.795,69	80%	9.131,37	41,11%	
	Base	17.795,69	80%	7449,17	33,53%	
	Torre	11.122,31	50%	7372,92	33,19%	
Quadro de Áreas das Unidades Privadas						
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios		Total de unidades		Área privativa média	
	4		60		450,53	

	3	60	280,8
	3	60	205,97
	4	2	585,68
	4	1	576,13
	3	36	270,71
	3	36	199,13
	2	36	107,14
	3	36	176,96
	5	2	751,7
	1 (hotel)	144 (18 unid. x 8 pav.)	60
	TOTAL	473	
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área aprox. média
	SALA CORPORATIVA 03, SALA CORPORATIVA 04, SALA CORPORATIVA 05, SALA CORPORATIVA 10, SALA CORPORATIVA 11, SALA CORPORATIVA 12	36	58,62
	SALA CORPORATIVA 07, SALA CORPORATIVA 08	12	67,57
	SALA CORPORATIVA 01	6	69,19
	SALA CORPORATIVA 14	6	69,64
	SALA CORPORATIVA 06, SALA CORPORATIVA 09	12	119,14
	SALA CORPORATIVA 02, SALA CORPORATIVA 13	12	128,12
	CLÍNICA 31	1	68,46
	CLÍNICA 03, CLÍNICA 14, CLÍNICA 24	3	111,1
	CLÍNICA 02, CLÍNICA 07, CLÍNICA 13,	6	111,88

	CLÍNICA 18, CLÍNICA 23, CLÍNICA 28		
	CLÍNICA 08, CLÍNICA 19, CLÍNICA 29	3	112,65
	CLÍNICA 30	1	113,28
	CLÍNICA 04, CLÍNICA 15, CLÍNICA 25	3	113,89
	CLÍNICA 09, CLÍNICA 20	2	114,22
	CLÍNICA 05, CLÍNICA 16	2	118,39
	CLÍNICA 01, CLÍNICA 06, CLÍNICA 12, CLÍNICA 17, CLÍNICA 22, CLÍNICA 27	6	137,45
	CLÍNICA 11	1	236,55
	CLÍNICA 21	1	256,86
	CLÍNICA 26	1	286,51
	CLÍNICA 10	1	330,48
	RESTAURANTE	1	496,2
	RESTAURANTE	1	90,08
	LOJA 88	1	22,99
	LOJA 115	1	27,51
	LOJA 120	1	33,82
	LOJA 117, LOJA 118, LOJA 119	3	34,27
	LOJA 113	1	36,56
	LOJA 114	1	39,25
	LOJA 87	1	41,47
	LOJA 65, LOJA 96	2	41,61
	LOJA 53, LOJA 54, LOJA 84, LOJA 85, LOJA 86	5	42,04
	LOJA 52, LOJA 83	2	42,14
	LOJA 48, LOJA 49, LOJA 50, LOJA 57, LOJA 58, LOJA 59, LOJA 80, LOJA 81, LOJA 89, LOJA 90	10	42,16
LOJA 62, LOJA 63, LOJA 64, LOJA 93, LOJA 94, LOJA 95	6	42,18	

LOJA 51, LOJA 60, LOJA 82, LOJA 91	4	42,26
LOJA 61, LOJA 92	2	42,3
LOJA 79	1	43,99
LOJA 56	1	45,5
LOJA 110	1	47,08
LOJA 103, LOJA 104, LOJA 105, LOJA 106	4	66,19
LOJA 47	1	66,51
LOJA 55	1	68,07
LOJA 71, LOJA 72, LOJA 73, LOJA 74, LOJA 75, LOJA 76	6	69,13
LOJA 77	1	69,19
LOJA 20, LOJA 21	2	72,5
LOJA 107	1	75,96
LOJA 111	1	76,02
LOJA 39	1	76,21
LOJA 122	1	76,62
LOJA 42, LOJA 43, LOJA 44, LOJA 45, LOJA 46	5	80,01
LOJA 41	1	80,69
LOJA 102	1	81,27
LOJA 33	1	85,16
LOJA 22	1	86,2
LOJA 108	1	87,27
LOJA 36	1	89,95
LOJA 37	1	90,65
LOJA 78	1	93,08
LOJA 70	1	101,64
LOJA 97	1	103,79
LOJA 18	1	104,36
LOJA 34	1	105,04
LOJA 35	1	105,06
LOJA 16	1	110,89
LOJA 116	1	112,92
LOJA 112	1	114,53
LOJA 02	1	116,57
LOJA 07	1	116,6
LOJA 03, LOJA 04, LOJA 05, LOJA 06	4	117,32
LOJA 11	1	118,01

LOJA 12, LOJA 14	2	118,48
LOJA 13, LOJA 15	2	119,02
LOJA 109	1	119,57
LOJA 25	1	120,73
LOJA 26, LOJA 27, LOJA 28, LOJA 29	4	121,79
LOJA 30	1	123,09
LOJA 98, LOJA 99	2	136,11
LOJA 100	1	136,94
LOJA 40	1	149,85
LOJA 32	1	154,68
LOJA 31	1	159,57
LOJA 66	1	165,52
LOJA 09	1	170,74
LOJA 08	1	172,68
LOJA 17	1	173,88
LOJA	1	175,67
LOJA 69	1	190,58
LOJA 67, LOJA 68	2	202,82
LOJA 121	1	202,93
LOJA 19	1	228,3
LOJA 101	1	276,31
LOJA 01, LOJA 10, LOJA 24	3	332,3
LOJA 23	1	340,24
LOJA 38	1	350,09
LOJA	1	426,17
TOTAL	253	11.562,88

Quadro de Áreas do Empreendimento

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

Pavimento	Área Computável	Área Total
Subsolo 5	7.236,15	9.100,00
Subsolo 4	4.359,15	7.065,31
Subsolo 3	3.967,03	6.673,18
Subsolo 2	5.649,80	8.634,60
Subsolo 1	4.729,73	7.899,77
4º Pavimento	3.687,95	9.010,40
5º Pavimento	2.266,07	7.253,66
6º Pavimento	3.004,15	6.930,52
7º Pavimento	4.322,65	5.831,92
8º Pavimento	3.819,68	6.971,15
9º Pavimento	3.253,53	3.654,12
10º Pavimento	3.253,53	3.654,12

11º Pavimento	3.253,53	3.654,12					
12º Pavimento	3.253,53	3.654,12					
13º Pavimento	3.253,53	3.654,12					
14º Pavimento	3.253,53	3.654,12					
15º Pavimento	3.235,85	3.657,80					
16º Pavimento	3.235,85	3.657,80					
17º Pavimento	3.235,85	3.657,80					
18º Pavimento	3.235,85	3.657,80					
19º Pavimento	3.235,85	3.657,80					
20º Pavimento	3.235,85	3.657,80					
21º Pavimento	3.235,85	3.657,80					
22º Pavimento	3.235,85	3.657,80					
23º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
24º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
25º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
26º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
27º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
28º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
29º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
30º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
31º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
32º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
33º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
34º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
35º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
36º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
37º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
38º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
39º Pavimento	3.317,06	3.685,62					
Pavimento Cobertura	2.251,55	3.447,50					
TOTAL GERAL	147.091,91	192.660,67					
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	324 (1/uh)	536	-	327
	Visitantes	27 (5% das privativas)	-	17 (5% das privativas)	27 (visitantes + PCD)	-	26
Comerciais	Privativas	366 (1 vaga/100 m ² de área construída)	-	366 (1 vaga/100 m ² de área construída)	262	-	385

	Visitantes					
Hotel		1		5	66	6
Usos do Empreendimento						
Tipos de uso			Área (m ²)		% do uso (em relação à área total do empreendimento)	
Residencial			84998,29		44,12%	
Hotel			71105,44		36,91%	
Comercial			36556,94		18,97%	
Cronograma Sintético de Obras						
<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		jul/26		fev/27	
2	Movimentações de terra e fundações		nov/26		mai/27	
3	Superestrutura		mai/27		fev/29	
4	Alvenaria		mai/27		jun/29	
5	Revestimentos e acabamentos		nov/28		jun/31	
Enquadramentos Diferenciais						
<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>						
<p>O projeto propõe uma área de fruição pública voltada à criação de espaços de convivência e integração social (em rosa, na figura 3 abaixo - 1.635,44 m²), com uso misto e ênfase na dinamização do entorno. A proposta busca suprir a carência de áreas verdes e de uso coletivo, oferecendo ambientes acessíveis, seguros e atrativos, que incentivam o uso contínuo do espaço urbano. Além de promover a mobilidade ativa e o deslocamento a pé ou por bicicleta, o projeto contribui para a valorização da região, o fortalecimento da economia local, para vitalidade da área e para o pertencimento comunitário.</p>						
<p>Figura 4: área de fruição pública.</p>						

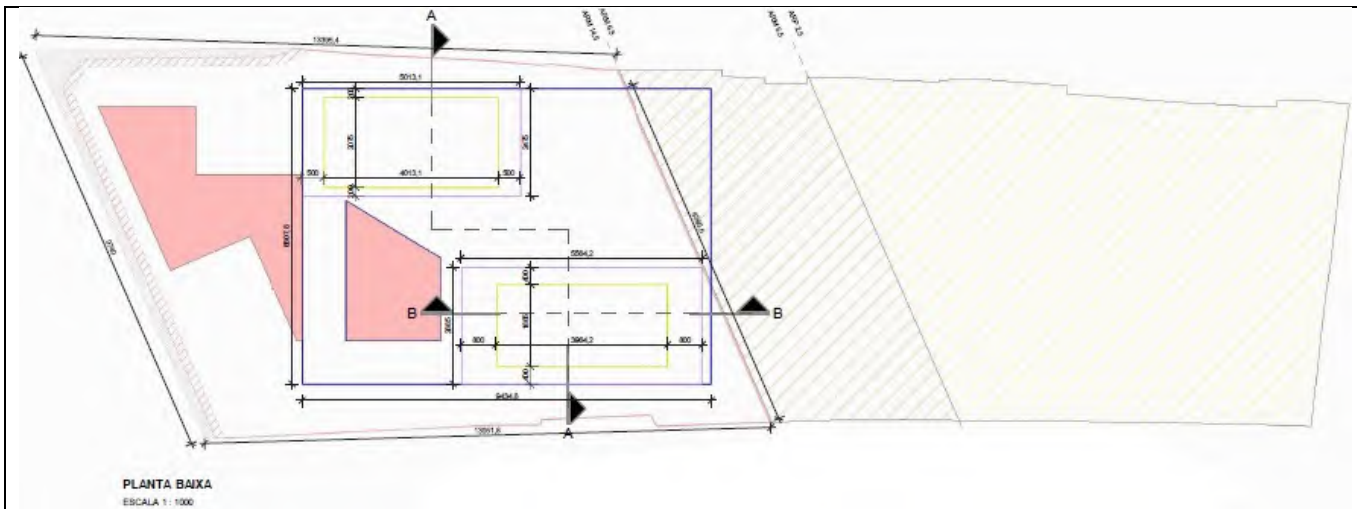
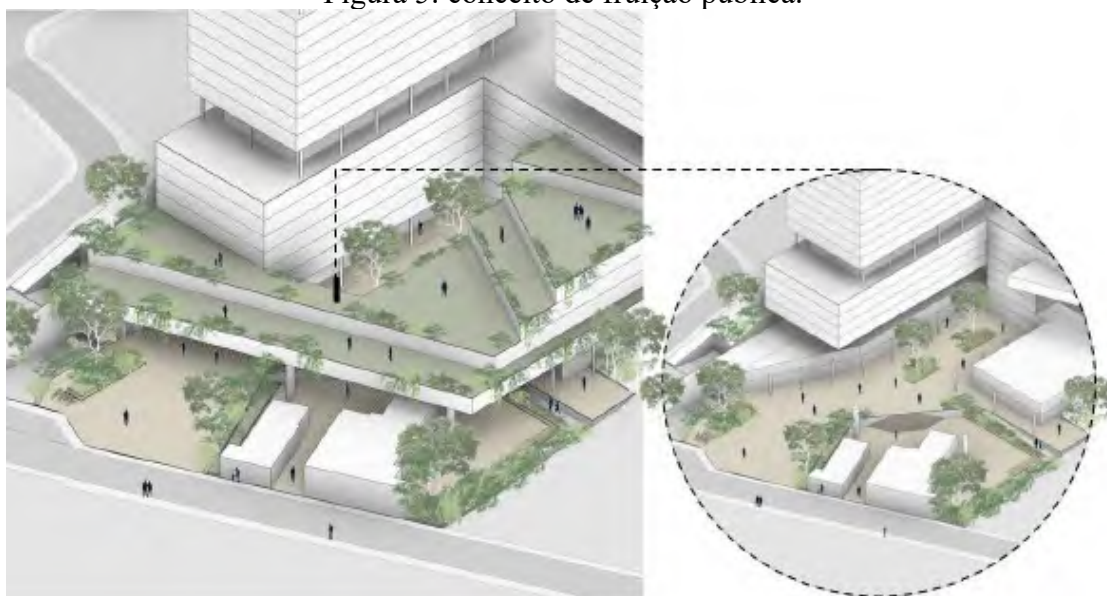


Figura 5: conceito de fruição pública.



Fonte: D'House Arquitetos Associados

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

-

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

Delimitação das Áreas de Influência

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:

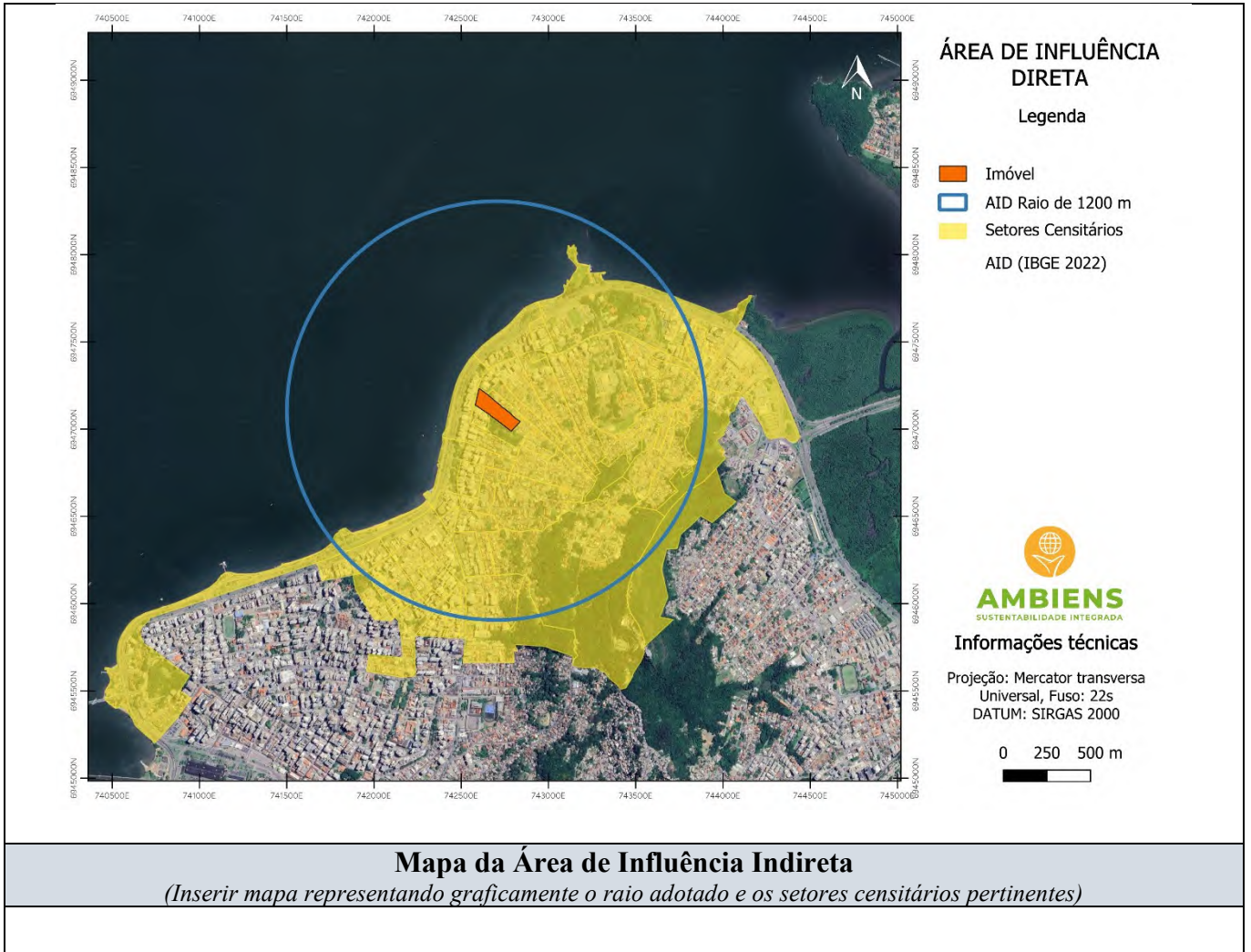
Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m ²	I - Porte 1: 200m	I - Porte 1: 600m
II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ²	II - Porte 2: 300m	II - Porte 2: 700m
III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ²	III - Porte 3: 400m	III - Porte 3: 800m

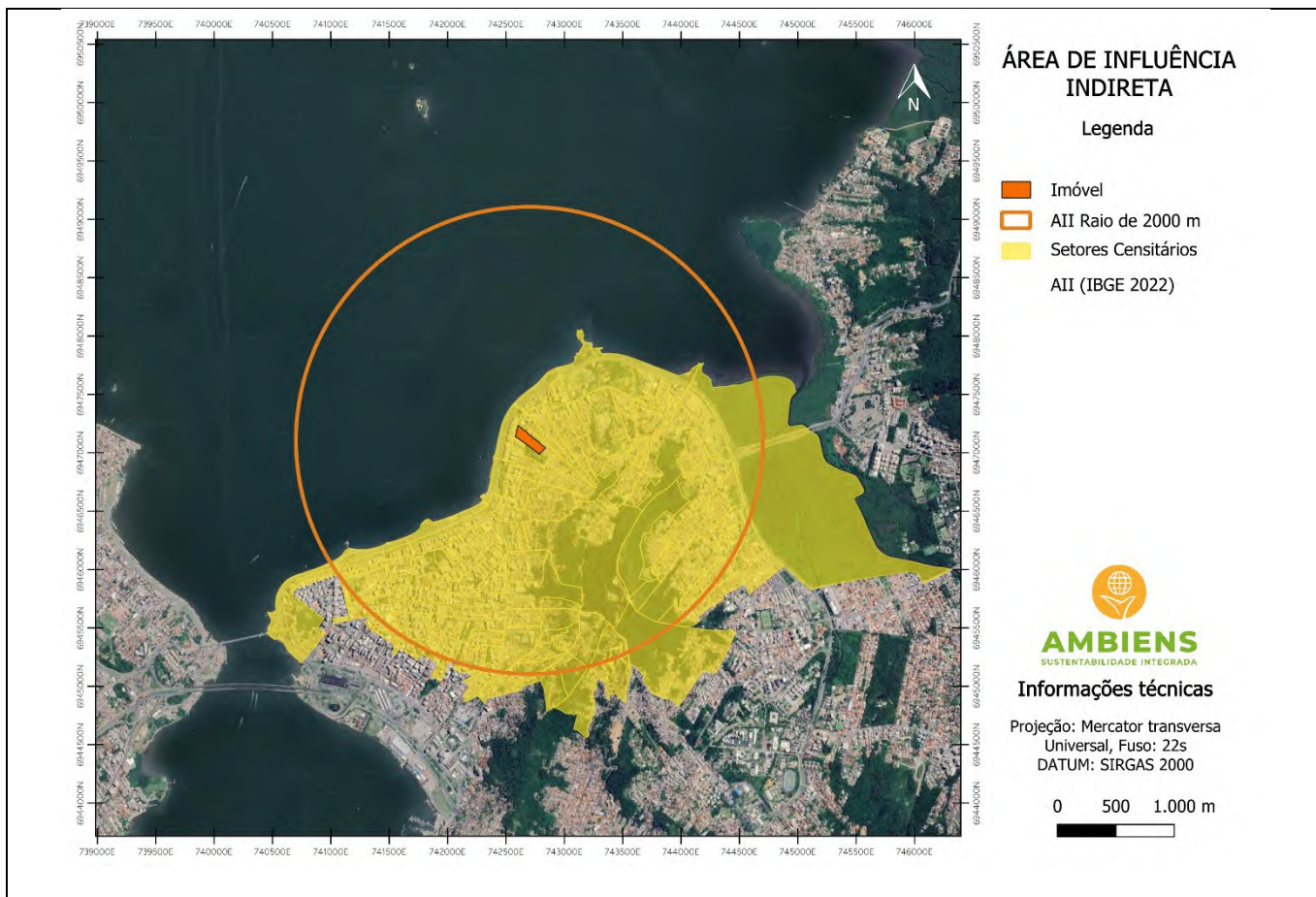
IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ² V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ² VI - Porte 6: acima de 40.000m²	IV - Porte 4: 500m V - Porte 5: 900m VI - Porte 6: 1.200m	IV - Porte 4: 900m V - Porte 5: 1.500m VI - Porte 6: 2.000m
<p>Nos casos em que o setor censitário atingido apresentar 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.</p>		
Setores censitários da AID	Setores censitários da AII	
420540705000650 420540705000649 420540705000566 420540705000634 420540705000633 420540705000632 420540705000631 420540705000664 420540705000494 420540705000578 420540705000493 420540705000492 420540705000489 420540705000488 420540705000640 420540705000639 420540705000102 420540705000097 420540705000096 420540705000095 420540705000038 420540705000094 420540705000037 420540705000549 420540705000548 420540705000617 420540705000007 420540705000006 420540705000005 420540705000084 420540705000004 420540705000003 420540705000083 420540705000002 420540705000082 420540705000001 420540705000081 420540705000093 420540705000092 420540705000090 420540705000089 420540705000008	420540705000004 420540705000003 420540705000002 420540705000001 420540705000016 420540705000369 420540705000015 420540705000014 420540705000547 420540705000013 420540705000010 420540705000009 420540705000008 420540705000058 420540705000074 420540705000069 420540705000047 420540705000046 420540705000045 420540705000044 420540705000043 420540705000042 420540705000041 420540705000040 420540705000566 420540705000582 420540705000581 420540705000580 420540705000050 420540705000579 420540705000048 420540705000578 420540705000577 420540705000108 420540705000107 420540705000104 420540705000102 420540705000097 420540705000096 420540705000095 420540705000094 420540705000618	

420540705000088
420540705000087
420540705000086
420540705000085
420540705000058
420540705000609
420540705000608
420540705000356
420540705000351

420540705000617
420540705000116
420540705000616
420540705000115
420540705000615
420540705000109
420540705000084
420540705000083
420540705000082
420540705000081
420540705000079
420540705000077
420540705000076
420540705000075
420540705000093
420540705000092
420540705000090
420540705000089
420540705000614
420540705000088
420540705000087
420540705000086
420540705000085
420540705000609
420540705000608
420540705000358
420540705000650
420540705000356
420540705000649
420540705000352
420540705000351
420540705000662
420540705000661
420540705000529
420540705000119
420540705000118
420540705000497
420540705000634
420540705000117
420540705000496
420540705000633
420540705000495
420540705000632
420540705000494
420540705000631
420540705000493
420540705000492
420540705000489
420540705000488
420540705000644

	420540705000027 420540705000641 420540705000640 420540705000639 420540705000019 420540705000552 420540705000018 420540705000039 420540705000038 420540705000549 420540705000665 420540705000664 420540705000037 420540705000548 420540705000036 420540705000663 420540705000035 420540705000034 420540705000032 420540705000007 420540705000006 420540705000005
Caracterização geral das Áreas de Influência <i>(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)</i>	
<p>Seguindo a definição proposta pelo Termo de Referência, foram estabelecidos os raios referentes ao Porte 6 para a análise das áreas de influência do empreendimento, ou seja, 1200 m para AID e 2000 m para AII.</p> <p>No caso da AII, o <i>buffer</i> estabelecido pelo raio de centro sobre o ponto central do empreendimento alcança 114 setores censitários, que somam cerca de 8,85 km² ou 885,07 (ha) e abrangem os bairros Centro, Saco dos Limões, Agrônômica e Trindade. Para a AID, foram considerados 51 setores censitários, que somam 3,79 km² ou 379,61 hectares (ha). Os setores da AID estão inseridos nos bairros Agrônômica, Centro e Trindade. Apenas três dos setores na AII (420540705000617, 420540705000616 e 420540705000119) não são considerados urbanos pelo Censo IBGE 2022.</p>	
Mapa da Área de Influência Direta <i>(Inserir mapa representando graficamente o raio adotado e os setores censitários pertinentes)</i>	





3. Diagnósticos e Prognósticos

3.1. Adensamento Populacional

Caracterização Populacional atual da AII

População Total da AII (PTAII) conforme o último censo do IBGE	60.950
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>	65.234 <i>(Aplicando-se taxa de crescimento de 2,29%/ano, com base no aumento populacional do município de Florianópolis divulgado pelo recenseamento de 2022).</i>
Quantidade de domicílios na AII	30.051
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>	490,25 ha
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] <i>(Considerar área calculada acima)</i>	$65.234/490,25 = 133,06 \text{ hab./ha}$
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	582,54 hab./ha

<p>População por faixa etária da população na AII (de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)</p>	<p>0 a 4 anos: 2501 (4,26%) 5 a 9 anos: 2783 (4,74%) 10 a 19 anos: 5671 (9,65%) 20 a 59 anos: 34405 (58,5%) 60 a 69 anos: 6506 (11,07%) 70 anos ou mais: 6952 (11,82%)</p> <p>Obs: Divisão em concordância com o recenseamento IBGE 2022, somando-se idades adultas (20 a 59) e juvenis (10 a 19).</p>
<p>População Fixa e Flutuante do Empreendimento (Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)</p>	
População Fixa do Empreendimento	2.324 (Residencial + Hotel)
População Flutuante do Empreendimento	7.311 (m ² comercial/5)
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	9.635
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Residentes e Hóspedes
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Clientes e funcionários
<p>Adensamento Populacional com o Empreendimento</p>	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerar as macro áreas de uso urbano)	74.869/490,25 = 152,71 hab./ha
Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAII)	14,76%
<p>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%</p>	<p>(x) Sim () Não</p>
<p>Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento (Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</p>	
<p>Através do zoneamento previsto pela legislação municipal, é prevista a densidade líquida máxima – Anexo F01 do Plano Diretor – para cada macrozona urbana do município. Assim, observando-se as áreas assim demarcadas estabelecidas no interior dos limites da AII, relacionadas à população total atual estipulada, de 65.234 habitantes, obtém-se valor final de 133,06 hab./ha.</p> <p>Seguindo os valores de densidade máxima previstos pelo Anexo referido da legislação municipal vigente, obtém que a população máxima estimada para a AII é de 285.593 habitantes ou 582,54 hab./ha. Nestes termos, observa-se que atualmente a ocupação da área analisada atinge cerca de 22,84% do máximo previsto.</p> <p>Assim, com o incremento de população do empreendimento, o montante estipulado de habitantes da AII para o valor de população atual é de 79.090 pessoas ou 161,32 hab./ha. Em valores percentuais, o incremento real seria, portanto, de 14,76% alcançando 26,21% da população de saturação.</p> <p>Conclui-se, portanto, que a população da AII está abaixo da metade do adensamento previsto, dado o percentual de saturação atual frente ao planejado pelo Plano Diretor. Com a instalação do empreendimento, o montante populacional conseqüentemente eleva-se razoavelmente. No entanto, visto o porte do empreendimento, em uma região já consolidada, entende-se que o incremento populacional</p>	

gerado pelo empreendimento pode interferir de maneira crítica no cenário de adensamento local da AII analisada, principalmente no que tange à questão de infraestrutura urbana.

3.2.Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m ³)	830,35 m ³ /dia	(x) Sim () Não
Energia Elétrica (kW)	3000 kW	(x) Sim () Não
Coleta de Lixo	Reciclável Seco: 42883,96L Reciclável Orgânico: 6224,76L Indiferenciado/Rejeito: 33395,01L	(x) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m ³)	664,28 m ³ /dia	(x) Sim () Não
<p>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)</p>		
-		
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		
Pop. Fixa = 2324 * 200 L/dia = 464.800 L/dia Pop. Flutuante = 7311 * 50 L/dia = 365.550 L/dia Total = 830.350 L/dia		
Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação		

Residencial (V = p * Indicador) - Orientação Técnica SMMA Nº 1						
Frequência de Coleta	2		3		3	
Indicador	2,85		2,22		9,64	
População Residencial (p)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
2036	5.803	5 Contentor(es) de 1000L + 4 Contentor(es) de 240L	4.520	38 Contentor(es) de 120L	19.627	19 Contentor(es) de 1000L + 3 Contentor(es) de 240L

Hotelaria (V = p * Indicador) - Orientação Técnica SMMA Nº 1						
Frequência de Coleta	2		3		3	
Indicador	2,85		2,22		9,64	
População Hotel (p)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
288	821	4 Contentor(es) de 240L	639	6 Contentor(es) de 120L	2.776	2 Contentor(es) de 1000L + 4 Contentor(es) de 240L

Comercial (V = n x A x f x K) - Orientação Técnica SMMA Nº 2						
Frequência de Coleta (f)	2		3		3	
Tipo de construção	Escritórios administrativos		3		2	
TOTAL Corporativa (A)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	K1	0,7	K3	0,02	K2	0,28
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
7603,5	11.177,15	11 Contentor(es) de 1000L + 1 Contentor(es) de 240L	319,35	3 Contentor(es) de 120L	2.980,57	2 Contentor(es) de 1000L + 5 Contentor(es) de 240L

Comercial (V = n x A x f x K) - Orientação Técnica SMMA Nº 2						
Frequência de Coleta (f)	2		3		3	
Tipo de construção	Lojas em geral		3		2	
TOTAL Lojas (A)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	K1	0,7	K3	0,02	K2	0,3
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
12855,64	18.897,79	18 Contentor(es) de 1000L + 4 Contentor(es) de 240L	539,94	5 Contentor(es) de 120L	5.399,37	5 Contentor(es) de 1000L + 2 Contentor(es) de 240L

Comercial (V = n x A x f x K) - Orientação Técnica SMMA Nº 2						
Frequência de Coleta (f)	2		3		3	
Tipo de construção	Consultórios, ambulatórios e enfermarias		3		2	
TOTAL Clínicas (A)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	K1	0,6	K3	0,02	K2	0,38
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
4322,94	5.446,90	5 Contentor(es) de 1000L + 2 Contentor(es) de 240L	181,56	2 Contentor(es) de 120L	2.299,80	2 Contentor(es) de 1000L + 2 Contentor(es) de 240L

Comercial (V = n x A x f x K) - Orientação Técnica SMMA Nº 2						
Frequência de Coleta (f)	2		3		3	
Tipo de construção	Bares, restaurantes, lanchonetes e similares		3		2	
TOTAL Restaurantes (A)	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito	
	K1	0,6	K3	0,02	K2	0,38
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores
586,28	738,71	4 Contentor(es) de 240L	24,62	1 Contentor(es) de 120L	311,90	2 Contentor(es) de 240L

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?

Fase de instalação:

- 1 Adoção de medidas de diminuição do desperdício e consumo sustentável de recursos naturais e implantar, observadas em Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, de acordo com as Resoluções CONAMA nos 307/2002 e 448/2012;
- 2 Adoção de programas de controle e gerenciamento e racionalização de recursos naturais, prevendo ações internas sobre preservação ambiental e uso racional de água e energia junto aos operários da obra
- 3 Adoção de procedimentos de controle para aquisição de insumos com previsão de redução de geração de resíduos ou com possibilidade de retorno de resíduos perigosos ao fabricante/fornecedor;
- 4 Reutilização, sempre que possível, de resíduos inertes ou incorporação ao processo construtivo;
- 5 - Utilizar alternativas de drenagem urbana, tais como: estruturas simplificadas para tratamento da água de chuva (ex: gradeamento) captadas pelo sistema de drenagem pluvial do empreendimento, antes de lançá-las ao sistema de drenagem pública; reaproveitamento de águas de chuva;
- 6 - Observar a consideração do uso de tecnologias construtivas pré-fabricadas.

Fase de operação:

- 1 - Adoção de métodos de redução de consumo de água, como aeradores, controladores de vazão e torneira com acionamento automático nas áreas comuns;

- 2 - Reaproveitamento de águas cinzas tratadas para descargas de bacias sanitárias;
- 3 - Utilização de sensores de presença para iluminação de áreas comuns.
- 4 - Implantação de lixeiras recicláveis e incentivos à coleta seletiva do lixo;
- 5 - Manutenção de campanhas de conscientização sobre descarte adequado de resíduos, panfletos informativos sobre pontos de coleta locais de resíduos tóxicos;
- 6 - Instalação de contentores para recicláveis na área externa comum.

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID? <i>(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)</i>	(x) Sim () Não
Existem problemas de drenagem na AID? <i>(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)</i>	() Sim (x) Não
O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?	(x) Não () Sim, baixa () Sim, média () Sim, alta
Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? <i>(exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)</i>	
-	

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(x) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	150 m (Praça Professor Amaro Seixas Neto, 14)

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

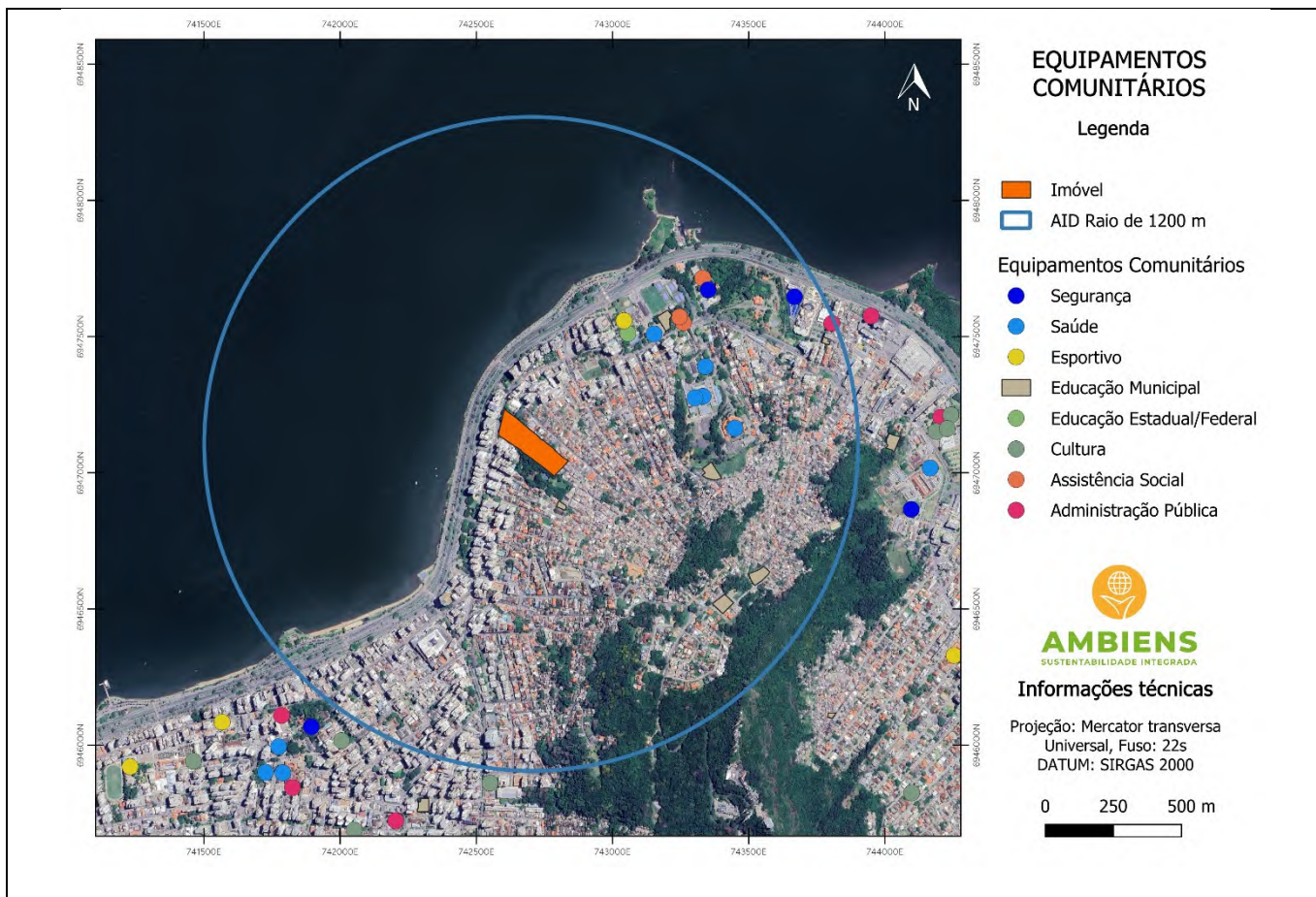
Esgotamento Sanitário: observa-se que há atendimento de rede de esgotamento sanitário, já que a via e entornos do empreendimento tem rede implantada pela CASAN, além das viabilidades de água e esgoto;

Drenagem Urbana: observa-se que a via de acesso ao empreendimento apresenta sistema de drenagem, por bueiros. Ainda assim, visto o adensamento e a sustentabilidade ambiental, é recomendado que o empreendimento mantenha estratégias de captação de águas pluviais, de drenagem e de manutenção de permeabilidade do solo adequada, como é apontado no projeto.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo[1]	Porte (m ² aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Hospital Infantil Joana de Gusmão (Estadual)	11.589,67 m ²	Público	1,3 km
	Instituto de Anatomia Patológica (Estadual)	-	Público	1,3 km
	Centro Catarinense de Reabilitação - CCR (Estadual)	2.854,91 m ²	Público	1 km

	Centro de Saúde Agrônômica (Municipal)	481,63 m ²	Público	750 m
	Hospital Nereu Ramos (Estadual)	11.506,47 m ²	Público	1,2 km
Unidades de Ensino	EEB Padre Anchieta (Estadual)	10.164,46 m ²	Público	650 m
	EBM Osvaldo Galupo (Municipal)	2.815,72 m ²	Público	1,7 km
	NEIM Irmão Celso (Municipal)	2.314,53 m ²	Público	800 m
	NEIM Carlos Humberto Pederneiras Corrêa (Municipal)	511,26 m ²	Público	2,1 km
	NEIM Vó Terezinha (Municipal)	2.681,89 m ²	Público	1,2 km
	NEIM João Machado da Silva (Municipal)	698,24 m ²	Público	500 m
	NEIM Morro do Horácio (Municipal)	2.777,83 m ²	Público	1,5 km
Unidades de Assistência Social	CCFV - Agrônômica (Municipal)	165,67 m ²	Público	850 m
	CREAS - Ilha (Municipal)	2.008,87 m ²	Público	850 m
	CREMV (Municipal)	765,61 m ²	Público	1,1 km
Unidades de Segurança Pública	Polícia Federal	-	Público	2,3 km
	Delegacia da Mulher 6 DP Capital DPCAMI	-	Público	1 km
Outros	Equipamento Esportivo (Estadual): EEB Padre Anchieta	1345,56 m ²	Público	650 m
	Equipamento de Administração Pública (Federal): Ministério Público Federal	-	Público	2,1 km
Localização dos Equipamentos Comunitários				
<i>(Inserir figura em escala adequada com os equipamentos comunitários presentes na AID, apontando as distâncias até o em análise. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)</i>				



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

Com relação às demandas geradas pelo empreendimento durante sua operação, sobre os equipamentos comunitários, uma vez que há uma pluralidade de tipologias, considera-se que o perfil de conjunto familiar que ocupará os imóveis poderá ser bastante diverso — desde adultos morando sozinhos até famílias com filhos em idade escolar. Estima-se, assim, que equipamentos de educação, saúde e lazer serão os mais demandados.

Em função do padrão do empreendimento, é possível supor que parte significativa da população moradora opte por equipamentos privados. Ainda assim, deve-se considerar a existência de demanda sobre as instituições de manutenção pública, tanto por parte dos residentes quanto do corpo de funcionários ali empregados.

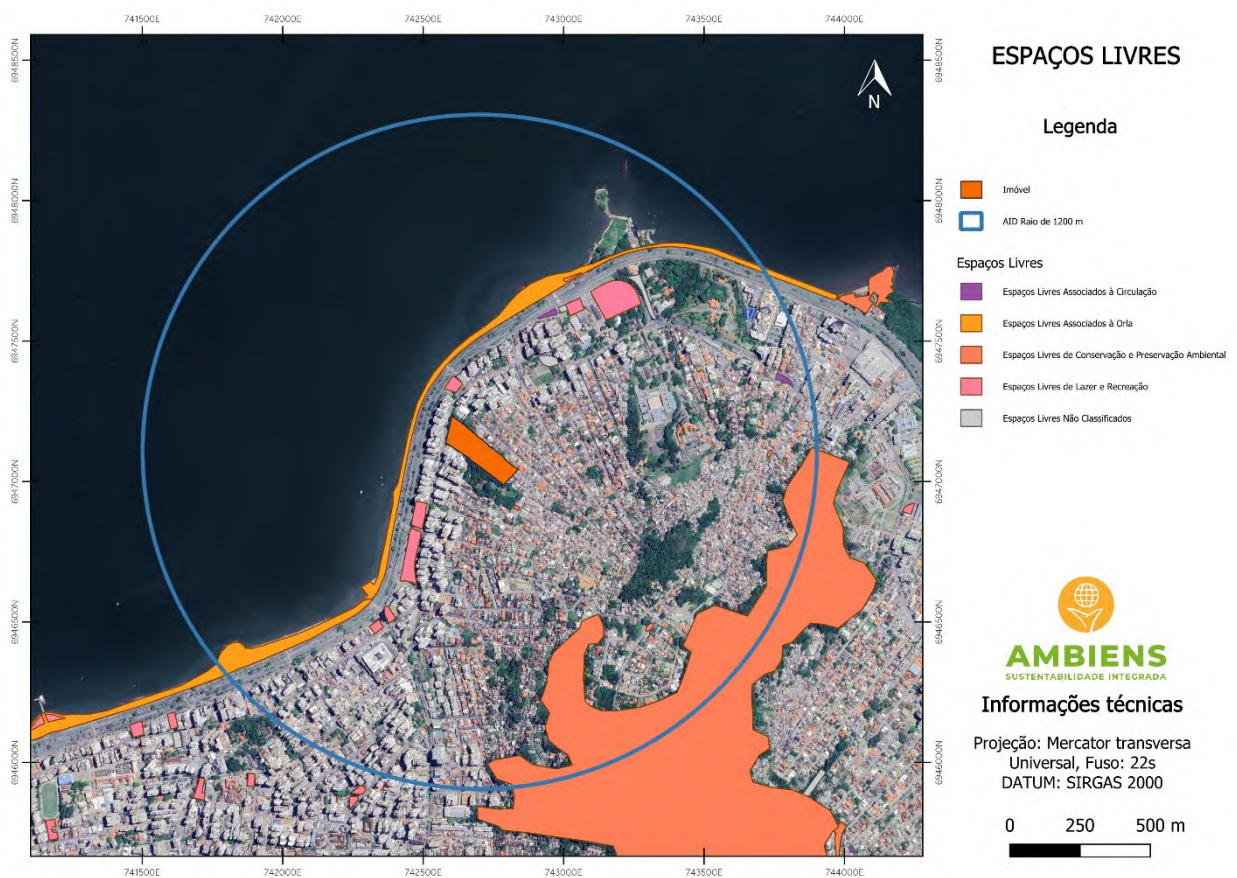
Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Praça do Rotary	ELAC	Satisfatório	650 m
Praça Prof. Amaro Seixas	ELLR	Regular	220 m
Praça Etelvina Luz	ELLR	Regular	1,1 km
Praça Parque Infantil Av. do Antão Morro do Horácio	ELLR	Regular	1,3 km
Praça Chico Mendes	ELLR	Satisfatório	700 m
Federação Catarinense de Tenis	ELLR	Regular	900 m
R. Delminda Silveira, 454	ELAC	Insatisfatório	1,4 km

R. Dr. Albert Sabin, 1503-1381 (canteiro)	ELNC	Regular	950 m
Bolsão da CASAN	ELLR	Regular	1,2 km
Praça do Forte São Luís	ELLR	Satisfatório	800 m
Praça Governador Celso Ramos	ELLR	Regular	400 m
Praça Lauro Muller	ELLR	Regular	750 m
Orla Beira Mar	ELAO	Satisfatório	-
Largo da Avenida Beira Mar	ELLR	Satisfatório	-
Morro da Cruz	ELCPA	Regular	-

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)

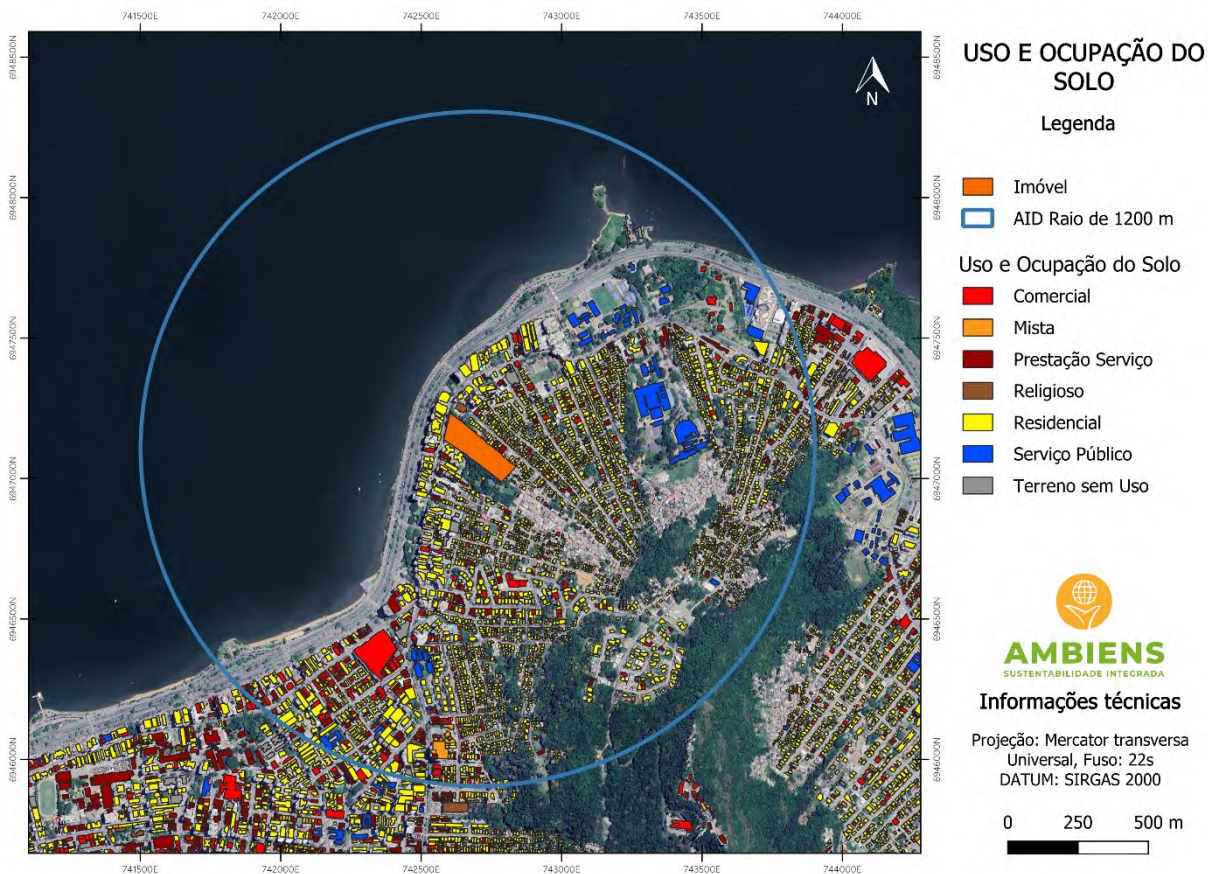
Dadas as características apresentadas relativas aos espaços livres de lazer existentes na AID do empreendimento, observa-se uma oferta relevante e bem estruturada de áreas destinadas à recreação e ao convívio social. Destaca-se, nesse contexto, a Beira Mar Norte, que representa um importante ponto de referência para o lazer da população local e regional.

O espaço dispõe de equipamentos de lazer, amplas áreas de uso público e fácil acesso à orla, o que lhe confere elevado potencial de atendimento à demanda atual e futura por atividades de lazer. Dessa forma, considera-se que a presença dessa estrutura consolidada contribui de maneira significativa para a oferta de áreas livres qualificadas na região, não evidenciando, portanto, a necessidade imediata de criação de novos espaços de lazer em função do empreendimento proposto.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

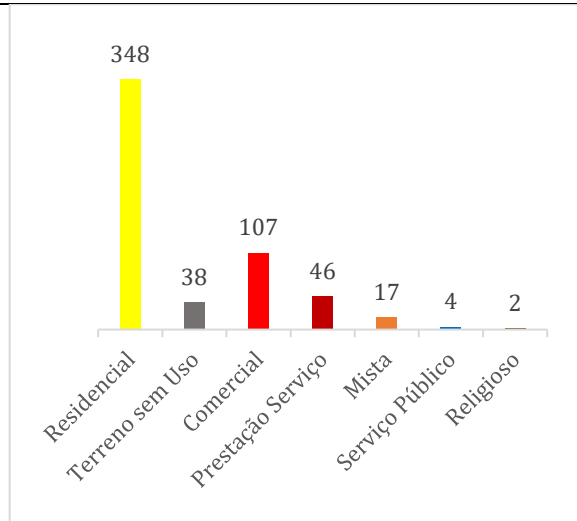
(Inserir figura mostrando a classificação das edificações na AID de acordo com as categorias: residencial (amarelo), comércio/lojas (vermelho), condomínio de salas comerciais (rosa), hoteleiro (roxo), misto (laranja), institucional (azul) e religioso (marrom), área verde (verde), terreno sem uso (cinza) 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)

Usos na AID



O cenário atual da AID demonstra a predominância da ocupação residencial com características de verticalização na Avenida Beira Mar Norte e na Rua Frei Caneca (média 12 pavimentos), principalmente, e usos comerciais espalhados ao longo da AID. O cenário tendencial de ocupação remete para um uso similar ao existente, de acordo com as diretrizes da legislação municipal, sendo 32% da área urbanizável destinada a gabaritos iguais ou superiores a 12, ainda que o zoneamento ARM 2.5 represente 28% desta mesma área.

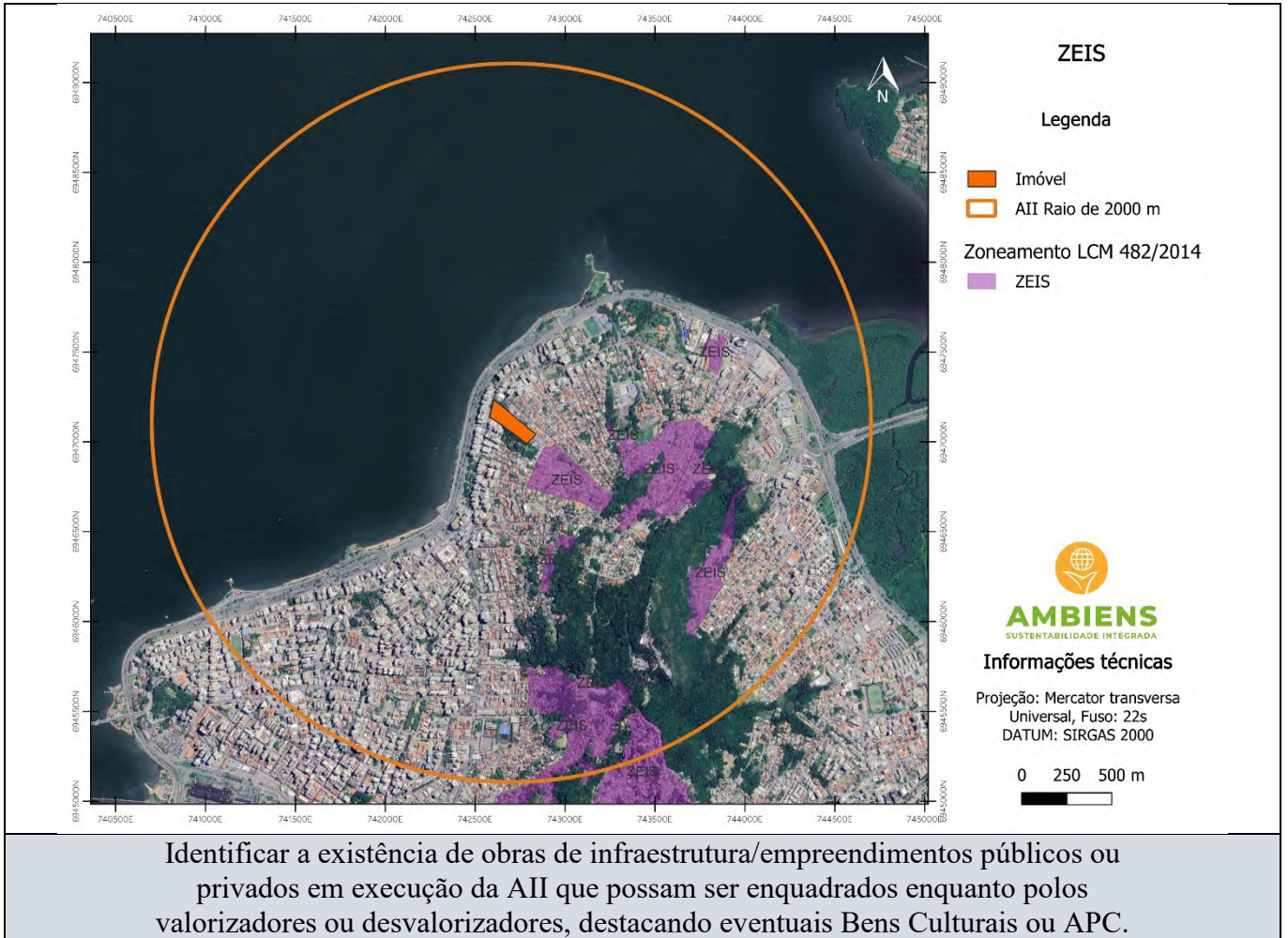
Deste modo, a diversificação de usos, com presença crescente de estabelecimentos comerciais é esperada, tanto pela característica da consolidação atual, sendo pelo zoneamento que incide em parte dela, quanto pelos incentivos previstos no Plano Diretor.

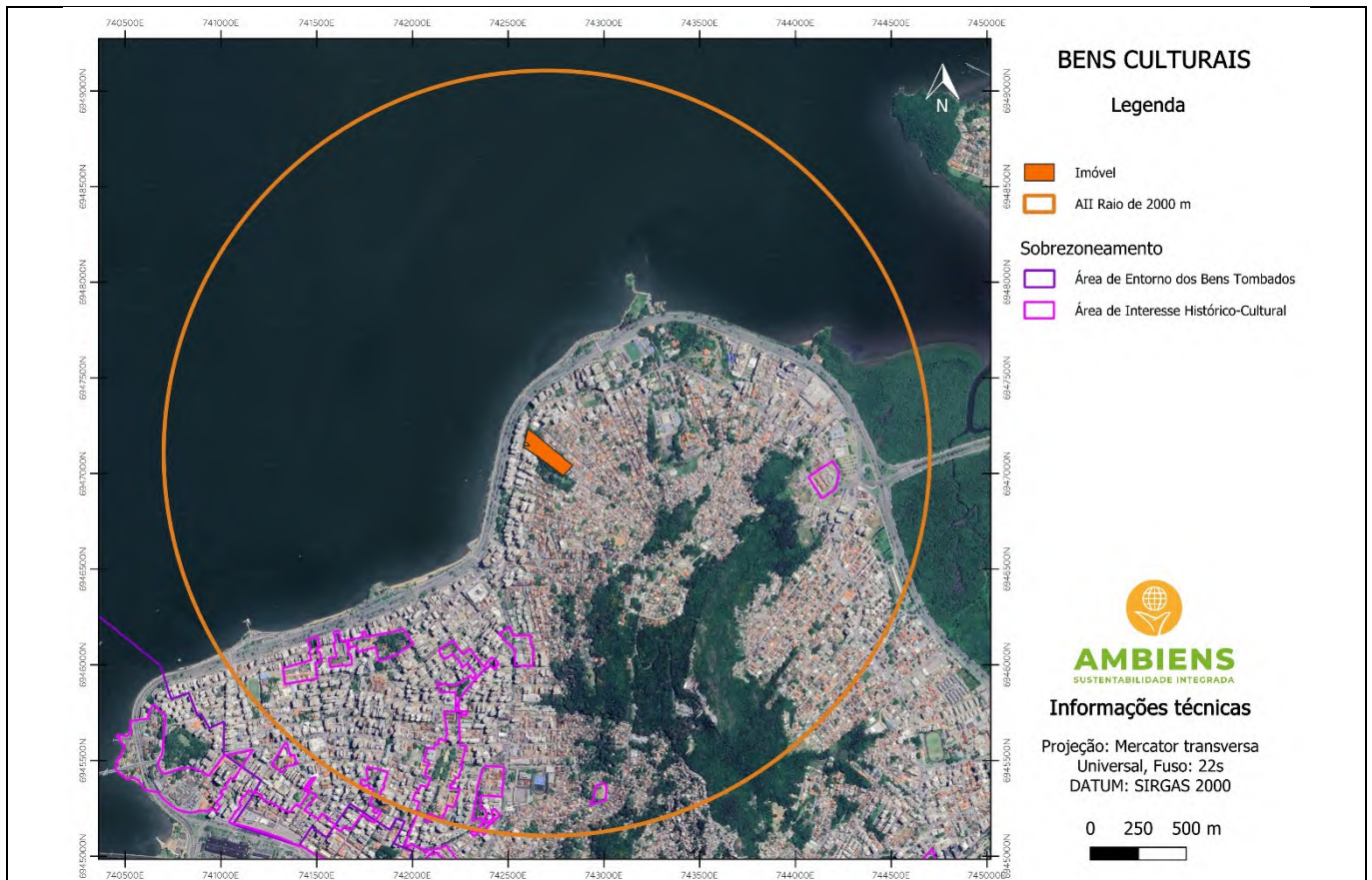
Verifica-se que o empreendimento explora potencial de ocupação próximo ao máximo possível, fazendo cumprir com as diretrizes urbanas propostas pela legislação municipal, ao projetar o uso misto com comércios diversos. O porte da edificação, deste modo, é decorrente do vetor de potencial de desenvolvimento urbano na área em que ele se insere e nos incentivos permitidos.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	R\$ 8.875,34 <i>(Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes ocupados; Censo IBGE 2022)</i>
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 6 – R\$ 983,74
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	





Considerando a localização do imóvel, próxima ao centro fundacional de Florianópolis, observa-se, dentro da AII, a presença de diversos polígonos classificados como APC-1. Trata-se de uma área já consolidada e de expressiva valorização imobiliária, fortemente influenciada pela proximidade com a Beira-Mar Norte e com o núcleo histórico da cidade.

O entorno caracteriza-se por uma ampla oferta de serviços, comércio e infraestrutura urbana, abrigando instituições públicas, centros empresariais, equipamentos culturais e espaços de lazer. Nesse contexto, o Centro e a Agrônômica configuram-se como áreas estratégicas tanto do ponto de vista funcional quanto turístico, especialmente pelo seu potencial vinculado ao turismo histórico, arquitetônico e cultural, associado à paisagem litorânea e ao patrimônio urbano.

Diante desse cenário, o empreendimento em estudo, de caráter parte comercial e hoteleiro, apresenta-se como uma proposta plenamente compatível com a dinâmica urbana local. Sua implantação contribui para atender à crescente demanda por hospedagens e serviços voltados ao público que circula pela região — sejam turistas, profissionais em trânsito ou visitantes atraídos pela oferta cultural e institucional do centro.

Salienta-se, ainda, o projeto do Parque Urbano e Marina Beira-Mar, atualmente em desenvolvimento pela Prefeitura Municipal, que tem o potencial de agregar ainda mais à valorização econômica e paisagística da região.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	() Sim (x) Não

O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)		(x) Sim () Não																																				
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.																																						
Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; porcelanato; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas.																																						
Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias.																																						
Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.																																						
Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central.																																						
Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança.																																						
Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.																																						
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) do empreendimento.	R\$20.000/m ² (estimado)																																					
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.		() Sim (x) Não () Não se aplica																																				
<p>A AII do empreendimento compreende 5 polígonos de ZEIS, totalizando aproximadamente 79,1 hectares — cerca de 16% da área urbanizável. Essas zonas, criadas com a finalidade de garantir a permanência de populações de baixa renda e assegurar o direito à moradia digna, compõem um território cuja heterogeneidade socioeconômica se expressa de forma marcante.</p> <p>Os dados censitários do IBGE de 2010 evidenciam uma predominância de domicílios com rendimentos de mais de cinco salários-mínimos (39,8%), ainda que a divisão por faixas demonstre uma organização territorial equilibrada (33,2% até dois salários-mínimos e 27% entre 2 e 5 salários-mínimos), sinalizando um tecido social diverso.</p>																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Faixa de Rendimento Nominal Mensal</th> <th>Domicílios (Censo IBGE 2010)</th> <th>Ponto Médio (S.M.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>até 1/8 S.M.</td> <td>20</td> <td>0,0625</td> </tr> <tr> <td>de 1/8 a 1/4 S.M.</td> <td>140</td> <td>0,1875</td> </tr> <tr> <td>de 1/4 a 1/2 S.M.</td> <td>772</td> <td>0,375</td> </tr> <tr> <td>de 1/2 a 1 S.M.</td> <td>2261</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>de 1 a 2 S.M.</td> <td>3577</td> <td>1,5</td> </tr> <tr> <td>de 2 a 3 S.M.</td> <td>2160</td> <td>2,5</td> </tr> <tr> <td>de 3 a 5 S.M.</td> <td>3337</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>de 5 a 10 S.M.</td> <td>4714</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>mais de 10 S.M.</td> <td>3412</td> <td>12,5</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>20393</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">MÉDIA PONDERADA</td> <td>4,91 S.M.</td> </tr> </tbody> </table>			Faixa de Rendimento Nominal Mensal	Domicílios (Censo IBGE 2010)	Ponto Médio (S.M.)	até 1/8 S.M.	20	0,0625	de 1/8 a 1/4 S.M.	140	0,1875	de 1/4 a 1/2 S.M.	772	0,375	de 1/2 a 1 S.M.	2261	0,75	de 1 a 2 S.M.	3577	1,5	de 2 a 3 S.M.	2160	2,5	de 3 a 5 S.M.	3337	4	de 5 a 10 S.M.	4714	7,5	mais de 10 S.M.	3412	12,5	TOTAL	20393		MÉDIA PONDERADA		4,91 S.M.
Faixa de Rendimento Nominal Mensal	Domicílios (Censo IBGE 2010)	Ponto Médio (S.M.)																																				
até 1/8 S.M.	20	0,0625																																				
de 1/8 a 1/4 S.M.	140	0,1875																																				
de 1/4 a 1/2 S.M.	772	0,375																																				
de 1/2 a 1 S.M.	2261	0,75																																				
de 1 a 2 S.M.	3577	1,5																																				
de 2 a 3 S.M.	2160	2,5																																				
de 3 a 5 S.M.	3337	4																																				
de 5 a 10 S.M.	4714	7,5																																				
mais de 10 S.M.	3412	12,5																																				
TOTAL	20393																																					
MÉDIA PONDERADA		4,91 S.M.																																				

A quantidade de domicílios com rendimento de até 2 salários-mínimos, mesmo não sendo a maior parcela, indica um cenário socioeconômico que se mostra sensível à intensificação de dinâmicas de valorização urbana. Inserido em uma região que já apresenta elevado grau de adensamento e valorização imobiliária, o empreendimento tende a atuar como elemento catalisador de processos em curso, ampliando a velocidade e a extensão das transformações no tecido urbano. A valorização associada à implantação pode, então, repercutir de forma negativa sobre as áreas de ZEIS, concebidas para assegurar a permanência e a diversidade social.

Ainda, embora descrita como influência indireta, a inserção do empreendimento tende a reverberar além de seus limites imediatos, incidindo sobre a dinâmica de permanência e o equilíbrio social da AII. Trata-se, portanto, de uma intervenção cuja capacidade de reorganizar fluxos e redefinir o caráter do território demanda acompanhamento atento e medidas de mitigação proporcionais à magnitude de seus efeitos potenciais.

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 implantação do empreendimento tende a intensificar a valorização imobiliária na AII, impactando preços de imóveis e aluguéis e ampliando pressões sobre áreas sensíveis, especialmente as ZEIS. Ainda que destinadas à habitação social, essas zonas podem sofrer reconfigurações indiretas decorrentes da elevação do valor do solo e da alteração dos padrões de uso e consumo locais. Deste modo, há risco de deslocamento gradual de famílias de menor renda e de perda da diversidade socioeconômica, com possíveis efeitos sobre o comércio de proximidade e o equilíbrio urbano existente.

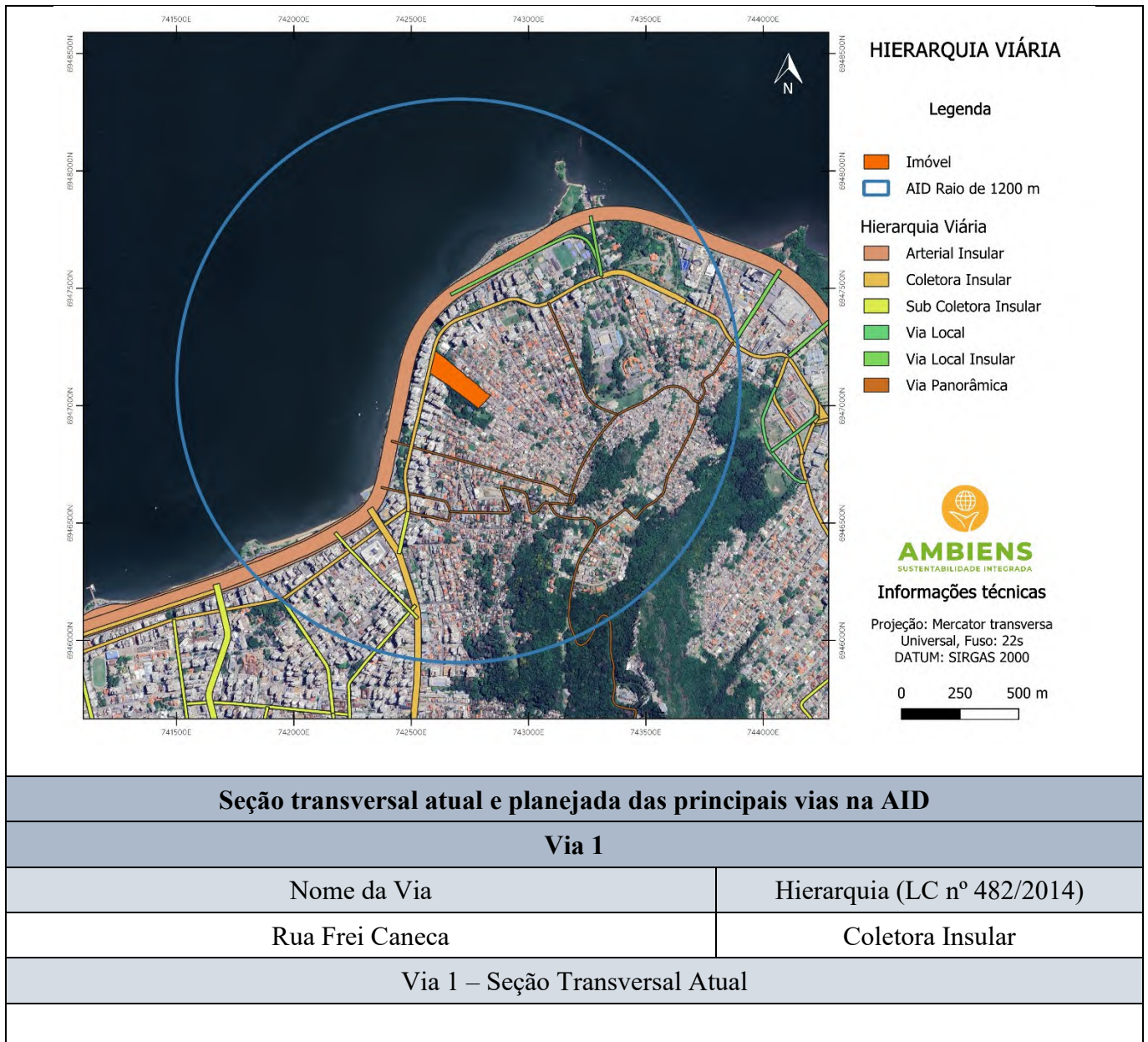
A magnitude desses impactos dependerá da atuação de políticas públicas e instrumentos de regulação capazes de conter processos de gentrificação e garantir a permanência das populações residentes, preservando a função social das ZEIS e o caráter heterogêneo da área.

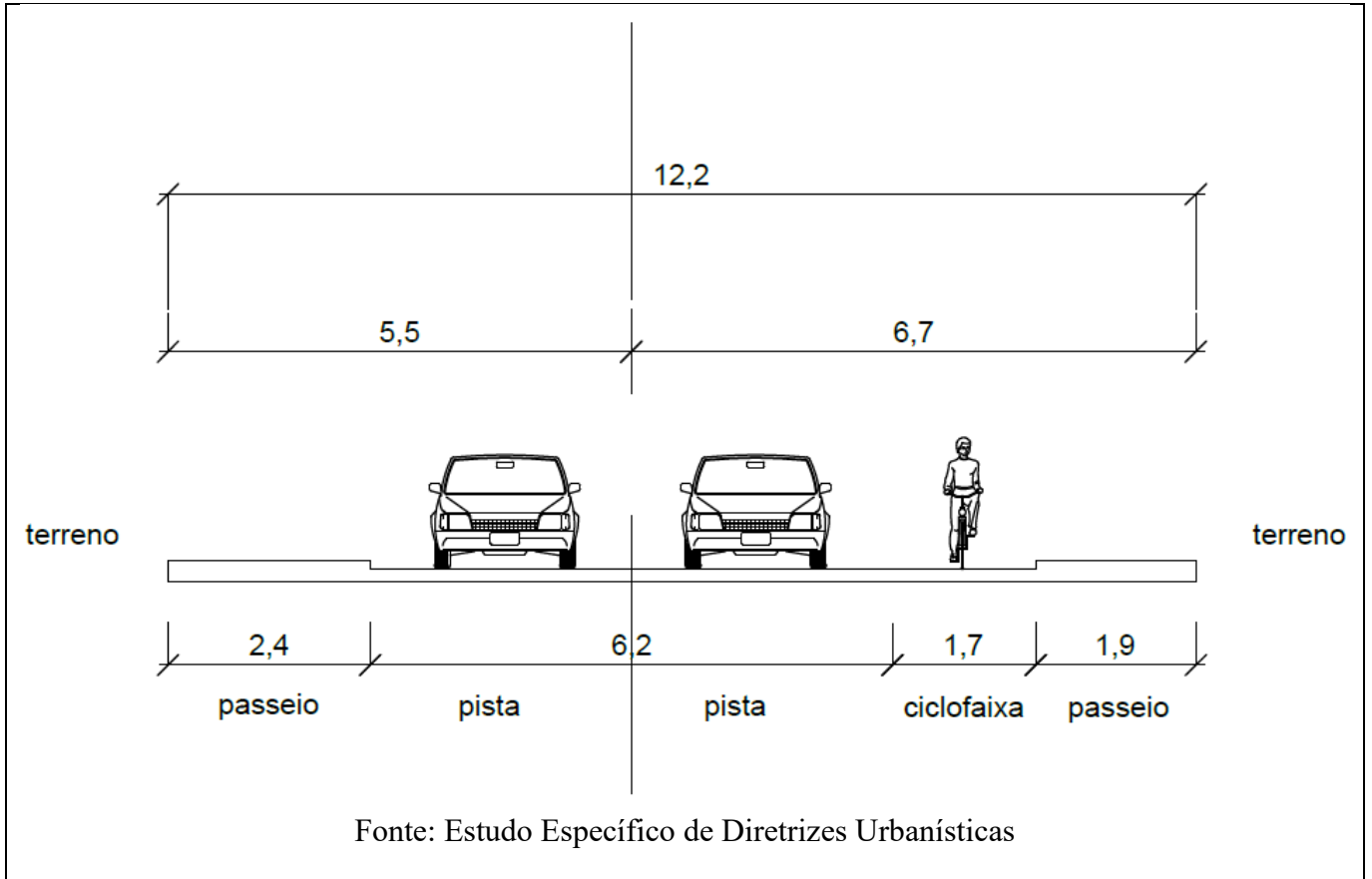
3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

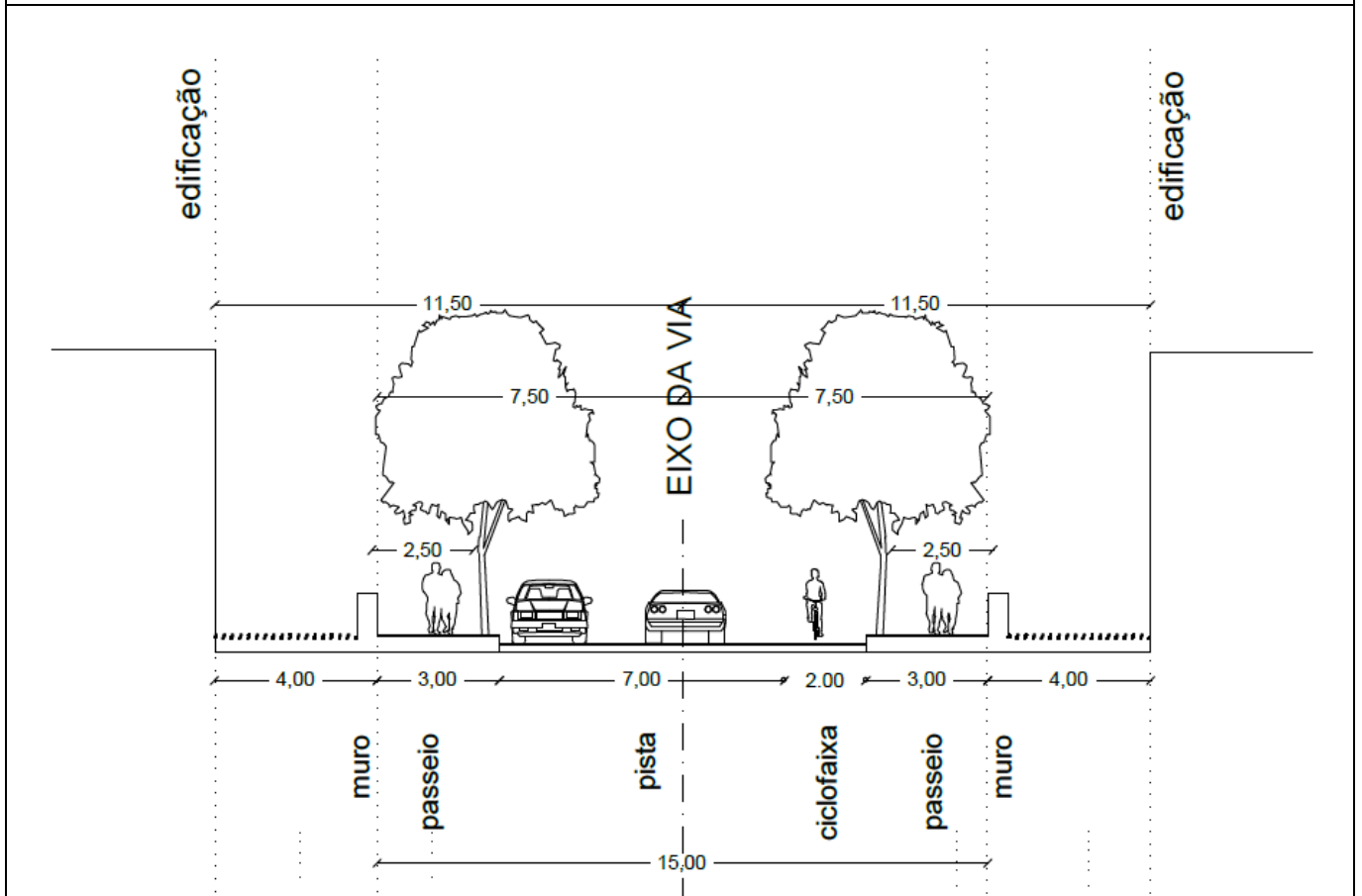
Mapa de Hierarquia Viária na AID

(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)



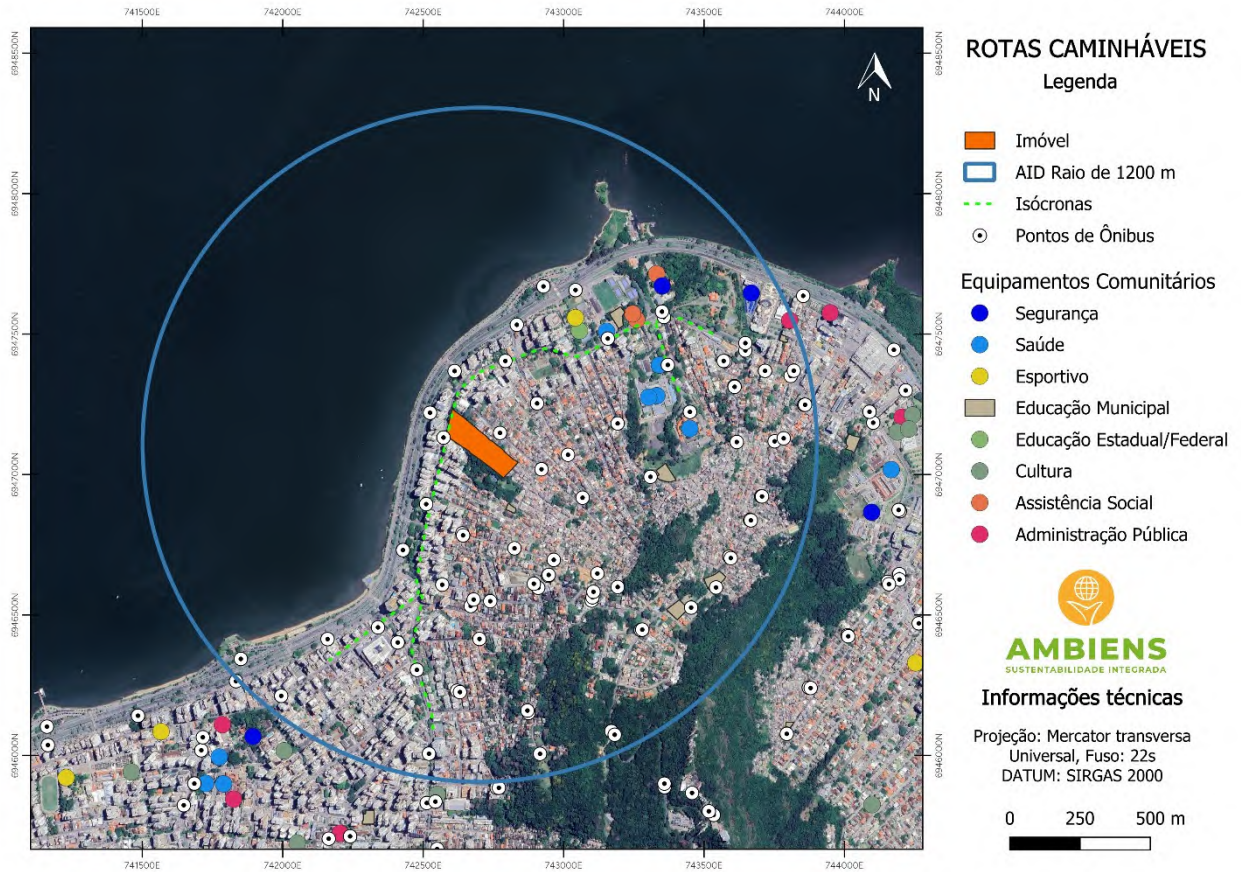


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



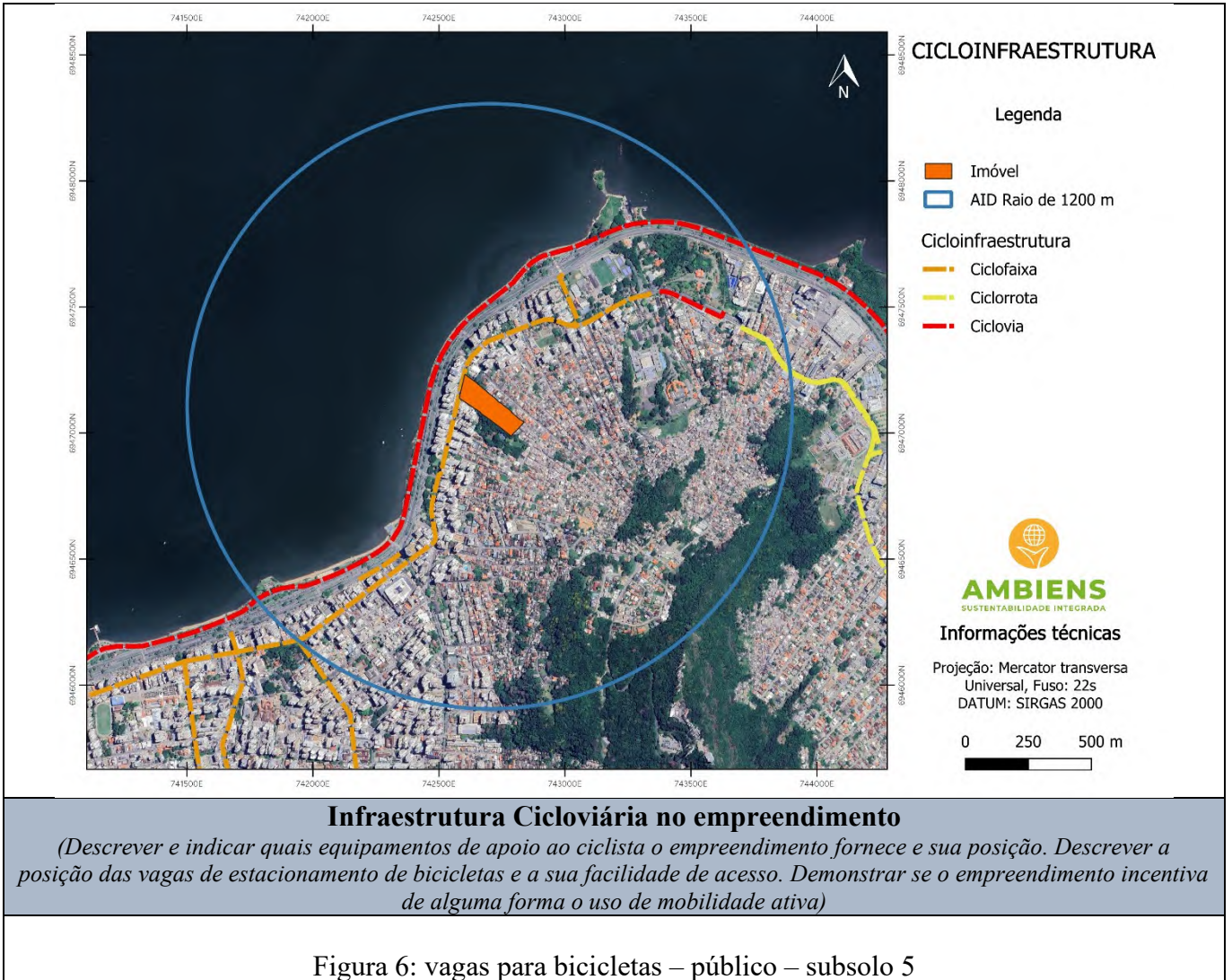
Rotas de Acesso ao Empreendimento

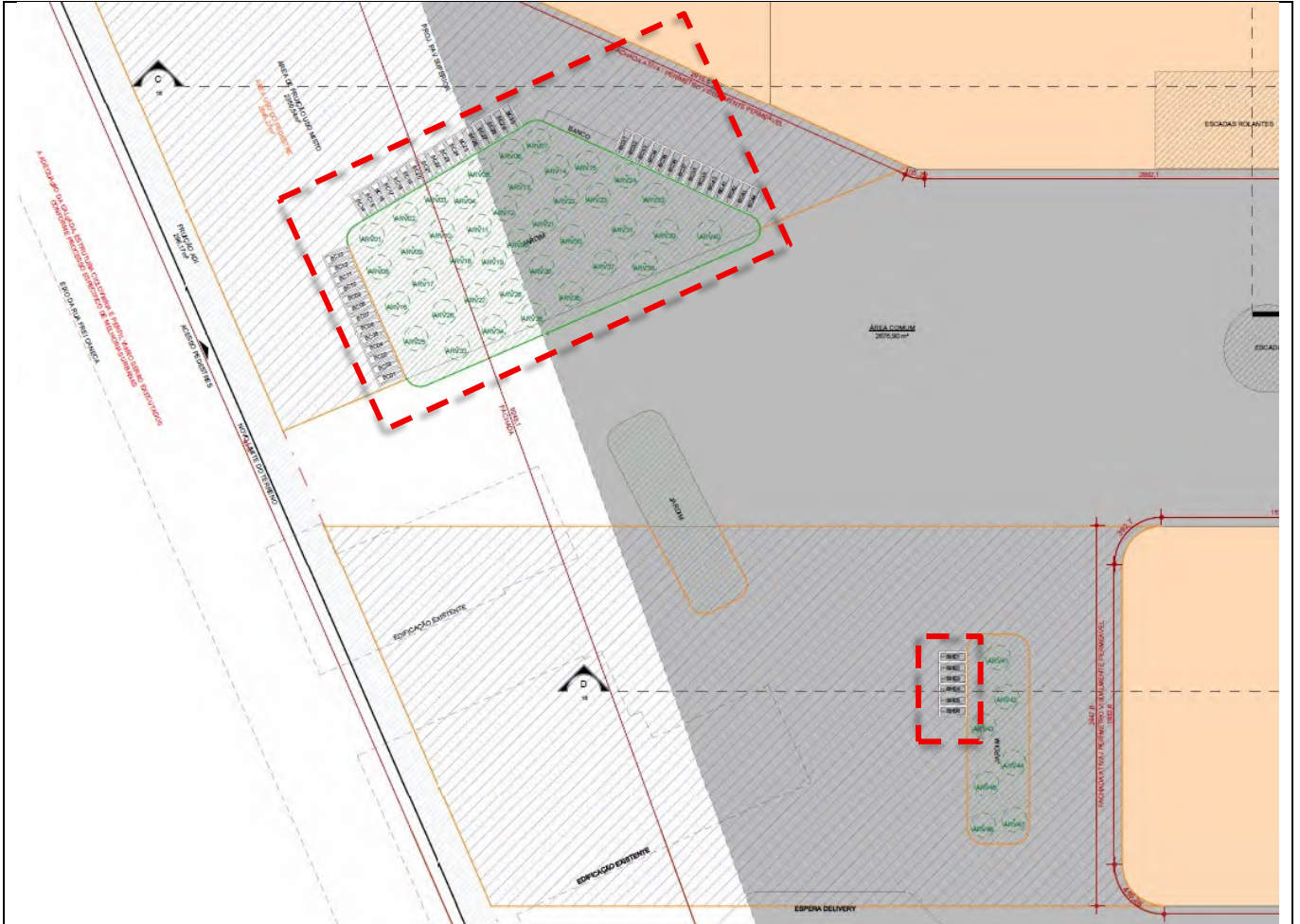
(Inserir figura representando as rotas de acesso caminhável ao empreendimento, considerando um trajeto de 15 minutos, sobreposto aos equipamentos e serviços, inclusive transporte coletivo, existentes.)



Infraestrutura Ciclovária Atual

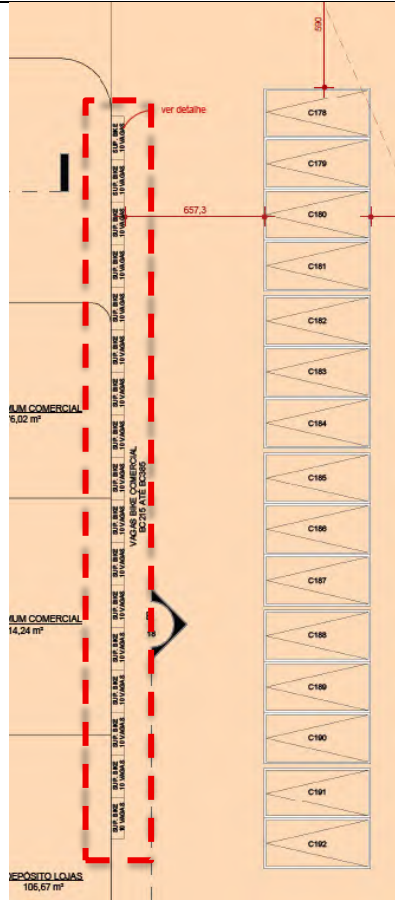
(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas ciclovárias presentes no sistema viário da AID e no empreendimento (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários, estruturas de apoio, etc.). Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)





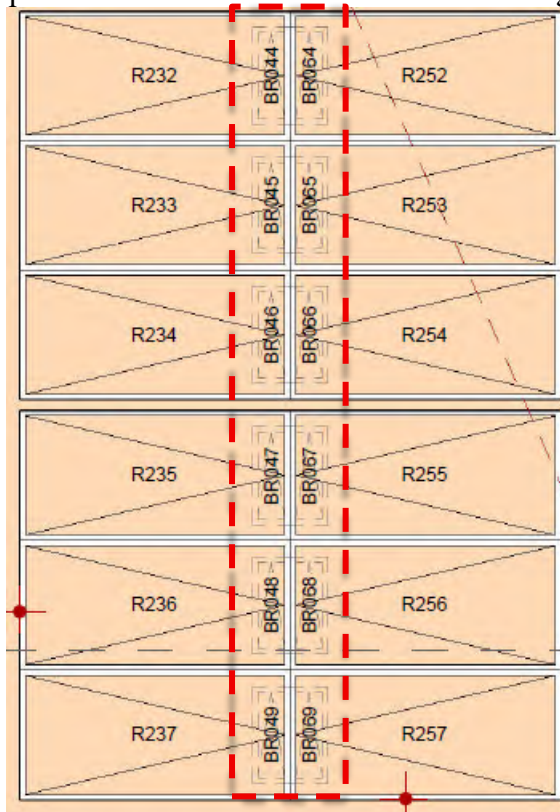
Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

Figura 7: vagas para bicicletas – comercial – subsolo 2



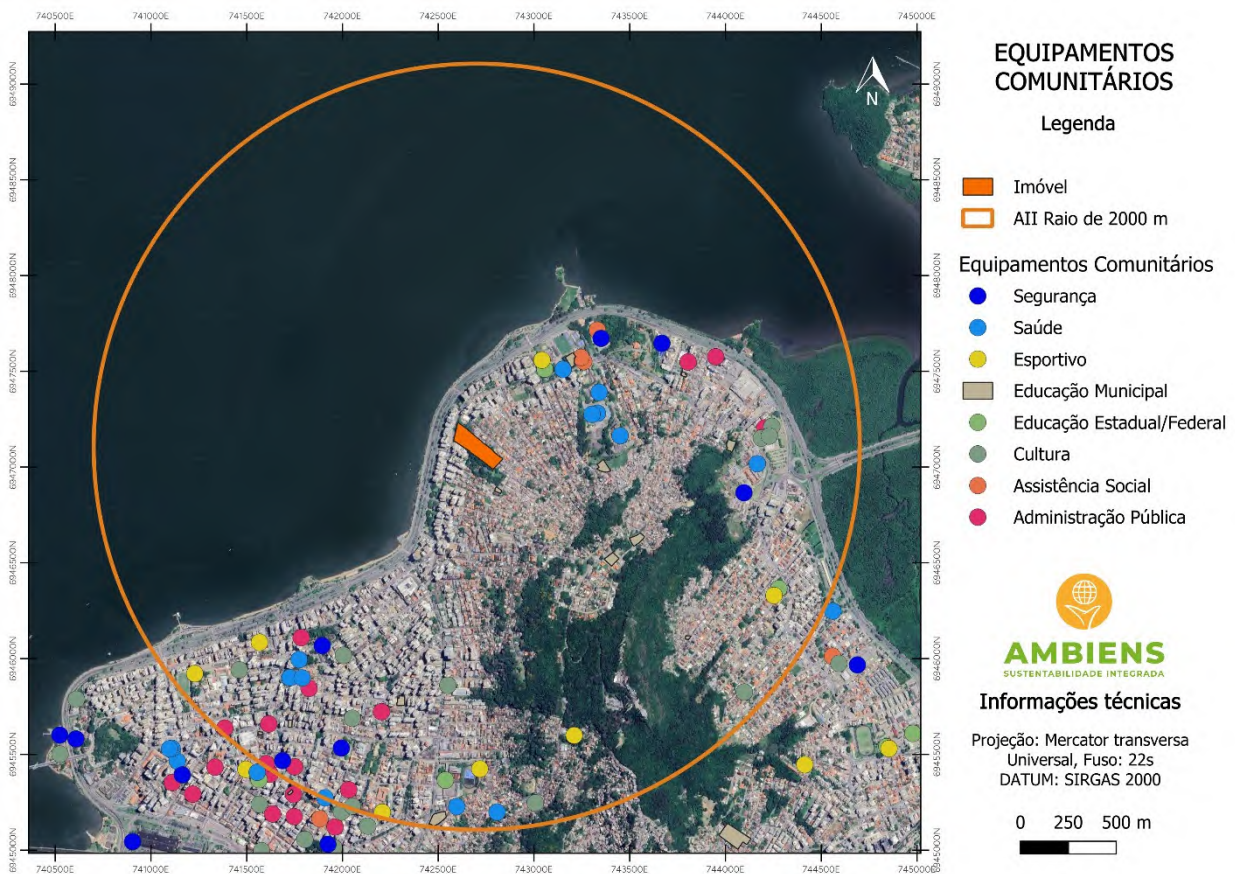
Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

Figura 8: vagas para bicicletas – residencial – anexas às vagas para veículos



As vagas para bicicletas residenciais, de forma geral, estão anexas às vagas para veículos automotores, já as comerciais estão nas áreas de circulação de garagem do subsolo 2, e as públicas situadas na testada da Rua Frei Caneca, conforme recortes do projeto acima.

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



Na Rua Frei Caneca ocorrem 6 faixas de pedestres, das quais nenhuma delas é elevada e duas estão situadas próximas ao acesso do empreendimento. A maior parte da via apresenta calçadas estreitas ou com barreiras físicas no passeio, assim, o fluxo dos pedestres ocorre de maneira mais restrita. Destaca-se, ainda, a Av. Beira Mar Norte, que serve de forma estruturante para a área, de modo a conectar com mais facilidade a população de toda a região metropolitana, sendo caracterizada por um passeio convidativo aos pedestres, ocasionando um maior aproveitamento dos espaços públicos por parte da população.

No entanto, a maior parte dos equipamentos comunitários ocorre não tão próximo do empreendimento, mas sim nas intermediações de ruas que continuam o trajeto da Frei Caneca, como a Bocaiuva e a Rui Barbosa, que apresentam uma característica de calçadas muito similar. Logo, o acesso caminhável a estes pode não ser tão efetivo ou com estrutura acessível.

Figura 9: faixa de pedestres próxima ao empreendimento, na Rua Frei Caneca.



Fonte: Google (2025).

Figura 10: entorno do Centro de Saúde da Agrônômica, na Rua Rui Barbosa.

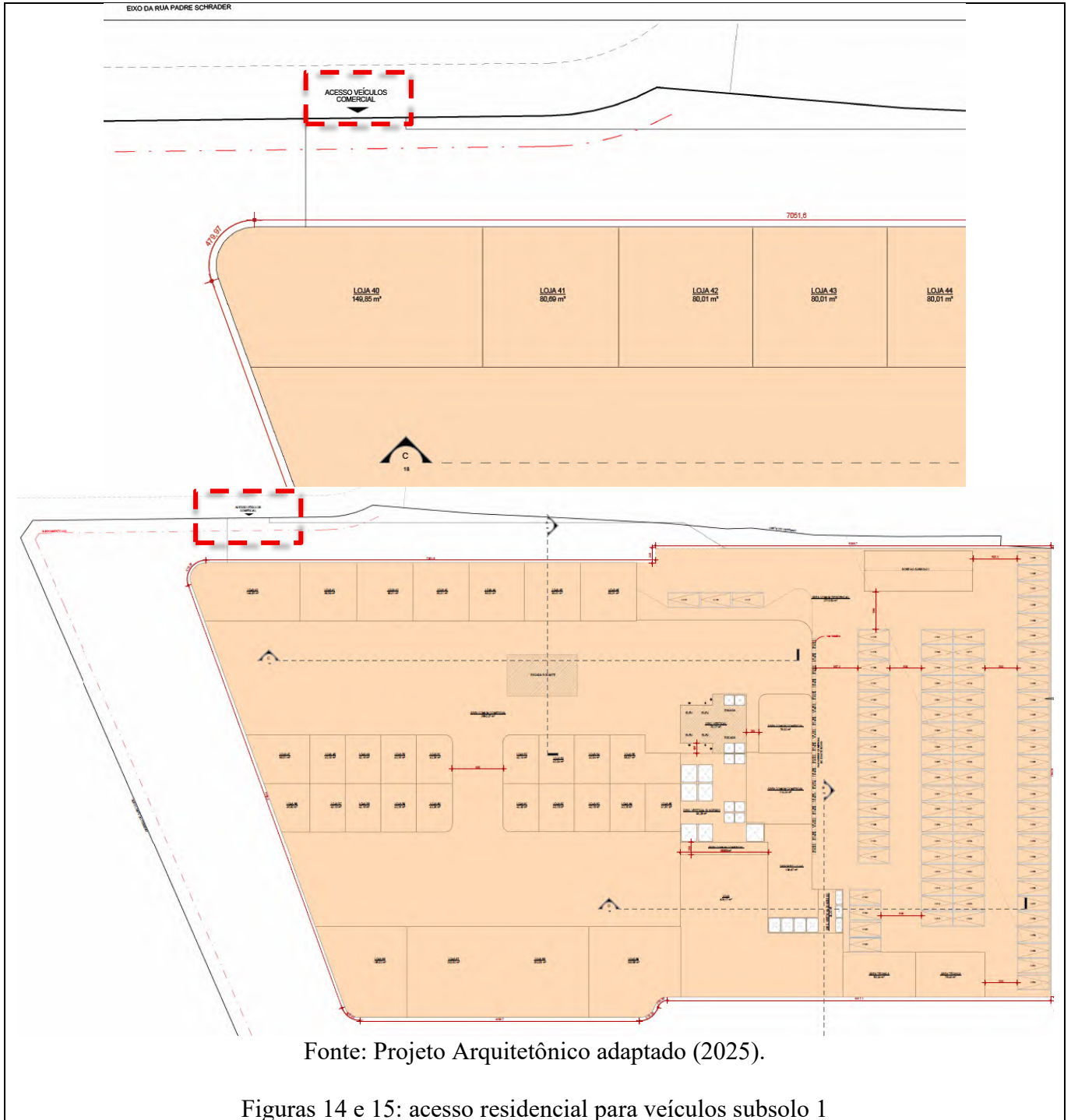


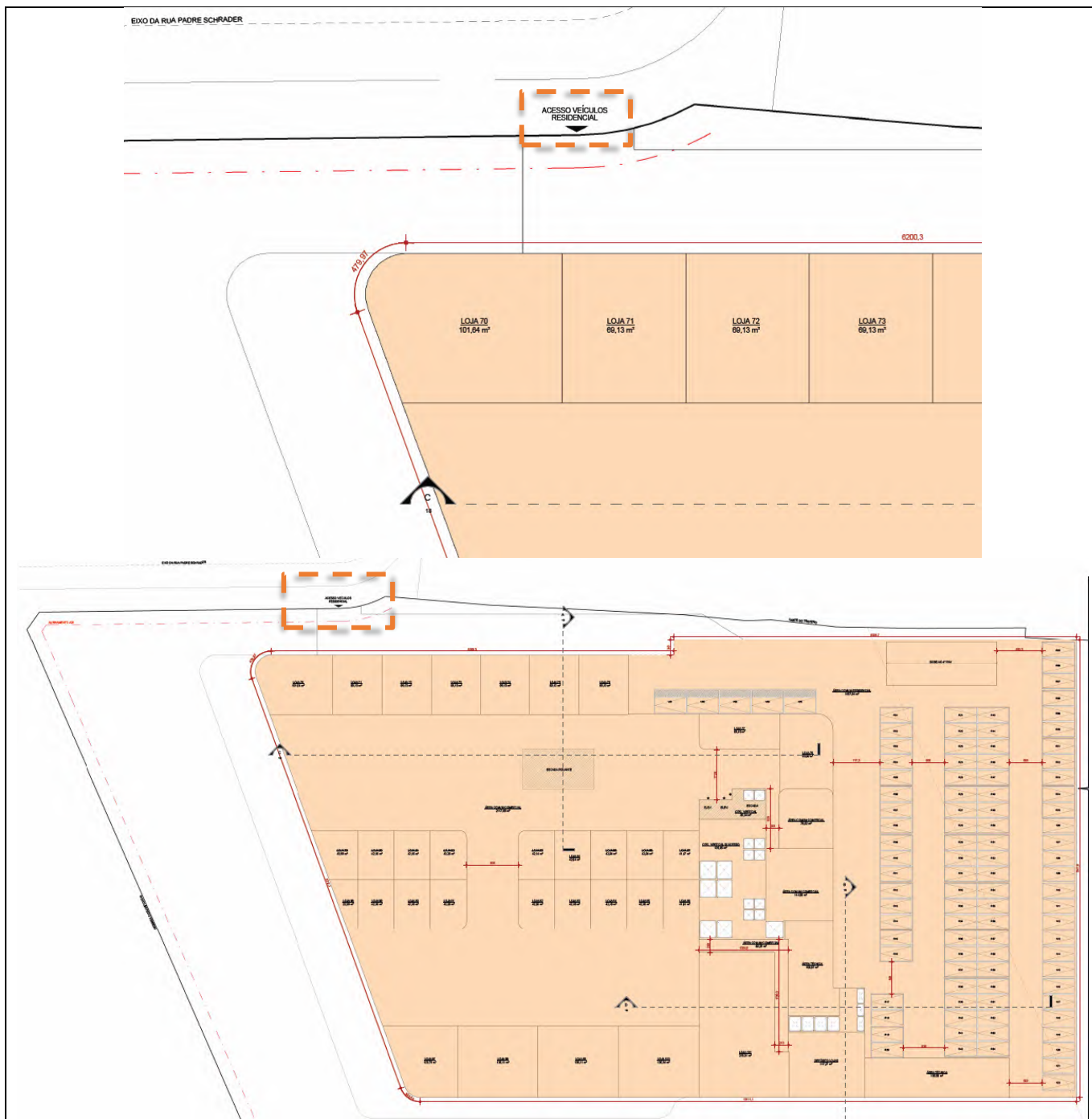
Fonte: Google (2025).

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)

Figura 11: acessos subsolo 5

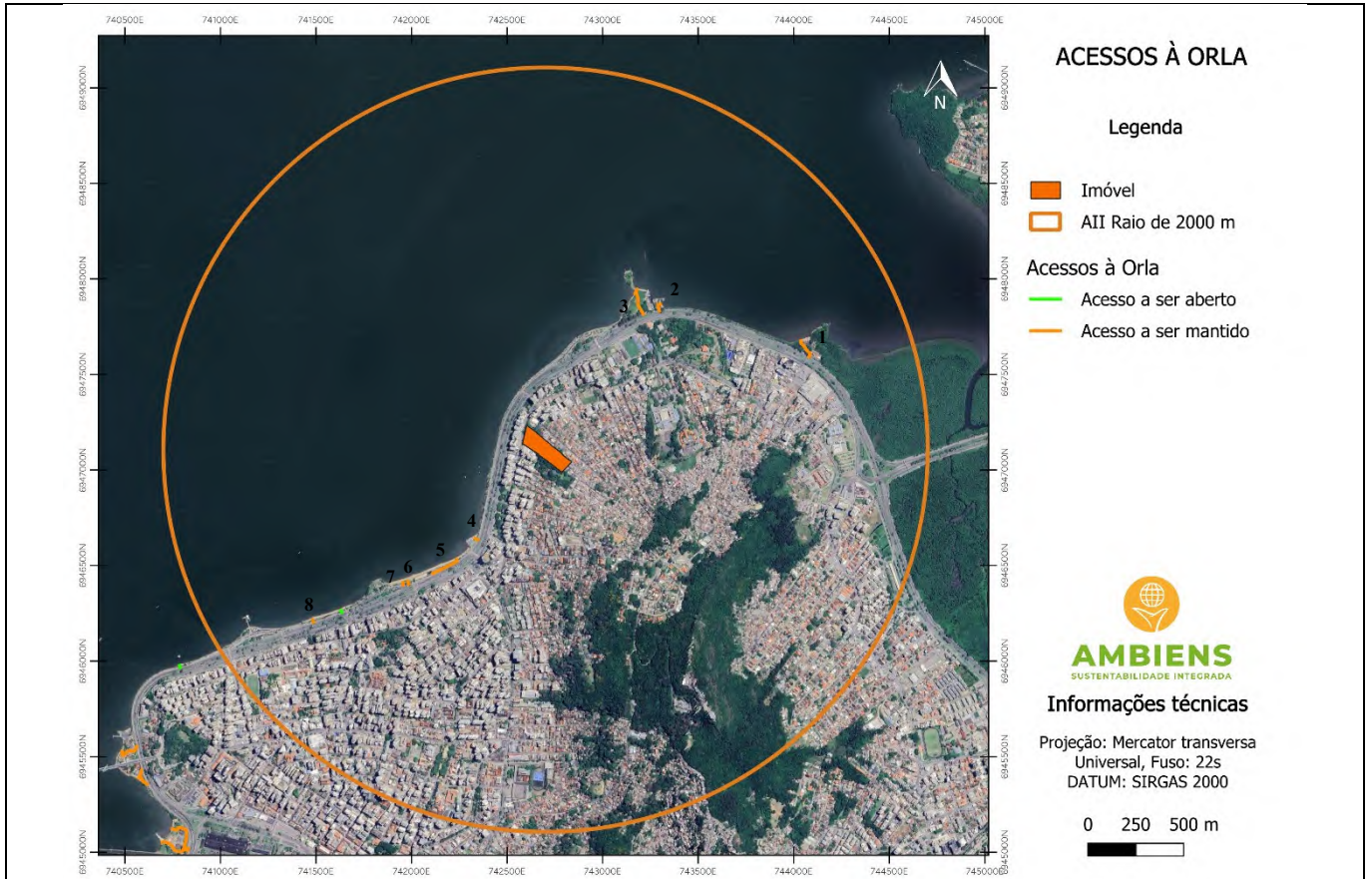




Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

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)



Associações de pescadores na Av. Beira Mar Norte.












Fonte: Tainhas ao Vento (2025).

Observa-se que os acessos à orla mais próximos ao empreendimento se concentram integralmente na Avenida Beira-Mar Norte. Contudo, alguns desses acessos apresentam uso mais restrito ao público em geral, ocorrendo de forma quase pontual. Em dois deles, inclusive, existem edificações utilizadas pela

Associação de Pescadores da Ponta do Lessa (acesso 1) e pela Associação de Pescadores da Ponta do Coral (acessos 2 e 3), destinadas a atividades pesqueiras, conforme o recorte de mapa acima.

Dessa forma, embora dois dos acessos apresentem menor atratividade para a população em geral, a Avenida Beira-Mar Norte, de modo geral, supre adequadamente a demanda, contando com passeios pavimentados em concreto ou madeira. Assim, considera-se que a infraestrutura existente nos acessos à orla é suficiente para atender às necessidades da população local, especialmente em função das características da própria avenida.

Acesso	Tipo	Imagem ilustrativa
1	Acesso parcialmente pavimentado – Ponta do Lessa	
2	Acesso parcialmente pavimentado – Ponta do Coral	
3	Acesso não pavimentado – Ponta do Coral	

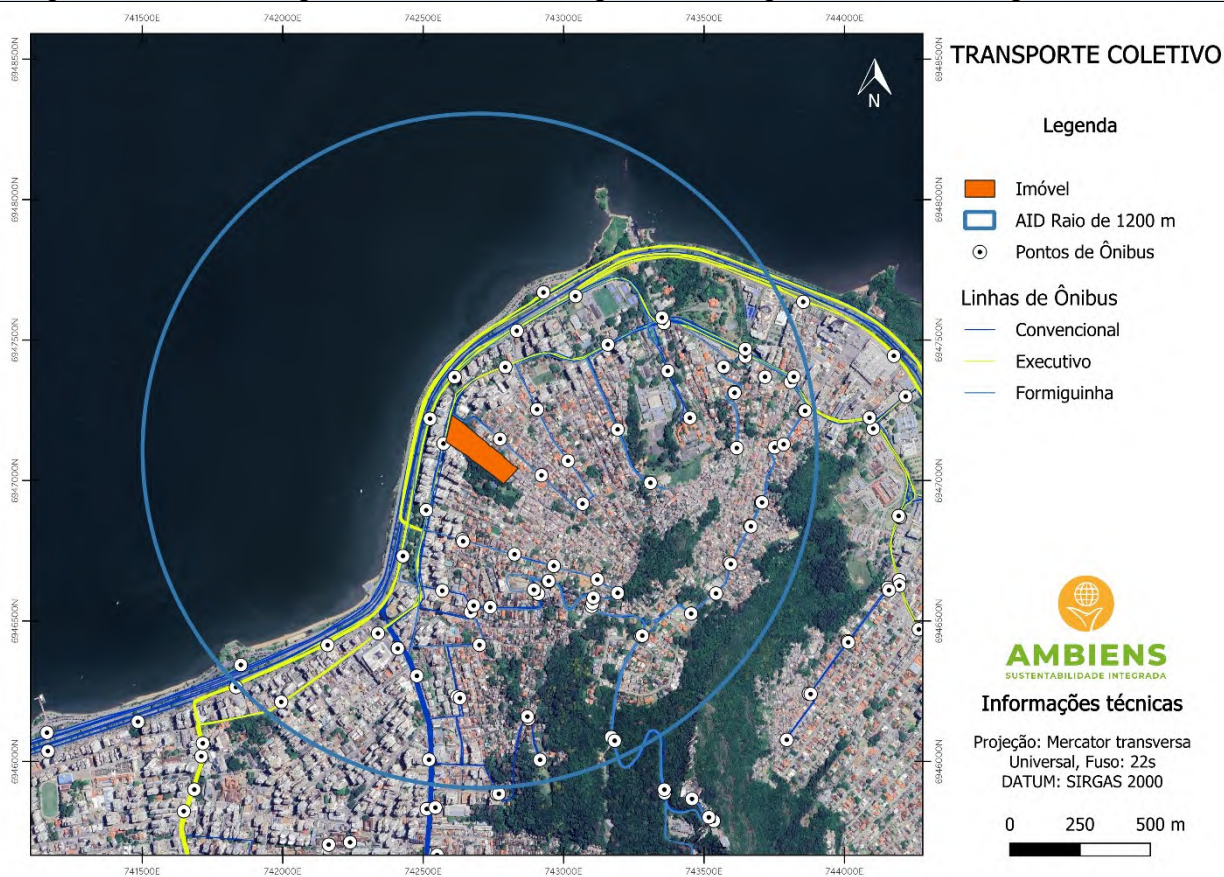
		
4	Acesso não pavimentado	
5	Rampa com pavimentação regular	
6	Rampa com pavimentação regular	
7	Escada em madeira	
8	Escada em madeira	
<p>Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII <i>(Apresentar as trilhas e caminhos históricos presentes na AII, quando presentes, em mapa com escala adequada, e identificar, por meio de tabela, a infraestrutura existente nestes (pavimentação, passarelas ambientais, etc.), com memorial fotográfico)</i></p>		
-		
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)

Como mencionado anteriormente, na AID, as condições da via de acesso ao empreendimento carecem quanto à acessibilidade e à qualidade dos passeios, além disso, conforme observado no levantamento expedito, as condições dos passeios no maciço do Morro da Cruz se mostram quase totalmente como inacessíveis, tendo infraestrutura inadequada, além da topografia ser extremamente acentuada. Em contraste, a Avenida Beira-Mar Norte se destaca por oferecer um passeio amplo e convidativo, favorecendo a circulação de pedestres. Nas demais vias locais da AID, observam-se condições variadas — algumas com calçadas em bom estado e outras apresentando irregularidades no pavimento ou largura insuficiente.

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.



Na AID do empreendimento estão situadas 77 paradas de ônibus, distribuídas por diversas vias diferentes. Nestas paradas citadas, transitam cerca de 48 linhas de transporte coletivo. A parada mais próxima do empreendimento encontra-se a cerca de 100 m. Trata-se do ponto 12076, na Rua Frei Caneca, nº 139, com estrutura em desacordo com o padrão atual para pontos de ônibus do município.

Figura 16: ponto de ônibus 12076.



Fonte: Google (2025).

A AID é atendida pelas linhas:

Nome da Linha	Sentido	Número da Linha	Tipo
Angelo Laporta	Ida e Volta	762	Convencional
Executivo Barra da Lagoa	Ida e Volta	2120	Executivo
Executivo Cachoeira	Ida e Volta	1126	Executivo
Executivo Canasvieiras	Ida e Volta	1120	Executivo
Executivo Costa do Moçambique via Vargem Grande	Ida e Volta	1132	Executivo
Executivo Costa Moçambique	Ida e Volta	1128	Executivo
Executivo Córrego Grande	Ida e Volta	1115	Executivo
Executivo Gaivotas	Ida e Volta	1127	Executivo
Executivo Ingleses	Ida e Volta	1121	Executivo
Executivo João Paulo	Ida e Volta	1117	Executivo
Executivo Jurerê	Ida e Volta	1123	Executivo
Executivo Muquem	Ida e Volta	1129	Executivo
Executivo Parque São Jorge	Ida e Volta	1113	Executivo
Executivo Praia Brava	Ida e Volta	1122	Executivo
Executivo Rio Vermelho	Ida e Volta	1125	Executivo
Madrugadão Centro / UFSC Sul		102	Convencional
Madrugadão Centro UFSC Norte		100	Convencional
Madrugadão Leste	Ida e Volta	300	Convencional
Madrugadão Norte - Santo Antônio / TICAN	Ida e Volta	301	Convencional
Morro da Cruz	Ida e Volta	160	Convencional
Morro da Penitenciária	Ida e Volta	161	Convencional
Morro do 25	Ida e Volta	766	Convencional
Morro do 25 - Saco dos Limões	Ida e Volta	722	Formiguinha
Morro do Horácio	Ida e Volta	768	Convencional
Morro do Horácio - Saco dos Limões	Ida e Volta	721	Formiguinha

Morro Nova Trento	Ida e Volta	769	Convencional
TICAN - Gama D'êça via TITRI	Ida e Volta	230	Convencional
TICAN / TICEN - Direto	Ida e Volta	210	Convencional
TICAN / TICEN via Mauro Ramos	Ida e Volta	221	Convencional
TICAN / TICEN via TITRI	Ida e Volta	231	Convencional
TICEN / Cachoeira do Bom Jesus via Mauro Ramos	Ida e Volta	D-260	Convencional
TICEN / Ingleses via Mauro Ramos	Ida e Volta	D-264	Convencional
TICEN / Itacorubi via Mauro Ramos	Ida e Volta	104	Convencional
TICEN / Praia Brava via Mauro Ramos	Ida e Volta	266	Convencional
TICEN / Rio Vermelho via Mauro Ramos	Ida e Volta	D-267	Convencional
TILAG / TICEN via Beira Mar	Ida e Volta	320	Convencional
TILAG / TICEN via Mauro Ramos	Ida e Volta	330	Convencional
TISAN / TICEN via Beira Mar	Ida e Volta	332	Convencional
TISAN / TICEN via Mauro Ramos	Ida e Volta	331	Convencional
TITRI - TICEN via Gama D'êça	Ida e Volta	131	Convencional
TITRI - TICEN via Gama D'êça / H.I	Volta	132	Convencional
TITRI / TICEN via Beira Mar	Ida e Volta	134	Convencional
TITRI / TICEN via Mauro Ramos	Ida e Volta	133	Convencional
UDESC via Beira Mar	Ida e Volta	184	Convencional
Volta ao Morro Norte via H.U	Ida	137	Convencional
Volta ao Morro Norte via Lauro Linhares	Ida	135	Convencional
Volta ao Morro Sul via H.U	Volta	136	Convencional
Volta ao Morro Sul via Lauro Linhares	Volta	138	Convencional
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.	() Sim (x) Não		
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.			
De acordo com a Orientação Técnica SMMA Nº 1 de 2022, “sempre que o cálculo do volume de resíduos indicar a utilização de contentores, bem como ultrapassar o volume de 2.400 litros , será necessário prever um recuo para parada do veículo coletor durante a coleta, localizado próximo ou em frente ao depósito temporário de resíduos, devidamente sinalizado”.			
Área de acumulação de veículo para o empreendimento.			
<i>(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)</i>			
De acordo com o Projeto Legal, não há área prevista de acumulação de veículos. No entanto, visto os acessos de veículos, possivelmente a acumulação se dará na Rua Padre Schrader.			
Estudo de tráfego			
<i>(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)</i>			



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

Veículo	Motocicleta	Veículo Leve (Carro Passeio)	Veículo Médio (Ônibus)	Veículo Pesado (Caminhão)
UVP	0,5	1,0	1,5	2,0

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

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

Rua Frei Caneca

Horário/Ano		2025	2031	2033	2036	2041
07:00:00	07:15:00	83	99,1	105,1	114,9	133,2
07:15:00	07:30:00	89	106,3	112,7	123,2	142,8
07:30:00	07:45:00	76	90,7	96,3	105,2	122
07:45:00	08:00:00	91	108,7	115,3	126	146
Total		339	404,8	429,4	469,3	544
16:45:00	17:00:00	109	130,2	138,1	150,9	174,9
17:00:00	17:15:00	117	139,7	148,2	162,0	187,8
17:15:00	17:30:00	115	137,3	145,7	159,2	184,5
17:30:00	17:45:00	100	119,4	126,7	138,4	160,5
Total		441	526,6	558,6	610,4	707,7

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

23/10/2025
07:00 – 10:00 / 16:00 – 19:30

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

Informar a Capacidade da via:

*Pode ser utilizado, simplificado, aproximação baseada em HCM(2010) onde:
 Vias Expressas ou Transito Rápido até 3,0m de largura por faixa: 1700 UCP/h/faixa
 Vias Expressas ou Transito Rápido mais 3,0m de largura por faixa: 2000 UCP/h/faixa
 Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa
 Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa
 Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa
 Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

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

$VT = \text{Número de UCPs na hora pico} / C = \text{Capacidade da via}$

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

Capacidade da Rua Frei Caneca

$C = 1.500 - (20\%) = 1.200 \text{ UVPs/hora/faixa.}$

Ano	2025	2031	2033	2036	2041
UCPs	441	526,6	558,6	610,4	707,7
	0,18	0,22	0,23	0,25	0,29
	A	A	A	A	A

Geração de viagens do empreendimento

<p>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)</p>			
Número de Unidades Habitacionais	329		
Número de vagas	563		
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	2036		
Volume gerado durante o dia			
Para o número de UH	5,86 * 329 = 1927,94		
Para o número de veículos	3,33 * 563 = 1874,79		
Para o número de pessoas	2,5 * 2036 = 5090		
Volume gerado na hora do pico da manhã			
Para o número de UH	0,44 * 329 = 144,76		
Para o número de veículos	0,25 * 563 = 140,75		
Para o número de pessoas	0,19 * 2036 = 386,84		
Volume gerado na hora do pico da tarde			
Para o número de UH	0,54 * 329 = 177,66		
Para o número de veículos	0,31 * 563 = 174,53		
Para o número de pessoas	0,24 * 2036 = 488,64		
Resultado mais desfavorável			
Volume Gerado durante o dia	5090		
Volume Gerado na hora pico da manhã	386,84		
Volume Gerado na hora pico da tarde	488,64		
<p>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)</p>			
Corporativo	Clínicas	Lojas + restaurantes	
7.603,50 m²	4.322,94 m²	13.441,92 m²	
V = AC/16	V = 0,023 AC + 28,834	Sextas: VA6 = 433,1448 + 0,2597 ABL	Sábados: VA7 = VA6/0,74
475,22	128,26	3924,01	5302,72
<p>Além disso, para o hotel, foram utilizados os seguintes parâmetros:</p>			

Cód ITE	Tipo de Uso do Solo	Unidade	Taxas de Geração de Viagens – Via do Polo Gerador											
			Diária			Horária – Tarde			Horária – Manhã					
			1	2	3	1	2	3	1	2	3			
10	Terminal Marítimo	Camarotes(1)/Acres(2)	171,52	11,93										
21	Aeroporto Comercial (viagens longas, qdes aviões)	Empregados(1)/Vôos(2)/Aero naves(3)	13,40	104,73	122,21	1,00	6,96	8,20	1,21	8,17	9,24			
22	Aeroporto Aviação Geral (privado)	Empregados(1)/Vôos(2)/Aero naves(3)	21,45	2,59	6,61	1,96	0,33	0,62	1,54	0,27	0,62			
120	Indústria Pesada Geral	Empregados(1)/GFA(2)/Acres(3)	0,82	1,50	6,75	0,40	0,68	4,22	0,40		6,41			
230	Condomínio Residencial	Unidade Res(1) /Pessoas(2)/Veículos(3)	5,86	2,50	3,33	0,54	0,24	0,31	0,44	0,19	0,25			
310	Hotel	Quartos(1)/Empregados(2)	8,70	14,34		0,76	0,90		0,65	0,79				
550	Universidade	Empregados(1)/Estudantes(2)	9,13	2,37		0,91	0,24		0,78	0,20				
610	Hospital	Empregados(1)/GFA(2) /Leitos(3)	5,17	16,78	11,77	0,46	1,42	1,36	0,35	1,20	1,18			
630	Clinica	Empregados(1)/Medicos(2)				1,31	4,43							
750	Parque de Escritório	Empregados(1)/GFA(2) /Acres(3)	3,50	11,42	195,11									
814	Shopping Center Pequeno (até 4000m²)	Empregados(1)/ABL(2)	22,36	40,67			4,93		6,41					
820	Shopping Center	ABL(1)	Variável											
850	Supermercados	ABL(1)				12,39			11,06					

Viagens diárias $8,70 * 144 = 1253$

Hora pico manhã $0,65 * 144 = 93,6$

Hora pico tarde $0,76 * 144 = 109$

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

- Viagens individuais motorizadas - 48%
- Viagens por transporte coletivo - 30%
- Viagens não motorizadas - 22%

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS, as viagens diárias do empreendimento se dividem da seguinte forma:

Viagens diárias (Residencial + Hotel + Comercial): $5.090 + 1.253 + 5.303 = 11.646$

- Viagens individuais motorizadas – 5.590
- Viagens por transporte coletivo – 3.494
- Viagens não motorizadas – 2.562

De acordo com dados a mesma pesquisa, 15% das viagens motorizadas diárias no município acontecem na hora-pico. Desse modo, somando-se os valores de viagens individuais motorizadas e por transporte coletivo, obtém-se o valor total de UVP estimado. Para viagens individuais, converteu-se o número de viagens em 1 UVP. Já para as viagens por transporte coletivo, considerando que 1 ônibus urbano de transporte coletivo tem, aproximadamente, 45 lugares e cada ônibus representa 2,0 UVP, dividiu-se o número de viagens por 45 e multiplicou-se o valor por 2,0 UVP. Portanto, o número de viagens diárias na hora-pico para o empreendimento é de

$$V_{pico} = (5.590 + 155) * (15\%) = 862$$

Assim, obtém-se que o empreendimento gerará 862 UVP, na hora pico, decorrentes dos usos residencial, hoteleiro e 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.

		Rua Frei Caneca						
		2025	2031	2033	2036	2041		
Capacidade da via UVP = UCP/faixa x faixas	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento	Demanda de veículos em UVP	441	526,58	558,65	610,45	707,68
			Valor do Nível de Serviço VTC	0,18	0,22	0,23	0,25	0,29
			Nível de Serviço	A	A	A	A	A
2.400	962	Com empreendimento	Demanda de veículos em UVP	1.303,00	1.388,88	1.450,85	1.472,45	1.569,88
			Valor do Nível de Serviço VTC	0,54	0,58	0,59	0,61	0,65
			Nível de Serviço	C	C	C	C	C

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

(Teer 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)

De acordo com os levantamentos obtidos, observou-se que o nível de capacidade da Rua Frei Caneca é “A” (2 faixas de 1200 UCP/h/faixa). De acordo com o *Highway Capacity Manual* (2010), o nível “A” é definido como aquele em que a operação apresenta condição de fluxo completamente livre e praticamente não é afetada pela presença de outros veículos.

Na projeção delineada nas tabelas da seção anterior, observa-se que a inserção do empreendimento, e decorrente incremento de tráfego ocasionado, deve gerar alteração no nível de serviço previsto de “A” para “C” para a Rua Bocaíuva já no início de operação. O N.S. “C” é aquele que a influência da densidade do tráfego se torna marcante, e a possibilidade de manobra dentro da corrente de tráfego é claramente afetada pela presença de outros veículos.

3.7. Conforto Ambiental Urbano

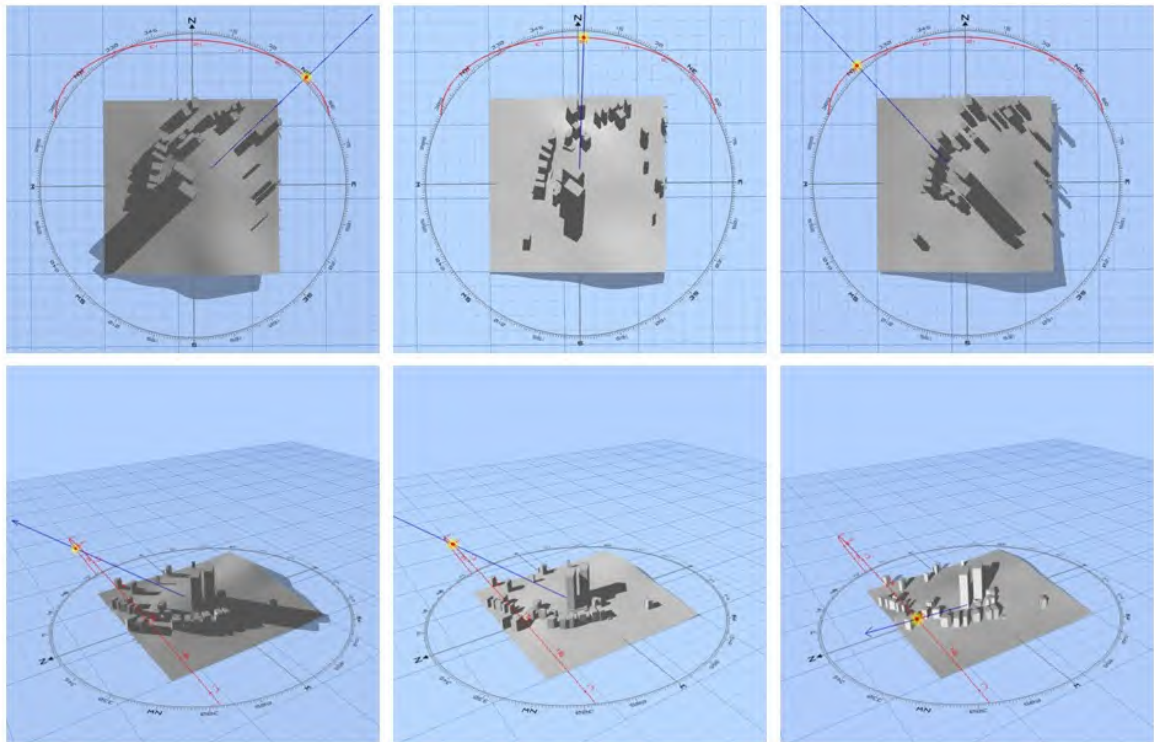
Materiais na fachada do empreendimento

O empreendimento conta com fachada com alta flexibilidade? 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?	Sim. Tons claros, concreto aparente e vegetação na fachada.

Ventilação e Iluminação

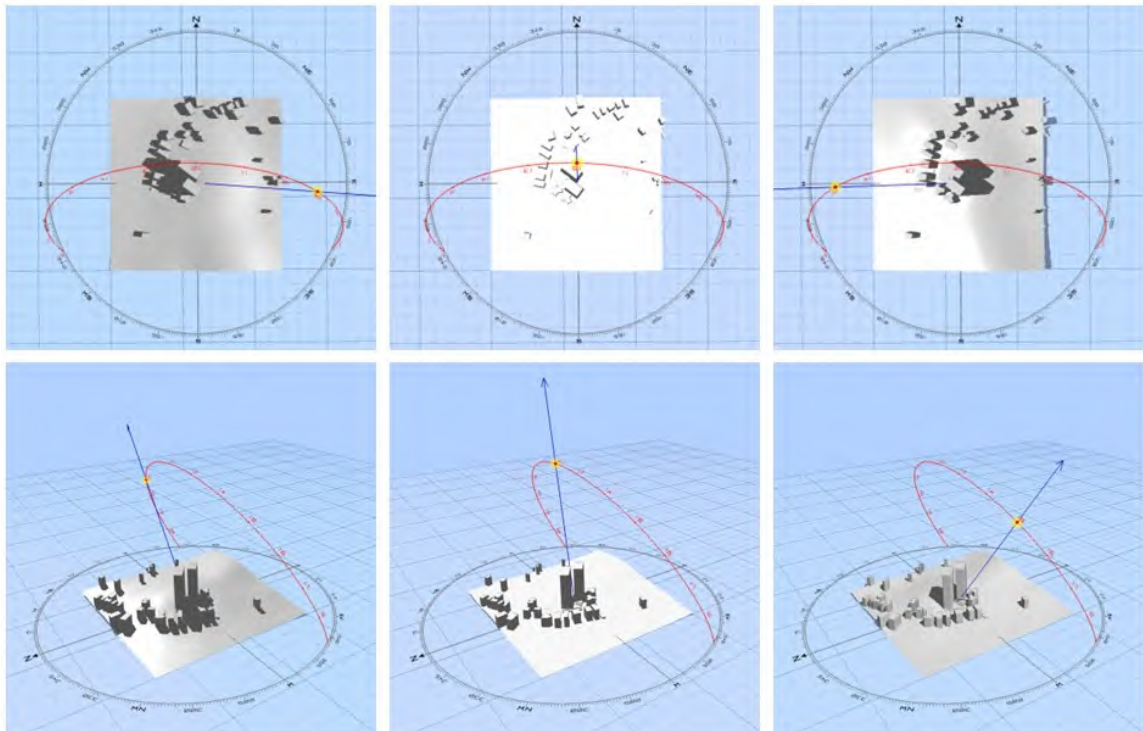
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum equipamento comunitário público ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Não.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).	Sim. Independentemente do horário ou da época do ano, o empreendimento interfere na iluminação natural de ao menos uma edificação adjacente, conforme projeções abaixo.

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	Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos.
	Funcionamento	Médio. Devendo ocorrer pelo trânsito de veículos acessando e saindo do empreendimento.
Poluição do ar	Construção	A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lonas e limpeza dos veículos assim como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto.
	Funcionamento	Nulo.
Sujidades	Construção	O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, deve ser observado o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel.
	Funcionamento	Nulo.
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes		
<i>(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)</i>		
<p>Figura 17: estudo de insolação no solstício de inverno (9h, 12h e 15h respectivamente).</p>		



Fonte: autoral no 3D Sun-Path

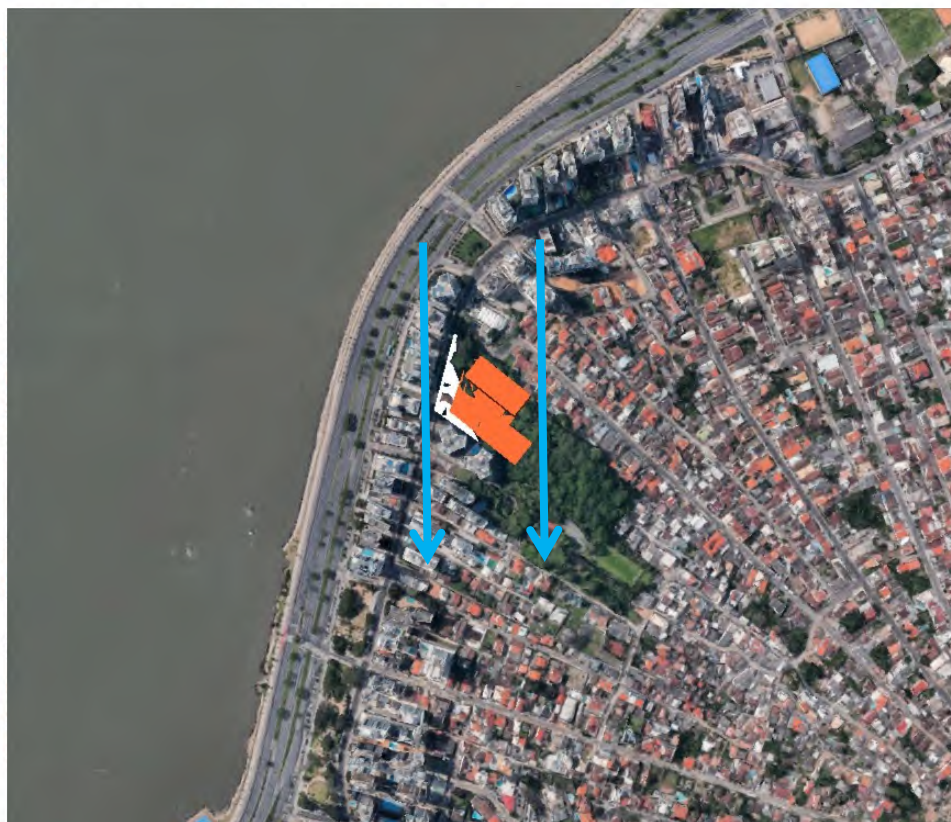
Figura 18: estudo de insolação no solstício de verão (9h, 12h e 15h respectivamente).



Fonte: autoral no 3D Sun-Path

A partir de simulações, tendo em vista o gabarito contrastante com o do entorno, denotou-se que o empreendimento exerce certa influência negativa sobre a iluminação de construções vizinhas o ano inteiro, sendo mais intenso no solstício de inverno, o período mais crítico do ano, quando as temperaturas são menores. Dessa maneira, é possível depreender que a influência do empreendimento, em termos de

análise de conforto ambiental, dadas as características preexistentes e de situação espacial dele, existe uma vez que atinge principalmente edificações de fins residenciais majoritariamente, dado o caráter de uso do entorno.



Quanto à ventilação, de acordo com a rosa dos ventos de Florianópolis, os ventos predominantes atuam principalmente no sentido norte-sul. A edificação, orientada no eixo noroeste-sudeste, posiciona-se de forma praticamente transversal a esse fluxo, o que favorece a ventilação natural e a renovação do ar em seu interior. Contudo, essa mesma orientação pode gerar efeitos adversos sobre o entorno imediato, uma vez que o volume edificado tende a atuar como uma barreira à circulação dos ventos — principalmente em função do seu porte —, interferindo localmente na ventilação natural e na dispersão do ar na vizinhança.

Em relação ao ruído emitido, este inevitavelmente deve ocorrer durante o período de obras, devido às atividades pertinentes ao processo. Por isso, devem ser respeitados e controlados através do planejamento específico a ocorrência das operações mais ruidosas, visando evitar ao máximo a interferência indesejada em períodos como início da manhã e fim de tarde/anoitecer. Durante o período de operação, por haver previsão de espaços de convivência externos, é possível que haja presença de ruídos gerados por aglomerações em determinados períodos do dia.

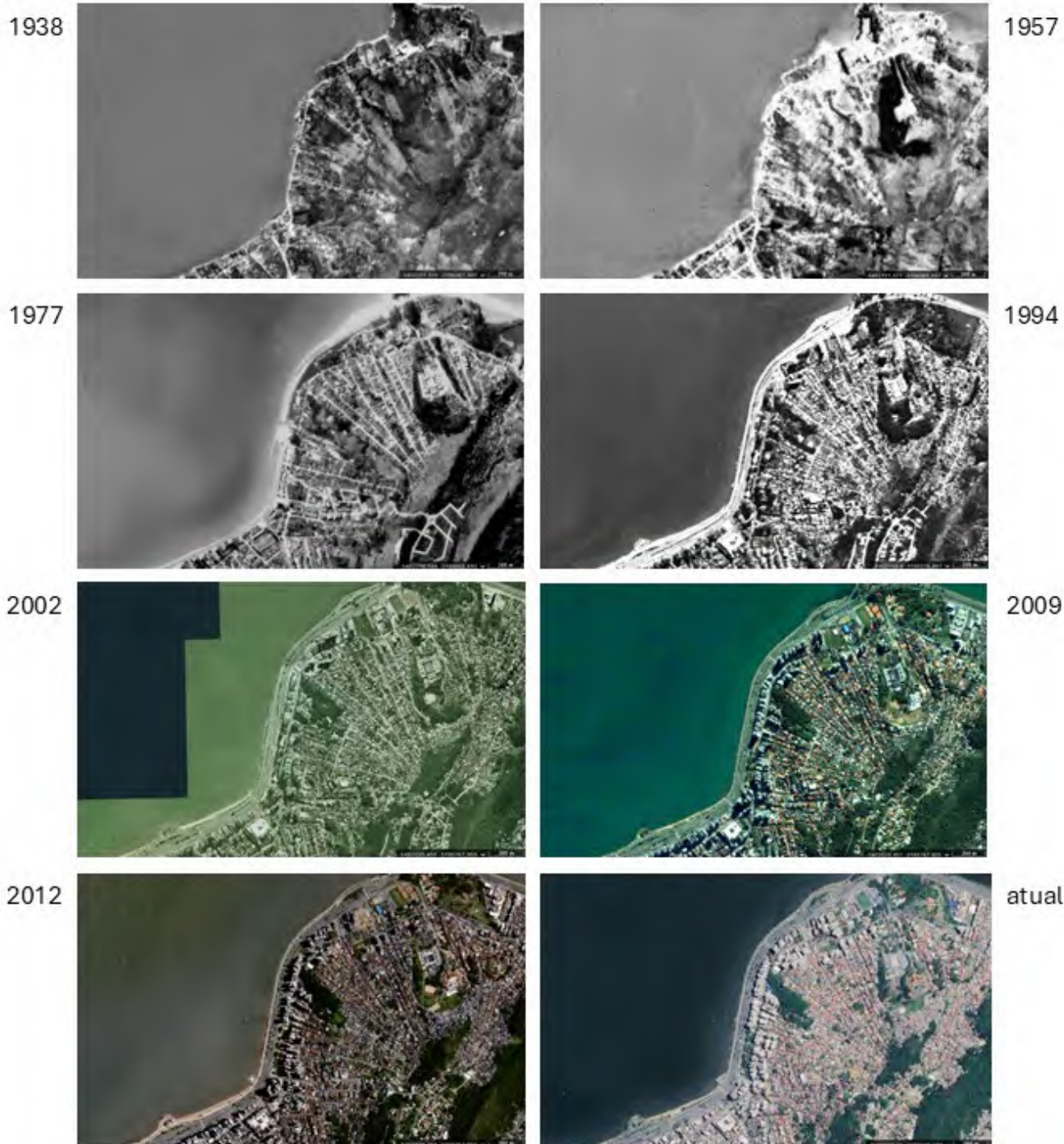
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

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 localização do empreendimento, próxima à Baía Norte, proporciona visuais amplos e panorâmicos de caráter natural, decorrentes da própria conformação territorial do entorno. A área passou por um processo de urbanização acelerado, ainda que gradual, ao longo das últimas décadas — especialmente a partir da década de 1970, com a abertura da Avenida Beira-Mar Norte, e, posteriormente, com sua ampliação nos anos 1990, conforme ilustrado nas ortofotos a seguir.

Figura 19: Ortofotos com a evolução da urbanização no entorno.



Fonte: Geoportal, adaptado (2025).

A partir dessas imagens, observa-se que a região encontra-se atualmente consolidada, com adensamento urbano significativo desde os anos 1970. O ambiente edificado ocupa hoje praticamente

todo o espaço disponível dentro dos limites estabelecidos pela legislação vigente, evidenciando o processo de consolidação e verticalização característico dessa porção da cidade.

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)

No que diz respeito à composição arquitetônica externa, considerando a ausência de reflexibilidade da fachada, conforme explicitado anteriormente, compreende-se que, sob esse aspecto, o empreendimento não promove alterações significativas na paisagem local.

Entretanto, ao analisar a composição paisagística do contexto urbano em que o projeto se insere, observa-se o predomínio de elementos naturais e certa harmonia entre as áreas edificadas e os componentes não antrópicos do entorno. Nesse cenário, destaca-se o gabarito do novo empreendimento, substancialmente superior à média das edificações vizinhas, o que o torna um elemento visualmente proeminente na paisagem.

Dessa forma, embora o conjunto arquitetônico apresente materiais e características compatíveis com o ambiente urbano consolidado, a alteração na paisagem é considerada relevante em razão do porte da edificação e da estabilidade morfológica que a área vem apresentando ao longo dos últimos anos.

Figura 20: empreendimento inserido no contexto.



Fonte: D'House Arquitetos Associados

Nesse escopo, é importante salientar que se espera cada vez mais empreendimentos com gabaritos similares ao projetado, visto o permitido pelo Plano Diretor Municipal, assim, a análise do projeto arquitetônico indica que o porte da edificação acompanha a tendência de ocupações do contexto. Por esse motivo, o contraste com a totalidade das construções presentes na área se justifica, e é possível entender que este não decorre de uma incongruência projetual, mas sim da própria permissividade da legislação urbanística vigente.

Essa condição normativa, ao admitir gabaritos significativamente superiores aos atualmente consolidados, tende a induzir um processo de transformação gradual do entorno, no qual as edificações existentes poderão ser, ao longo do tempo, substituídas por novas construções de maior porte e altura, em consonância com os limites máximos permitidos no momento da consolidação do entorno.

Figura 21: estudo volumétrico – bloco inserido no contexto.



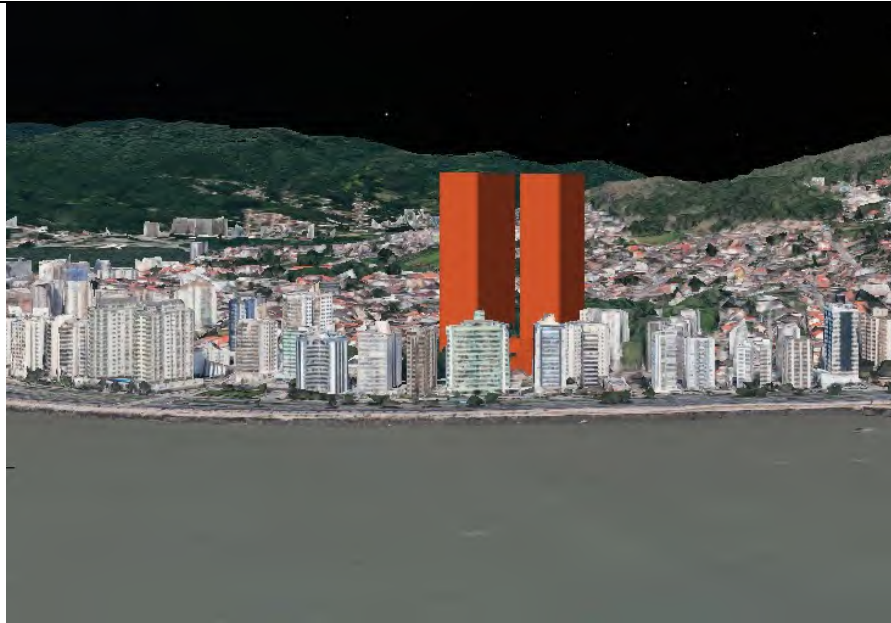
Fonte: Google Earth, autoral (2025).

Figura 22: estudo volumétrico – bloco inserido no contexto.



Fonte: Google Earth, autoral (2025).

Figura 23: estudo volumétrico – bloco inserido no contexto.



Fonte: Google Earth, autoral (2025).

Figura 24: estudo volumétrico – bloco inserido no contexto.



Fonte: Google Earth, autoral (2025).

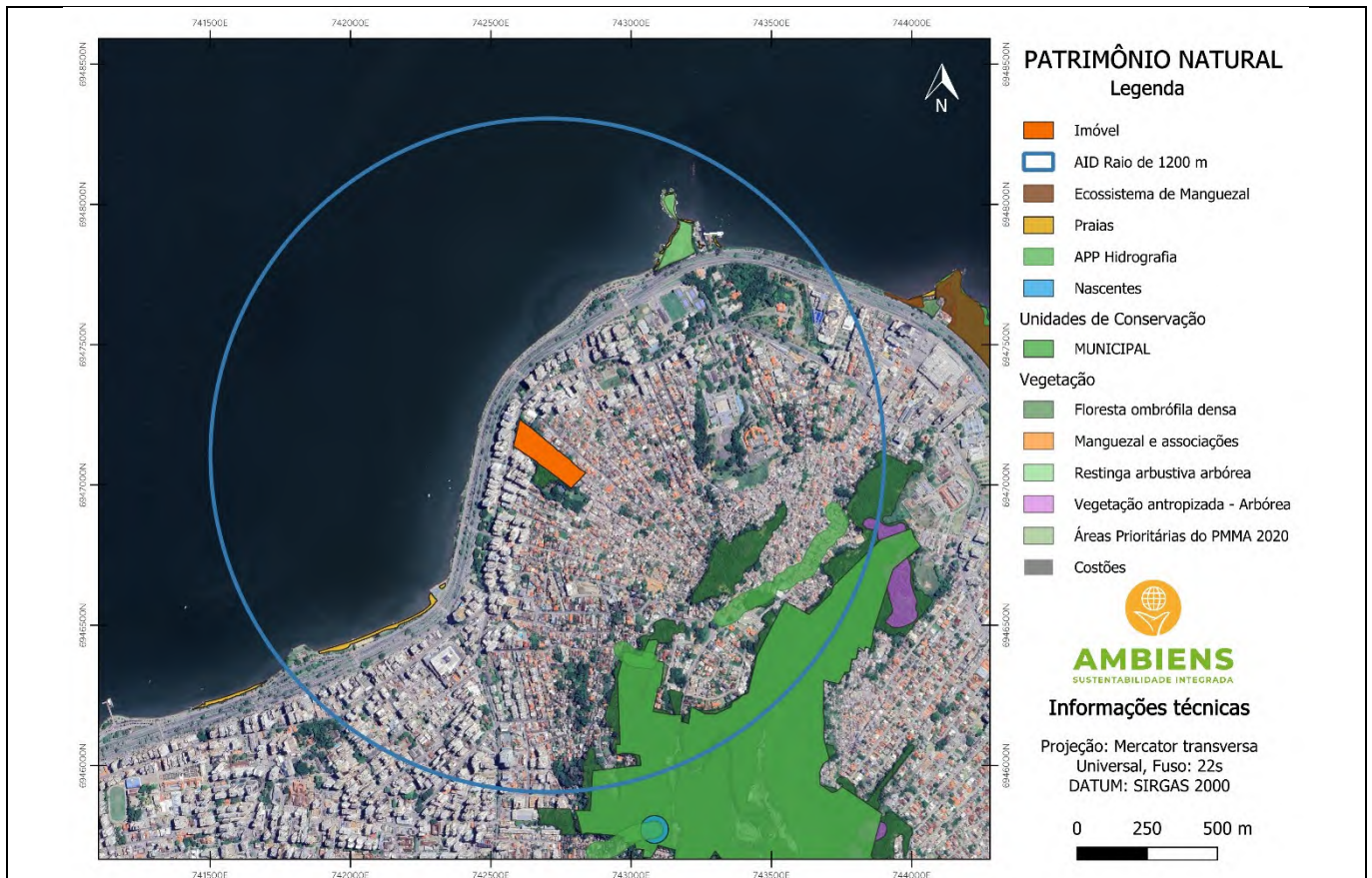
Figura 25: fachada do empreendimento.



Fonte: D'House Arquitetos Associados

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

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



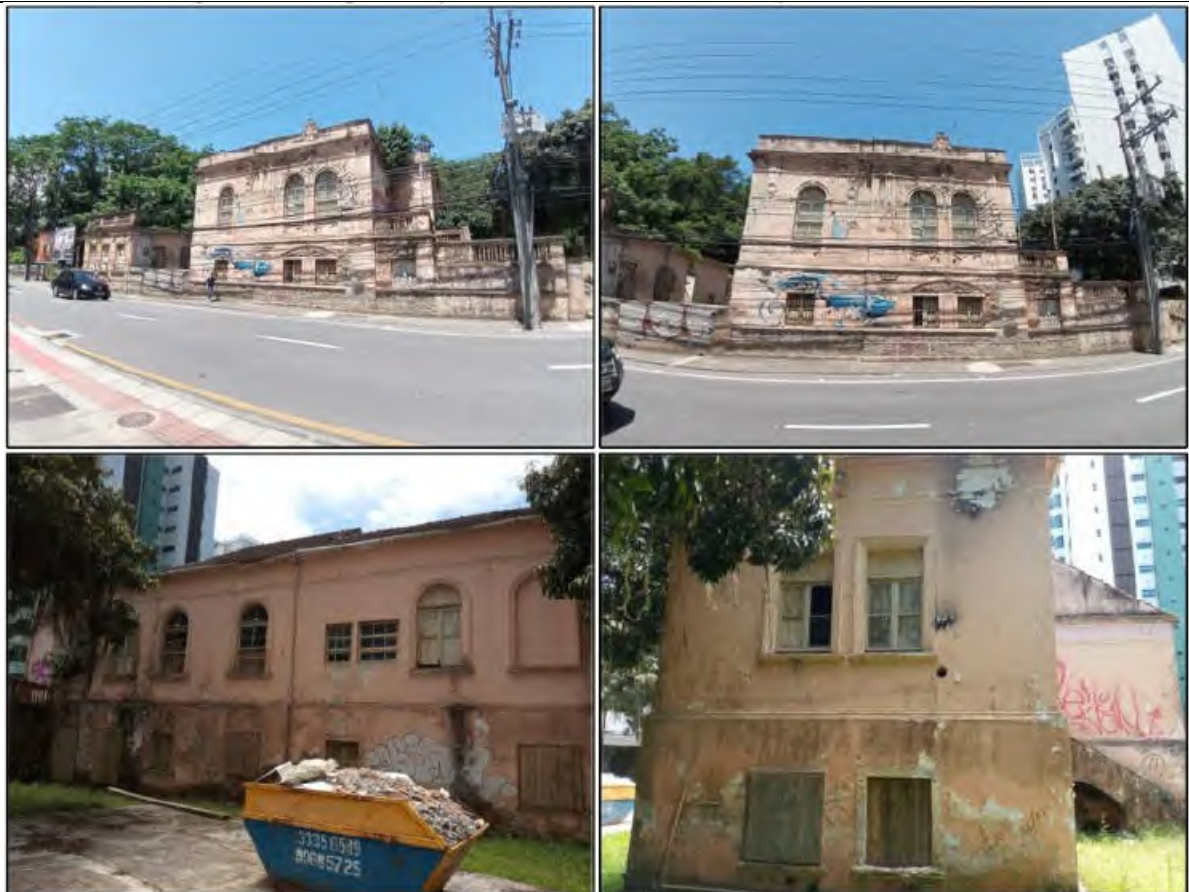
Na AID, ocorrem áreas de praias, nos quais o empreendimento não exerce impacto direto sobre, principalmente em função da Av. Beira Mar Norte, já exaltada anteriormente, além da presença de áreas de vegetação nativa classificadas como Floresta Ombrófila Densa, concentradas principalmente na porção leste do raio de influência, em continuidade às Unidades de Conservação Municipais mapeadas. Essas áreas cumprem papel relevante na manutenção da biodiversidade e na regulação microclimática local, além de contribuírem para a estabilidade de encostas e proteção de nascentes identificadas na mesma região.

Apesar de o empreendimento não incidir diretamente sobre essas áreas sensíveis, sua inserção em uma zona altamente urbanizada implica impactos indiretos potenciais, especialmente relacionados ao aumento da impermeabilização do solo, à intensificação do tráfego e ao incremento na demanda por infraestrutura urbana. Tais fatores podem repercutir sobre o equilíbrio ambiental do entorno, sobretudo quanto à drenagem urbana e à qualidade das águas pluviais que eventualmente atingem áreas de preservação permanente e a faixa litorânea. Deste modo, o fato de o imóvel localizar-se à frente d'água da Baía Norte, ainda que separado por barreiras viárias e urbanas, requer atenção quanto ao manejo de efluentes e resíduos sólidos, a fim de evitar impactos cumulativos sobre o ecossistema costeiro. A manutenção de boas práticas construtivas e de gestão ambiental será essencial para minimizar interferências no patrimônio natural inserido dentro da AID.

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

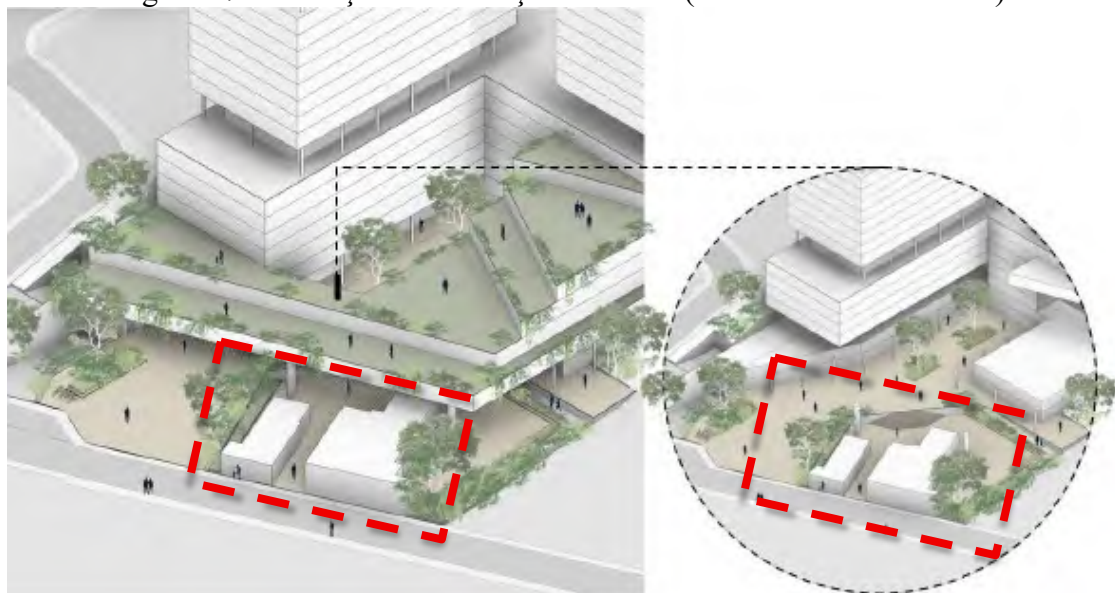
(Definir na Matriz de Análise dos Impactos Urbanísticos, posteriormente, as medidas mitigatórias pertinentes para cada impacto)





Fonte: Vistoria Ambiens.

Figura 27: edificação X edificação histórica (destacada em vermelho).



Fonte: D'House Arquitetos Associados

Outrossim, no que se refere à arqueologia, há o sítio arqueológico Ponta do Lessa gerido pelo LEIA/UFSC próximos à AID.

Anexos:

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – Empreendimento de Uso Misto

Consulta de Viabilidade de Construção
Consulta de Viabilidade Ambiental
Consulta de Viabilidade Resíduos Sólidos
Consulta de Viabilidade Água
Consulta de Viabilidade Esgotamento Sanitário
Consulta de Viabilidade Energia Elétrica
Mapas em alta resolução
Situação e Localização com passeios, acessos e egressos
Levantamento expedito da infraestrutura do entorno.