

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



Empreendimento de Uso Misto
Coqueiros
2025

Orientações Iniciais

- O Termo de Referência (TR) é vinculante, de forma que não serão admitidos RIV em desacordo com este. Nesse sentido, não serão admitidos RIV que alterem a estrutura do formulário ou não atendam às exigências mínimas de preenchimento.
- Todas as afirmações e análises técnicas devem ser subscritas por profissionais legalmente habilitados nas áreas de urbanismo e planejamento urbano (o responsável técnico pela coordenação do EIV deverá ser engenheiro civil, geógrafo ou arquiteto, podendo profissionais de outras áreas integrarem a equipe elaboradora do estudo), com a apresentação das Anotações e/ou Registros de Responsabilidade Técnica e seus códigos de atuação devidamente observados quando dos preenchimentos da ART ou RRT junto aos respectivos Conselhos de Classes Profissionais.
- Recomendamos que o responsável pelo projeto arquitetônico da edificação integre a equipe do EIV. O EIV é um estudo técnico e deve seguir as normas técnicas legais, notadamente a ABNT NBR 6023/2002 - Informação e documentação - Referências – Elaboração. Dessa forma, toda informação fornecida deve ser creditada aos responsáveis e devidamente referenciadas.
- O EIV é um estudo de análise urbana. Assim, as bibliografias utilizadas devem se enquadrar principalmente na área de conhecimento do urbanismo e planejamento urbano.
- O RIV deve ser sucinto e preciso nas suas informações, constando apenas informações pertinentes e diretamente relacionadas à análise dos impactos (social, econômico e ambientais correspondentes aos impactos urbanísticos na vizinhança) a serem gerados pelo empreendimento e às medidas preventivas, mitigadoras e compensatórias propostas.
- O RIV deve realizar análise sintética e objetiva e possuir linguagem clara, com o emprego de material gráfico, sempre que necessário.
- As análises deverão considerar os impactos na área de vizinhança do empreendimento durante as fases de implantação e operação do empreendimento/atividade.
- O EIV é um estudo urbano e, como tal, os mapas são referenciais de análise essenciais, devendo ser anexados no seu formato original.
- Os mapas deverão seguir as normas cartográficas vigentes, contendo todos os elementos obrigatórios, especificações e informações necessárias para seu completo entendimento, devendo estar georreferenciados com coordenadas planas UTM em Datum horizontal SIRGAS 2000 zona 22S.
- As fotografias utilizadas devem ser atuais e datadas, sendo capturadas até seis (6) meses antes da data de protocolo do RIV. Devem ser selecionadas para representar a situação local com precisão.
- O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) terá validade de 3 anos. Caso as obras do empreendimento objeto do EIV não tenham iniciado, deverá o proponente do estudo após esse prazo apresentar justificativa técnica que ele 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)	10
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	13
3.1. Adensamento Populacional	13
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	14
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	16
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	19
3.5. Valorização Imobiliária na AII	20
3.6. Mobilidade Urbana	22
3.7. Conforto Ambiental Urbano	40
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	43

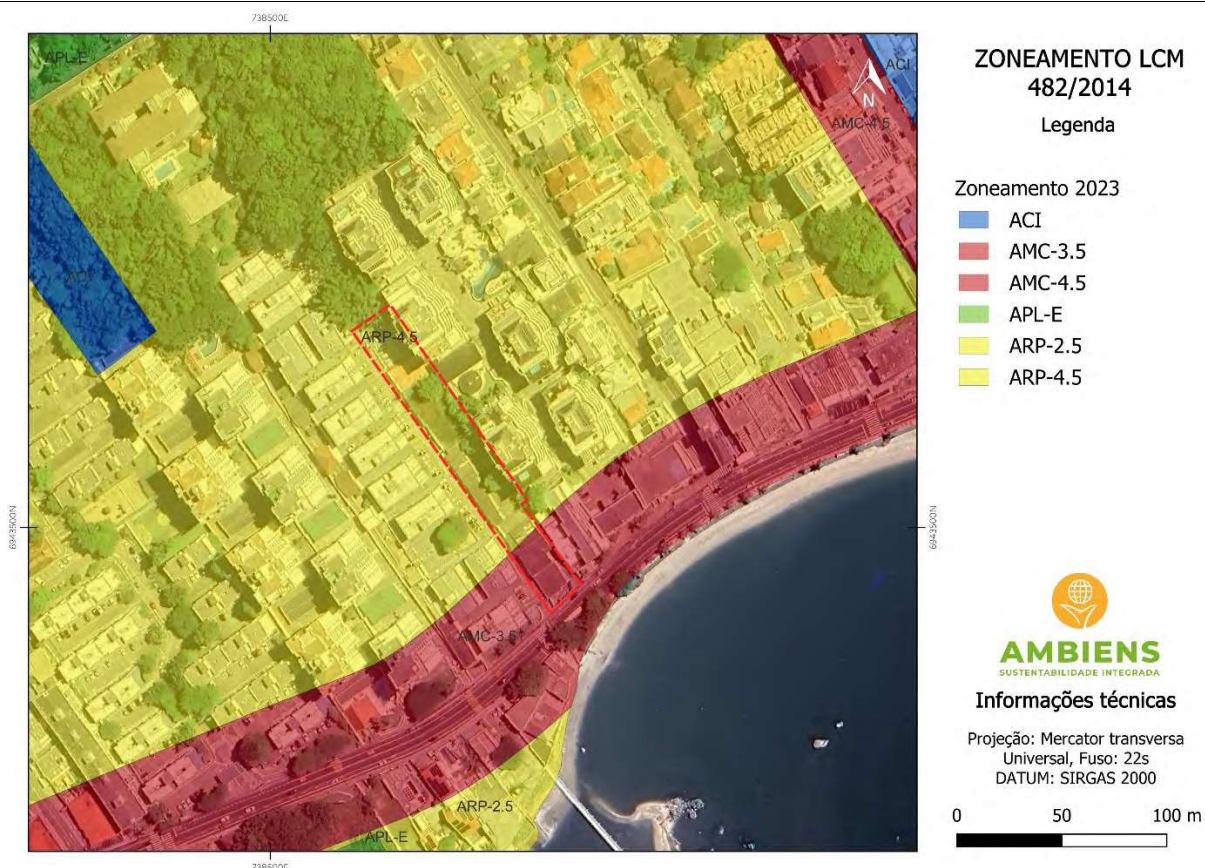
1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima 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)	1. Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical 2. Comércio varejista de mercadorias em geral 3. Serviços em geral		
Nome fantasia (se houver)			
Logradouro	Rua Desembargador Pedro Silva	Número	1990
Complemento	-	CEP	88080-700
Bairro/Distrito	Coqueiros		
Inscrições Imobiliárias	51.68.071.0416.001-630 e 51.68.071.0416.002.440		
Matrículas	30.681		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	GCI-GLOBO CONSTRUTORA E INCORPORADORA 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 Toner Lucas			
Qualificação	Arquiteto e Urbanista	Registro Profissional	A2659464	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Aleph Toner Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Adensamento populacional	CAU A2659464
Aleph Toner Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Valorização imobiliária	CAU A2659464
Aleph Toner 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
Aleph Toner Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Adensamento populacional	CAU A2659464
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	Ato 9 Arquitetura			
Responsável Técnico	Ronaldo M. Martins	Registro profissional	CAU/SC - A17817-9	

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
30.681	3º 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				
Aprovação de Projeto Arquitetônico			E 30287/2025				
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
ARP 4.5	4	0	50%	70%	22	1	3,7
AMC 3.5	3	0	50%	70%	17,5	1	3,65



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

Não ocorrem sobrezoneamentos na área do imóvel.

Unidade Territorial de Planejamento

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

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

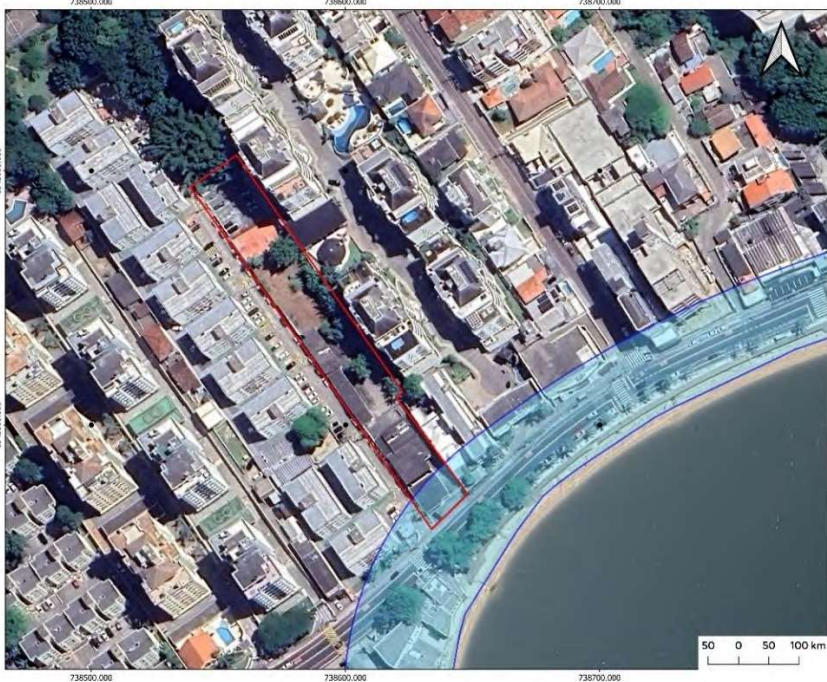
UTP 3 Coqueiros – ISA 0,36

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

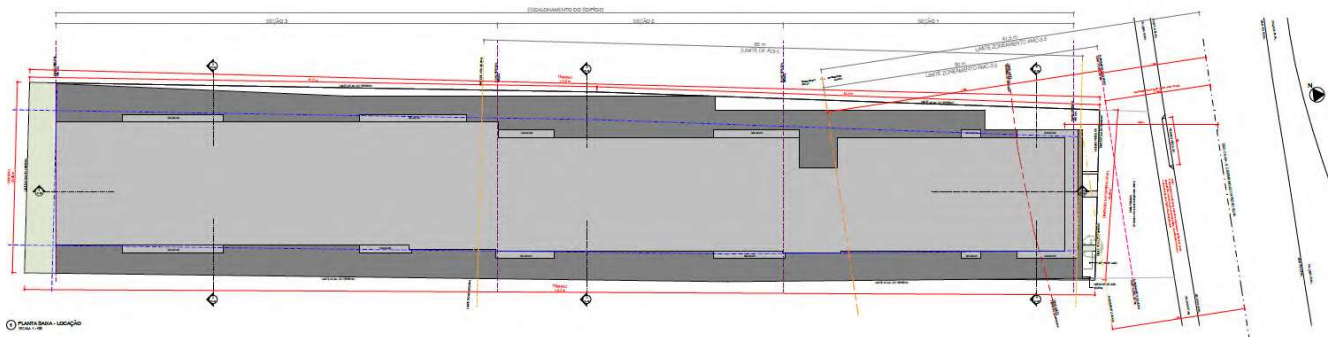
Empreendimento passível de licença ambiental?

() Sim (x) 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) (Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)							
-							
Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 () PGT-02 (x) NÃO ()						
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) (Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)							
Não emitidas.							
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						
1.6. Descrição do Empreendimento							
Mapa ou Croqui de Localização (Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)							
  LEGENDA Legenda Área de Estudo Coqueiros Santa Catarina Terreno de Marinha NOTAS TÉCNICAS Projeção: Universal Transversa de Mercator - UTM. Datum: SIRGAS 2000 Fuso 22S. Lev. top - Cedido pelo empreendedor. Base Map Google Satellite. MAPA DE LOCALIZAÇÃO Terreno de Marinha <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Numeração: NA</td> <td style="width: 33%;">Folha: Pedro N de Souza</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>Data: janeiro/2025</td> <td>Localização: Coqueiros-Florianópolis, SC</td> <td></td> </tr> </table> 		Numeração: NA	Folha: Pedro N de Souza		Data: janeiro/2025	Localização: Coqueiros-Florianópolis, SC	
Numeração: NA	Folha: Pedro N de Souza						
Data: janeiro/2025	Localização: Coqueiros-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)



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 comercial e residencial. Enquanto as atividades de comércio estão concentradas no embasamento da edificação (pav. 01), as unidades residenciais estão distribuídas nas torres do projeto. As vagas para estacionamento estão distribuídas entre o subsolo 2 e o pavimento 1, destinados parcialmente ao uso de garagem. Considerando a parte comercial do empreendimento, seus horários de funcionamento são estimados entre as 08h e às 20h. Considerando a parte do empreendimento residencial multifamiliar, os prováveis horários de pico estão concentrados na saída e chegada dos moradores do empreendimento sendo comumente nos horários de saída e chegada do trabalho em horário comercial padrão, isto é, das 07h às 09h e das 17h às 19h.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	2.303,26
Área de recuo viário (m ²)	0
Área remanescente (m ²)	2.303,26
Incentivos utilizados	ao Uso Misto, às Áreas de Desenvolvimento Incentivado - ADI I
Número de torres	1

Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)

() Sim	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)
(x) Não	-

Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)

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

Limite de Ocupação

Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	3,7		4,2			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	4	0	4	0	3	7

Taxa de Impermeabilização					
Área do lote (m²)			2.303,26		100,00%
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)			29,83		1,30%
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)			-		-
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)			38,59		1,68%
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)			883,18		38,34%
Área impermeabilizada (m²)			1.351,66		58,68%
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)	%
	Subsolo	2.303,26	100%	1562,99	67,86%
	Base	1.842,61	80%	1804,94	78,36%
	Torre	1.151,63	50%	1476,65	64,11%
Quadro de Áreas das Unidades Privadas					
Unidades Habitacionais/Hospedagem		Número de dormitórios	Total de unidades		Área privativa média
		1	6		63,46
		2	40		88,48
		3	24		150,23
Unidades Comerciais/Serviços		Tipo	Número		Área média
		Sala Comercial	1		269,90
Quadro de Áreas do Empreendimento					
(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)					
Pavimento		Área Computável		Área Total	
Nível 1		422,16		2.056,49	
Nível 2		644,00		1.712,15	
Nível 3		897,27		1.776,56	
Nível 4		857,89		1.499,73	
Nível 5		1.369,10		1.456,69	
Nível 6		1.369,10		1.456,69	
Nível 7		1.369,10		1.456,69	
Nível 8		1.369,10		1.456,69	
Nível 9		1.059,17		1.305,38	
Nível 10		310,63		413,39	
Nível 11				81,05	
Nível 12				81,05	
Total Geral		9.667,52		14.752,56	

Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	70 (1/uh)	105		129

	Visitantes	6 (5% das privativas)	-	7 (5% das privativas)	5		
Comerciais	Privativas	3 (1 vaga/100 m ² de área construída)		3 (1 vaga/100 m ² de área construída)	7		11
	Visitantes	-	-	-	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m ²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)
Residencial	14.482,66	98,17%
Comercial	269,90	1,83%

Cronograma Sintético de Obras

(As classes de atividades listadas servem de orientação. Caso necessário, podem ser realocadas ou adicionadas novas, desde que se mantenha a proposta de um cronograma sintético)

Id	Descrição	Início (mês/ano)	Fim (mês/ano)
1	Serviços preliminares	mar/26	abr/26
2	Movimentações de terra e fundações	mai/26	jun/26
3	Superestrutura	jul/26	out/27
4	Alvenaria	out/26	nov/27
5	Revestimentos e acabamentos	fev/27	mar/29

Enquadramentos Diferenciais

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

-

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 5.000m² até 15.000m² IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ² V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ² VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	III - Porte 3: 400m IV - Porte 4: 500m V - Porte 5: 900m VI - Porte 6: 1.200m	III - Porte 3: 800m IV - Porte 4: 900m V - Porte 5: 1.500m VI - Porte 6: 2.000m
Nos casos em que o setor censitário atingido apresentar vazios urbanos poderá o responsável pelo estudo, mediante justificativa, recortar o setor para melhor adequação das áreas de influência; Poderá o técnico responsável pela análise do RIV solicitar adequação das áreas de influência, mediante justificativa, para melhor enquadramento do empreendimento em relação ao meio urbano.		
Setores censitários da AID		Setores censitários da AII
420540705000560 420540705000464 420540705000465 420540705000302 420540705000303 420540705000304 420540705000305 420540705000307 420540705000309 420540705000475		420540705000346 420540705000347 420540705000458 420540705000298 420540705000302 420540705000460 420540705000303 420540705000461 420540705000304 420540705000462 420540705000559 420540705000305 420540705000560 420540705000320 420540705000326 420540705000327 420540705000329 420540705000474 420540705000475 420540705000463 420540705000464 420540705000307 420540705000465 420540705000309 420540705000310 420540705000312
Caracterização geral das Áreas de Influência <i>(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)</i>		
Seguindo a definição proposta pelo Termo de Referência, foram estabelecidos os raios referentes ao Porte 3 para a análise das áreas de influência do empreendimento, ou seja, 400 m para AID e 800 m para AII. No caso da AII, o <i>buffer</i> estabelecido pelo raio de centro sobre o ponto central da testada do empreendimento alcança 26 setores censitários, que somam cerca de 1,78 km² ou 178,45 (ha) e abrangem os bairros Coqueiros, Abraão e Itaguaçu. Para a AID, foram considerados 10 setores censitários, que somam 0,59 km² ou 59,71 hectares (ha). Todos os setores da AID estão inseridos no bairro Coqueiros e são considerados setores urbanos, pelo recenseamento.		

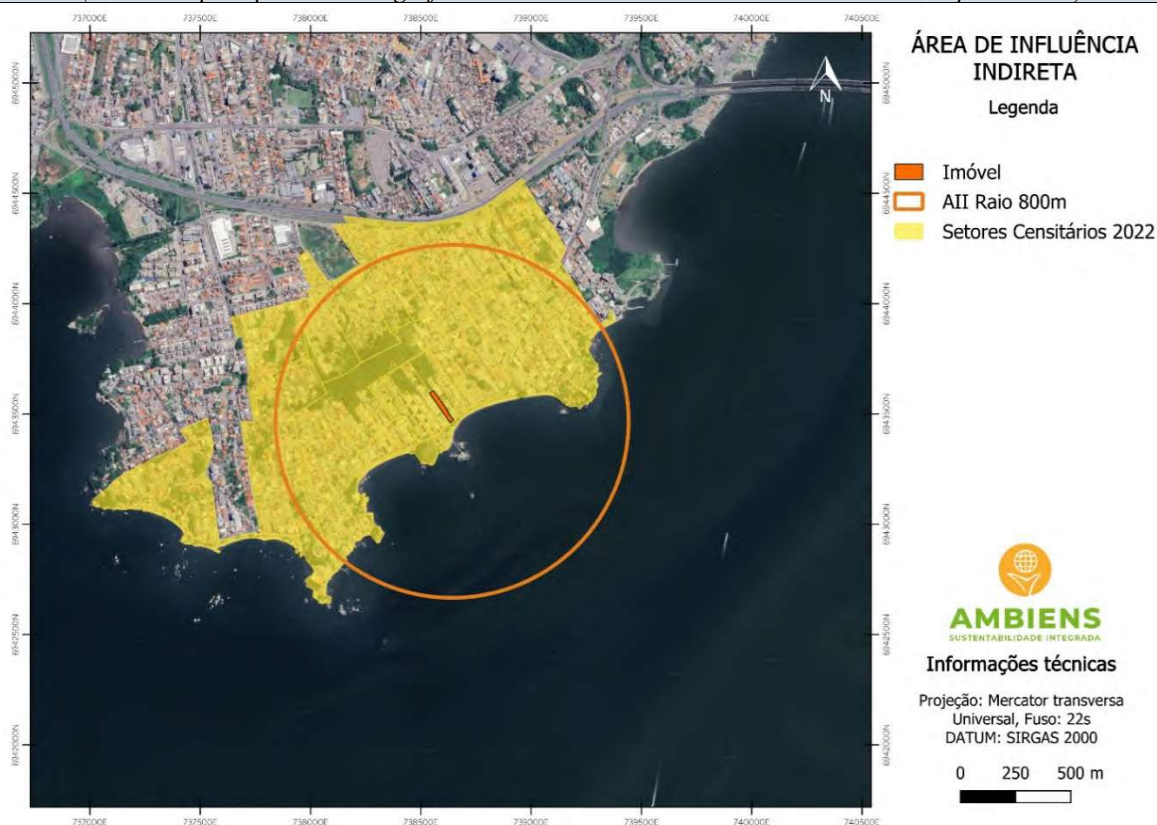
Mapa da Área de Influência Direta

(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	13.110	
População Total da AII (PTAII) atualizada (Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)	14.031 (Aplicando-se taxa de crescimento de 2,29%/ano, com base no aumento populacional do município de Florianópolis divulgado pelo recenseamento de 2022).	
Quantidade de domicílios na AII	6.248	
Média de pessoas por domicílio na AII	2,10	
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	158,52 ha	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	89 hab./ha	
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	320 hab./ha	
População por faixa etária da população na AII (de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)	0 a 4: 595 hab. (4,54%) 5 a 9: 676 hab. (5,16%) 10 a 19: 1242 hab. (9,47%) 20 a 59: 7578 hab. (57,80%) 60 a 69: 1515 hab. (11,57%) 70 ou mais: 1502 hab. (11,47%) Obs: Divisão em concordância com o recenseamento IBGE 2022, somando-se idades adultas (20 a 59) e juvenis (10 a 19).	
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.)		
População Fixa do Empreendimento	316	
População Flutuante do Empreendimento	54 (m² comercial/5)	
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	370	
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Residentes	
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Clientes e funcionários	
Adensamento Populacional com o Empreendimento		
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerar as macro áreas de uso urbano)	14.401/158,52 = 91 hab./ha	
Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAII)	2,63%	
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII?	() Sim (x) Não	

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 $>2\%$	
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento (Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)	
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 14.031 habitantes, obtém-se valor final de 89 hab./ha. Seguindo os valores de densidade máxima previstos pelo Anexo referido da legislação municipal vigente, obtém-se que a população máxima estimada para a AII é de 50.706 habitantes ou 320 hab./ha. Nestes termos, observa-se que atualmente a ocupação da área analisada atinge cerca de 27,81% do máximo previsto. Assim, com o incremento de população do empreendimento, o montante estipulado de habitantes da AII para o valor de população atual é de 14.401 pessoas. Em valores percentuais, o incremento real seria, portanto, de 2,63% sobre a População Total da Área de Influência Indireta atual estimada, alcançando 28,54% da população de saturação. 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, de maneira discreta. Com isso, entende-se que o incremento populacional gerado pelo empreendimento não interfere de maneira crítica no cenário de adensamento local da AII analisada e contribui para o adensamento local, em consonância com as premissas da nova legislação de planejamento urbano municipal.	

3.2. Equipamentos Urbanos na AID		
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	65,9 m³/dia	(x) Sim () Não
Energia Elétrica (kW)	360 kW	(x) Sim () Não
Coleta de Lixo	Reciclável Seco: 1297,36 L Reciclável Orgânico: 712,86 L Indiferenciado/Rejeito: 3159,6 L	(x) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m³)	52,72 m³/dia	() 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)		
No geoportal PMF o imóvel consta como "edificação inadequada" quanto ao serviço de inspeções de esgoto. Deste modo, é necessário que o empreendimento adeque o saneamento básico.		
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 = 316 * 200 L/dia = 63.200 m³/dia

Pop. Flutuante = 54 * 50 L/dia = 2.700 m³/dia

Total = 65.900 m³/dia

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Residencial (V = p * Indicador) - Orientação Técnica SHMA 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	
316	901	4 Contendor(es) de 240L	702	6 Contendor(es) de 120L	3.046	3 Contendor(es) de 1000L + 1 Contendor(es) de 240L	

Comercial (V = n x A x f x K) - Orientação Técnica SHMA Nº 2							
Frequência de Coleta	2		3		3		
Indicador	3		3		2		
Tipo de construção	Lojas em geral		n 0,7		Indiferenciado/Rejeito		
	Reciclável Seco		Reciclável Orgânico		Indiferenciado/Rejeito		
	K1	0,7	K3	0,02	K2	0,3	
	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	Volume (L)	Contentores	
268,90	396,75	2 Contendor(es) de 240L	11,34	1 Contendor(es) de 120L	113,36	1 Contendor(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?

-

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID?
(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)

☒ Sim ☐ Não

Existem problemas de drenagem na AID?
(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte
<http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf>)

☐ Sim ☒ Não

O imóvel está mapeado como área suscetível à inundação?

☒ Não
☐ Sim, baixa
☐ Sim, média
☐ Sim, alta

Se em alguma das duas perguntas anteriores for positiva, qual medida mitigadora o empreendimento executará para contenção da drenagem/retardar o escoamento superficial? (exemplos: jardins de chuva, valas de infiltração, bacias de contenção, etc.)

-

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?

☒ Sim ☐ Não

Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)

600 m (Praia do Meio - ao lado do Posto Policial)

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

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.

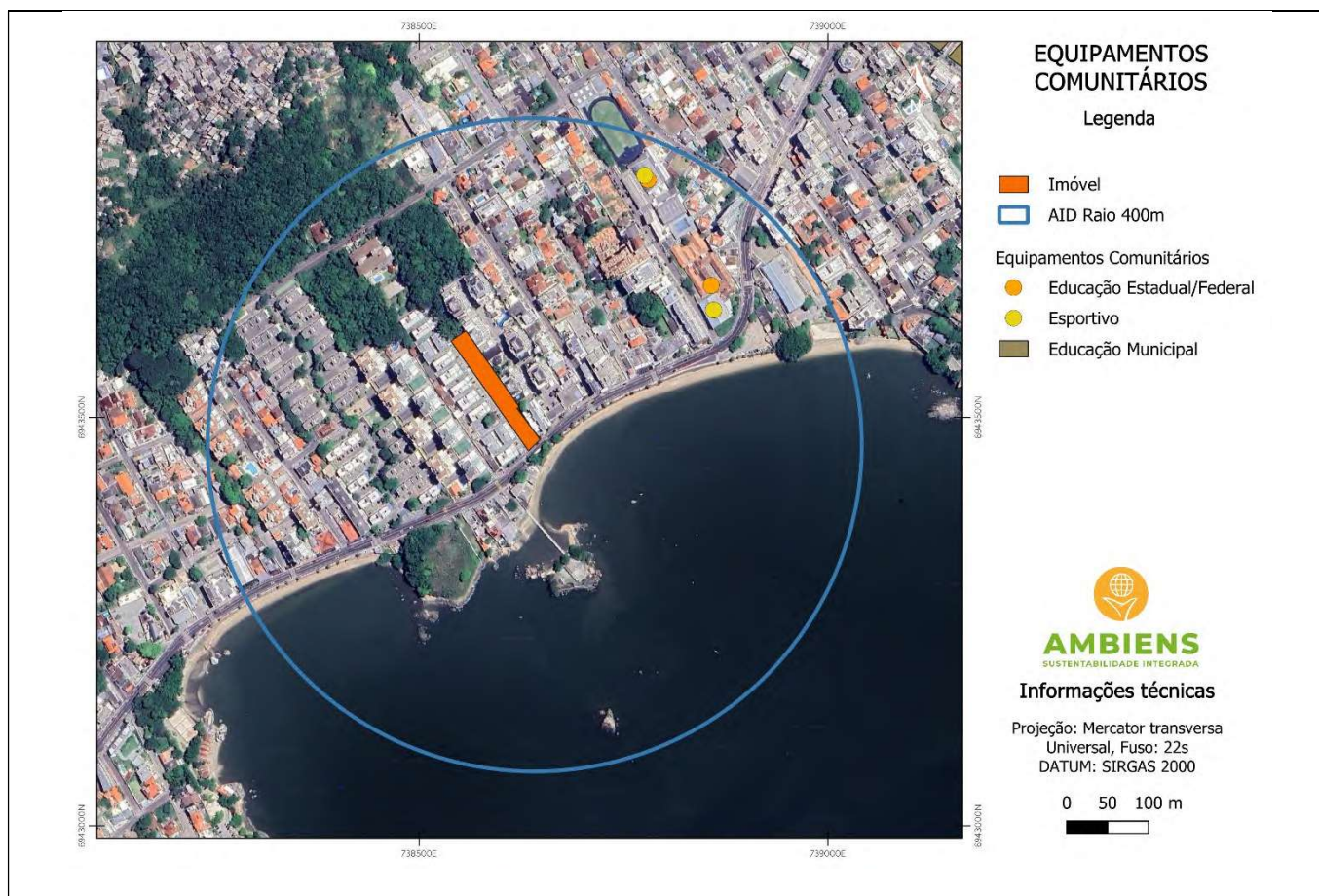
Fase de operação:

- 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.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID				
	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	-	-	-	-
Unidades de Ensino/Esportivo	EEB Pres. Roosevelt	5.500 m ²	Pública (Estadual)	220 m
	UDESC CEFID	11.500 m ²	Pública (Estadual)	350 m
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	-	-	-	-
Outros	-	-	-	-
Localização dos Equipamentos Comunitários <i>(Inserir figura em escala adequada com os equipamentos comunitários presentes na AID, apontando as distâncias até o em análise. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)</i>				

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

² 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)

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 muito diverso, desde adultos morando sozinhos, até uma família com 3 filhos. Estima-se, então, que equipamentos de educação, saúde e lazer serão os mais demandados.

Visto o padrão alto do empreendimento, é possível supor que a população moradora opte por equipamentos dessas categorias oferecidos pela rede privada. Porém, deve-se considerar a existência de demanda para as instituições de manutenção pública, tanto para os residentes, como também para o corpo de funcionários ali empregados. Deste modo, essas demandas são parcialmente supridas na AID, como observado no levantamento obtido acima.

Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Praia da Saudade	Espaços Livres Associados à Orla (ELAO)	Regular	0 m
Praia do Castelinho	Espaços Livres Associados à Orla (ELAO)	Regular	280 m
Ilhas do Centro	Espaços Livres de Conservação e Preservação Ambiental (ELCPA)	Regular	160 m

Morro da Vila Aparecida	Espaços Livres de Conservação e Preservação Ambiental (ELCPA)	Regular	500 m
-	Espaços Livres Não Classificados (ELUE)	Regular	450 m

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

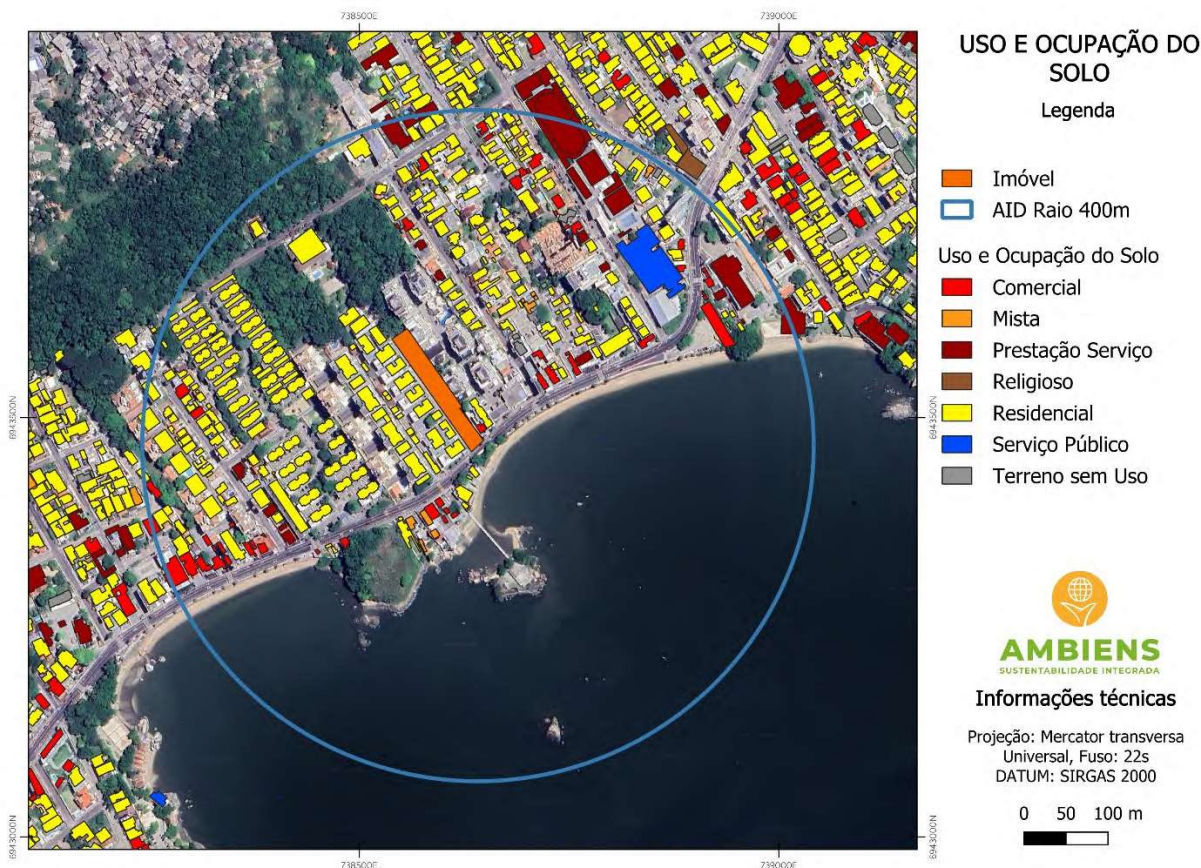
(Identificar e avaliar os prováveis impactos do empreendimento no sistema de espaços livres, com ênfase nos espaços livres públicos de lazer. Avaliar a necessidade de criação, implantação ou reforma de espaços livres de uso público de lazer, máx. 3000 caracteres)

A AID do empreendimento conta com oferta relevante de espaços livres públicos de lazer associados à orla, destacando-se a Praia da Saudade, situada em frente ao empreendimento. Contudo, observa-se carência de outros tipos de espaços públicos de lazer no interior da AID, como praças, parques urbanos ou áreas equipadas para convivência. Assim, embora a orla atenda parcialmente às demandas recreativas, a ausência de espaços complementares indica a necessidade de planejar, criar ou requalificar áreas de lazer que ampliem as opções de uso público e diversifiquem as atividades disponíveis à comunidade.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

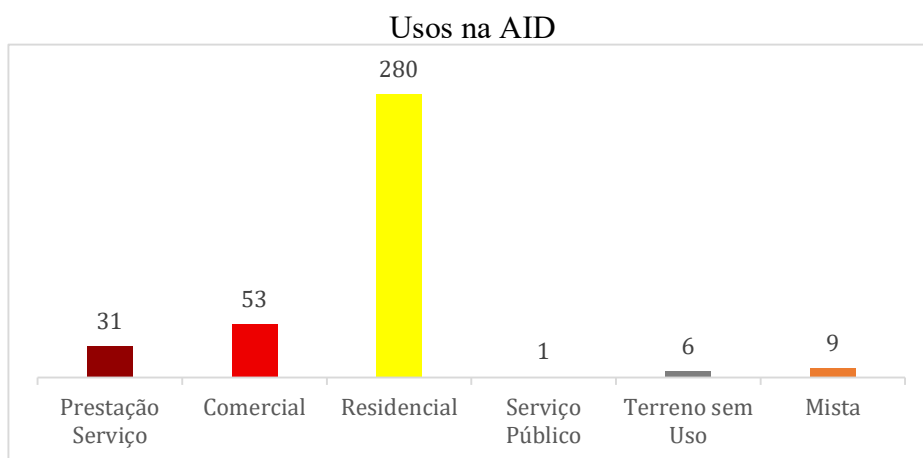
Mapa de uso das edificações

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



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

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



A AID apresenta predomínio de uso residencial, destacando-se as casas, que representam cerca de 63,7% das edificações, enquanto os apartamentos somam aproximadamente 29%. Os usos comerciais e

especiais aparecem de forma pontual, cada um com cerca de 2,4%, indicando baixa presença de atividades não residenciais.

Nesse contexto, a tendência é de continuidade do perfil atual, com manutenção da vocação residencial e inserção gradual de serviços. O empreendimento proposto utiliza de forma adequada o potencial construtivo permitido e segue as diretrizes urbanísticas, ao propor uso misto com comércio e área coletiva. Sua implantação se integra ao padrão existente e não gera impactos negativos significativos, podendo inclusive contribuir para maior vitalidade urbana no entorno.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	R\$ 7.362,23 <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 5 – R\$744,31

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.

-

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\$/m²) do empreendimento.	R\$10.000/m² (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																					
A AII do empreendimento compreende 2 polígonos de ZEIS (aproximadamente 13,51 ha ou 8,52% da área urbanizável total), destinados à habitação de interesse social e à permanência de populações de baixa renda. De acordo com os dados do Censo Demográfico de 2010 (IBGE), observa-se que praticamente metade dos domicílios particulares da AII possuem renda per capita a partir de 3 salários-mínimos, embora existam também faixas de rendimento baixo, indicando diversidade socioeconômica. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Faixa de rendimento (em SM)</th> <th>Nº de domicílios</th> <th>Valor médio estimado (SM)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até 1/8 SM</td> <td>5</td> <td>0,06</td> </tr> <tr> <td>1/8 a 1/4 SM</td> <td>39</td> <td>0,19</td> </tr> <tr> <td>1/4 a 1/2 SM</td> <td>187</td> <td>0,38</td> </tr> <tr> <td>1/2 a 1 SM</td> <td>514</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>1 a 2 SM</td> <td>831</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>2 a 3 SM</td> <td>690</td> <td>2,50</td> </tr> </tbody> </table>		Faixa de rendimento (em SM)	Nº de domicílios	Valor médio estimado (SM)	Até 1/8 SM	5	0,06	1/8 a 1/4 SM	39	0,19	1/4 a 1/2 SM	187	0,38	1/2 a 1 SM	514	0,75	1 a 2 SM	831	1,50	2 a 3 SM	690	2,50
Faixa de rendimento (em SM)	Nº de domicílios	Valor médio estimado (SM)																				
Até 1/8 SM	5	0,06																				
1/8 a 1/4 SM	39	0,19																				
1/4 a 1/2 SM	187	0,38																				
1/2 a 1 SM	514	0,75																				
1 a 2 SM	831	1,50																				
2 a 3 SM	690	2,50																				

3 a 5 SM	1037	4,00
5 a 10 SM	1094	7,50
A partir de 10 SM	479	12,00
Total / Média	4876	≈ 4,42 SM

Nesse contexto, a renda média ponderada estimada para o conjunto da área é de aproximadamente 4,42 salários-mínimos por domicílio. Em paralelo, tomado o valor metro quadrado informado para o empreendimento, depreende-se que ele participará como precursor de um processo de valorização imobiliária do entorno, com influência principal na AID. Desse processo, pode-se desencadear consequências indiretas sobre a dinâmica urbana e o perfil socioeconômico local.

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)

Conforme analisado anteriormente, a implantação do empreendimento deve gerar valorização imobiliária no entorno, podendo impactar preços de imóveis e aluguéis. Nas áreas de ZEIS, há potencial de pressão sobre a permanência de famílias de baixa renda, embora essas áreas continuem legalmente destinadas à habitação social. Além disso, a valorização ocasionada pode também modificar os fluxos de uso do solo e a dinâmica do comércio local.

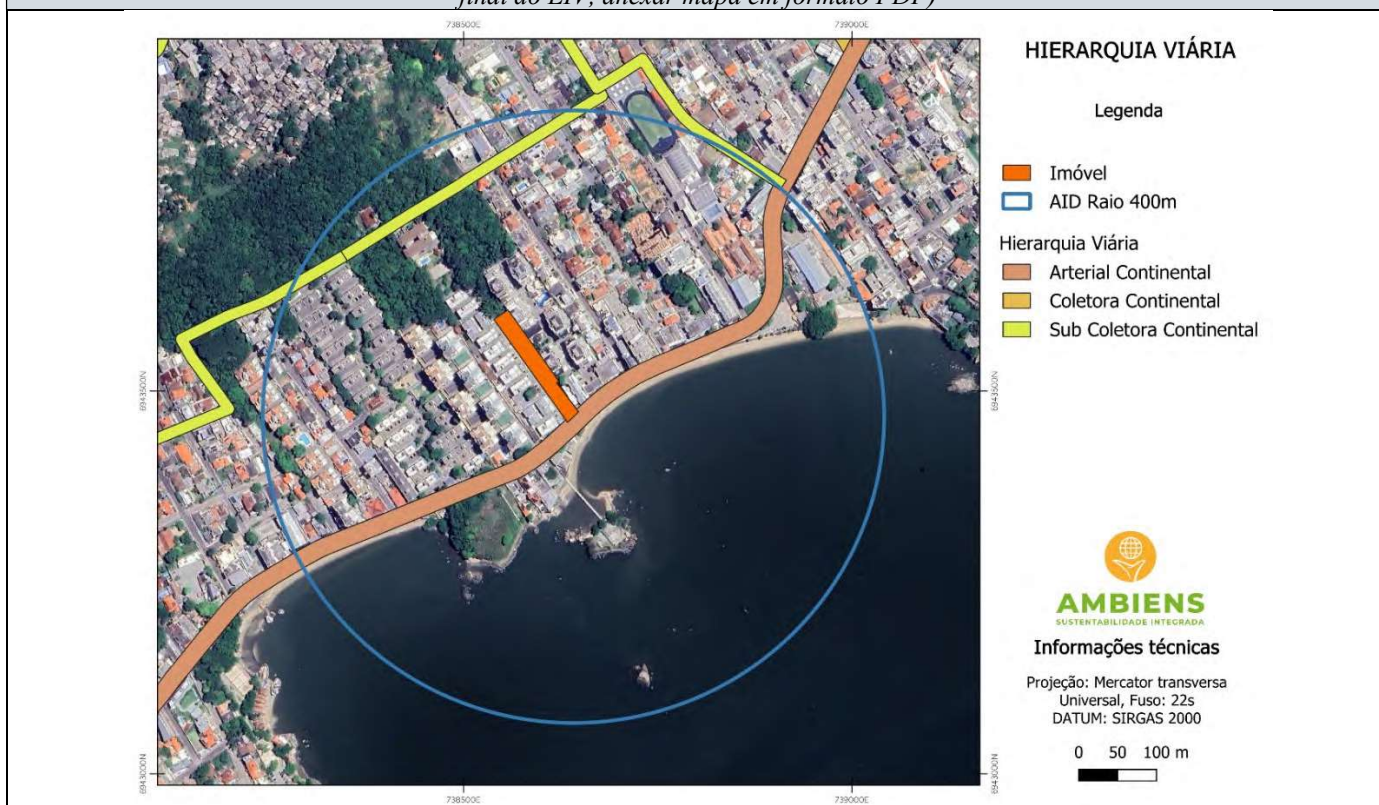
O efeito final sobre a composição socioeconômica dependerá da atuação de políticas públicas, ações mitigadoras e instrumentos de regulação urbana, podendo ocorrer tanto a manutenção da diversidade social quanto mudanças no perfil dos moradores.

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)

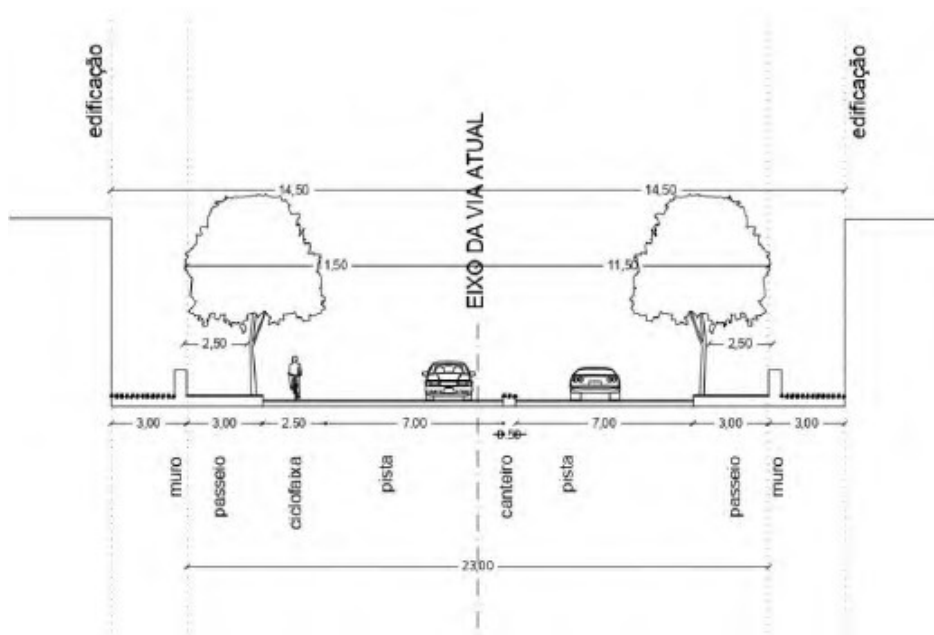


Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

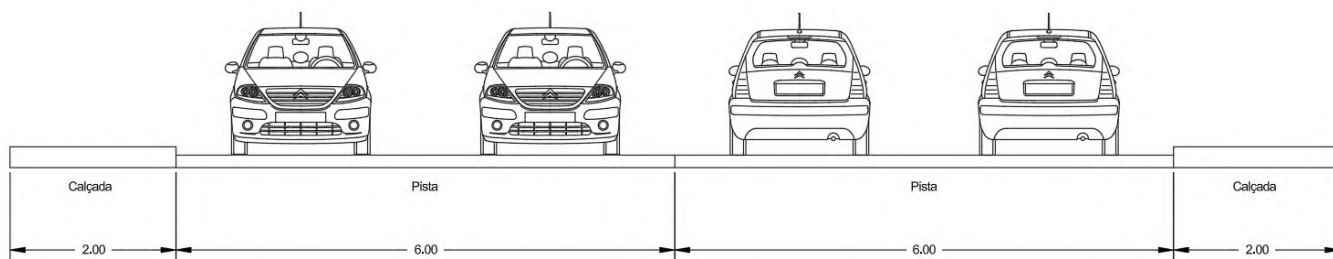
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Desembargador Pedro Silva	Arterial Continental

Via 1 – Seção Transversal Atual

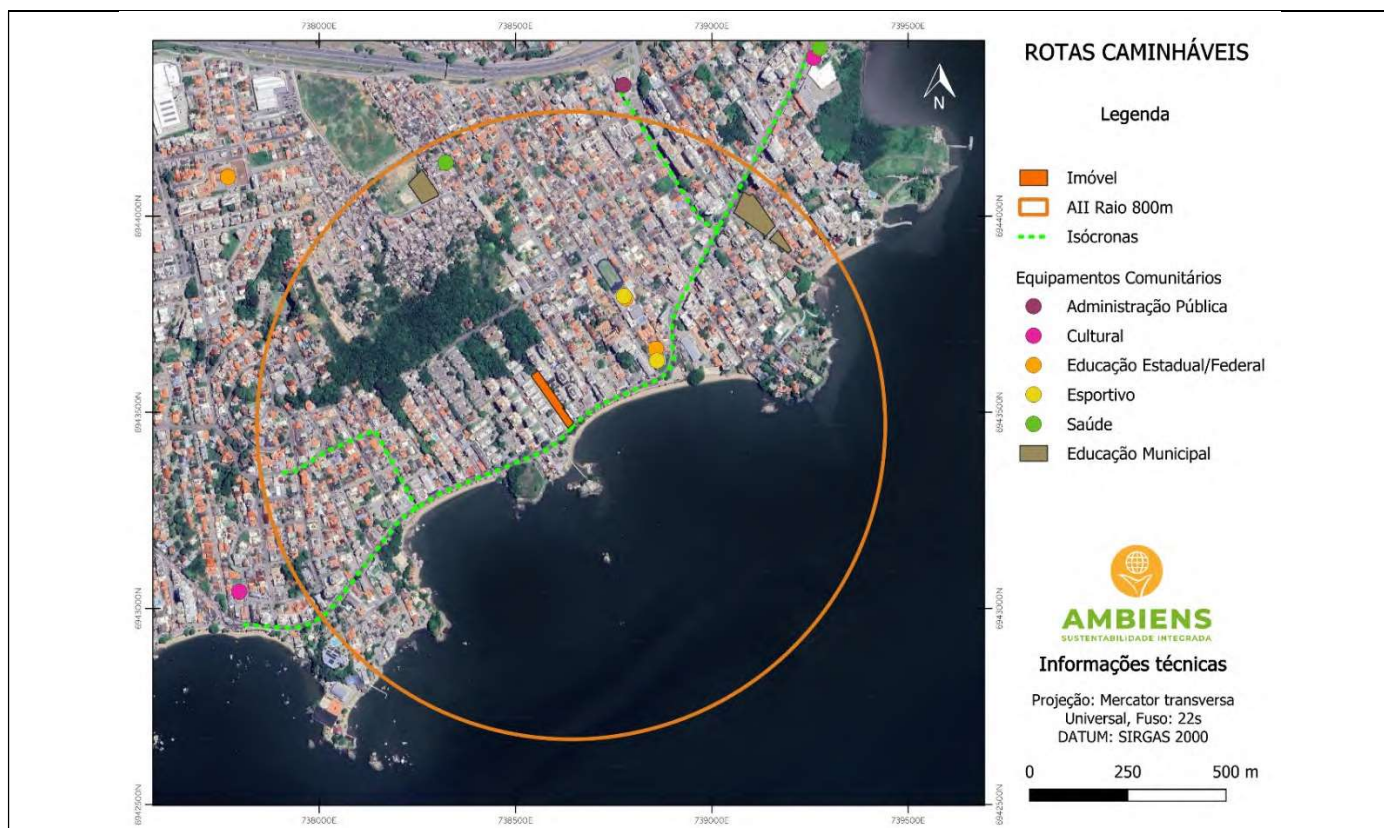


Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



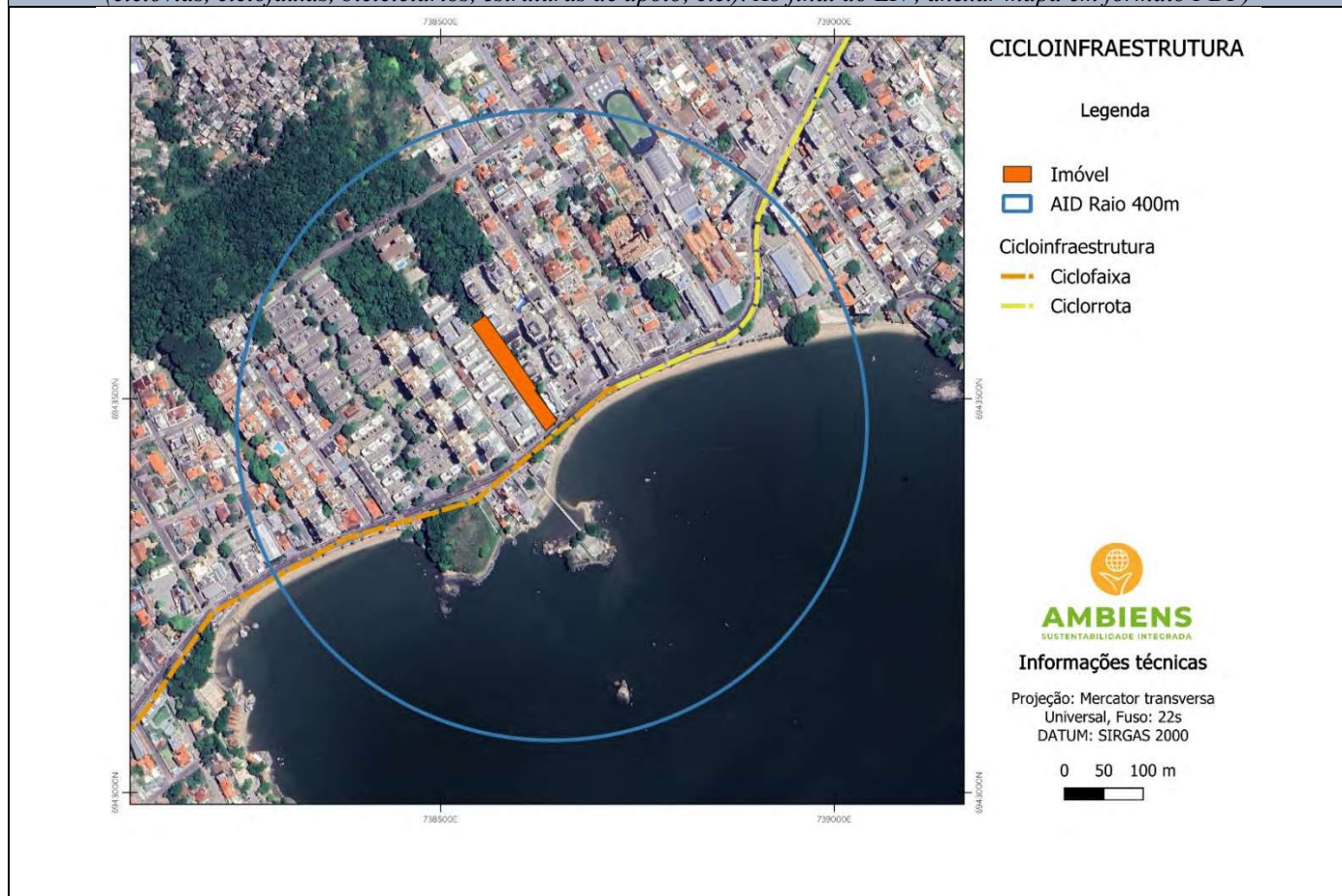
Rotas de Acesso ao Empreendimento

(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 Cicloviária Atual

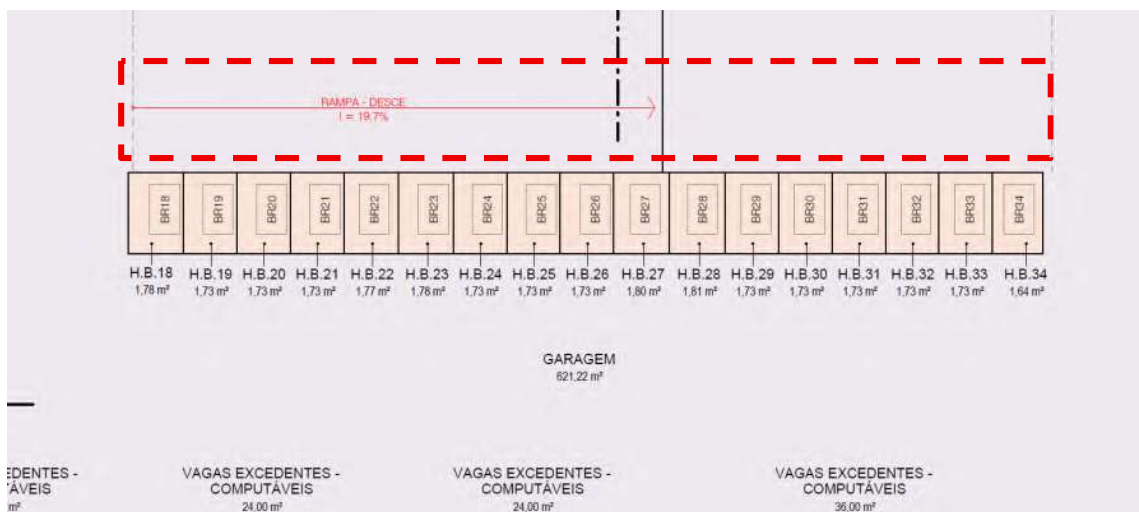
(Inserir figura contendo indicação das infraestruturas cicloviárias presentes no sistema viário da AID e no empreendimento (ciclovias, ciclofaixas, bicicletários, estruturas de apoio, etc.). Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)



Infraestrutura Cicloviária 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)

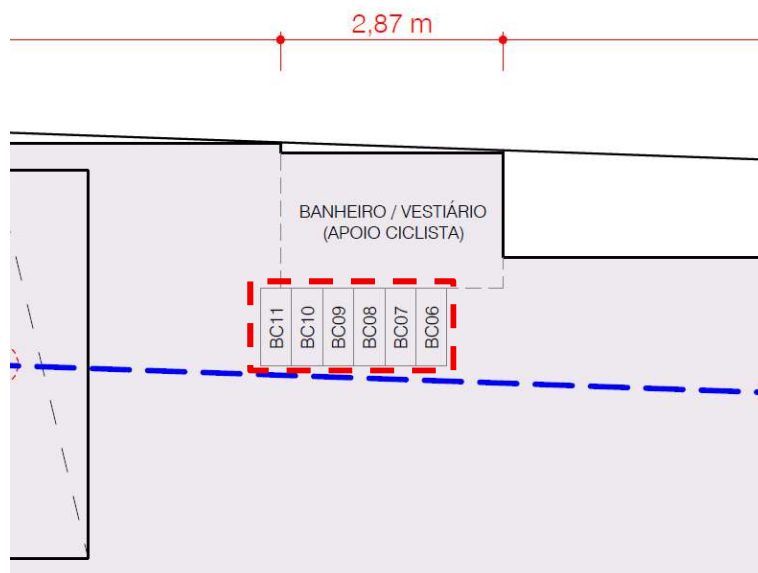
Figura 1: Bicletário coletivo



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

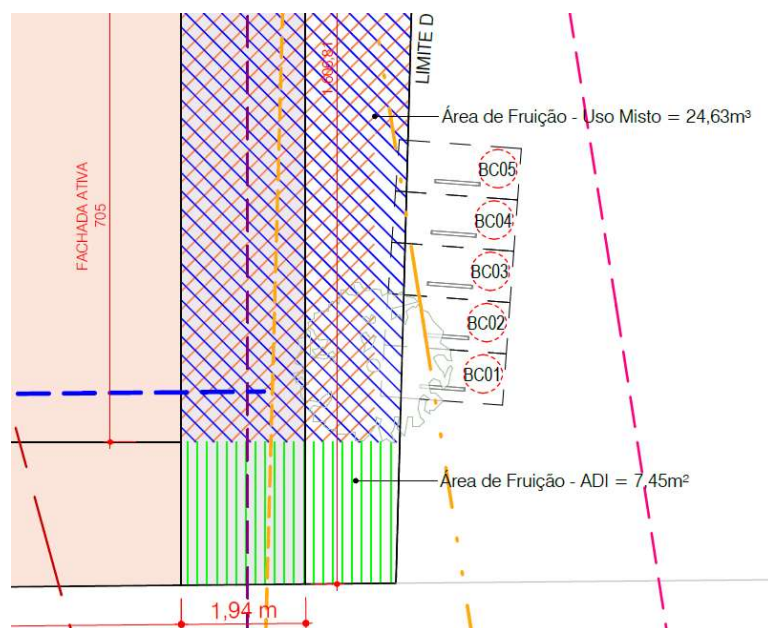
As vagas de bicicleta privativas, de forma geral, estão anexas aos hobby-box dos moradores, conforme recorte do projeto acima. Além disso, o empreendimento conta com vagas de bicicleta públicas na testada da Rua Desembargador Pedro Silva.

Figura 2: Bicletário coletivo e apoio a ciclistas



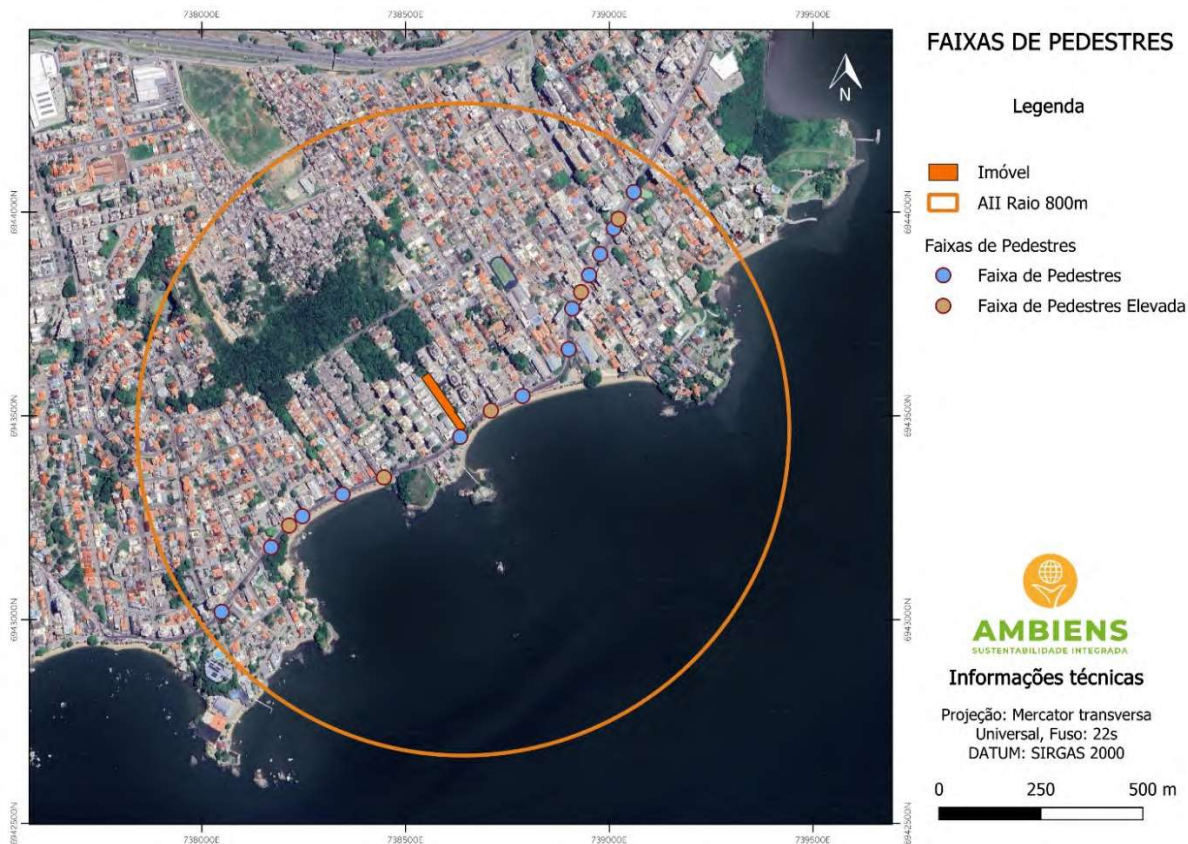
Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

Figura 3: Bicicletário externo



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

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



Na Rua Desembargador Pedro Silva, via de acesso ao empreendimento, na AII foram identificadas 17 faixas de pedestres, das quais apenas cinco são elevadas, sendo uma delas localizada muito próxima ao acesso do empreendimento. Além disso, no lado da via alinhado às testadas dos imóveis, a maior parte das

calçadas apresenta largura reduzida e/ou barreira física (como postes de iluminação), o que pode comprometer o fluxo de pedestres e restringir o acesso aos equipamentos urbanos.

Figura 4: Rua Desembargador Pedro Silva - passeio em frente à EEB Pres. Roosevelt

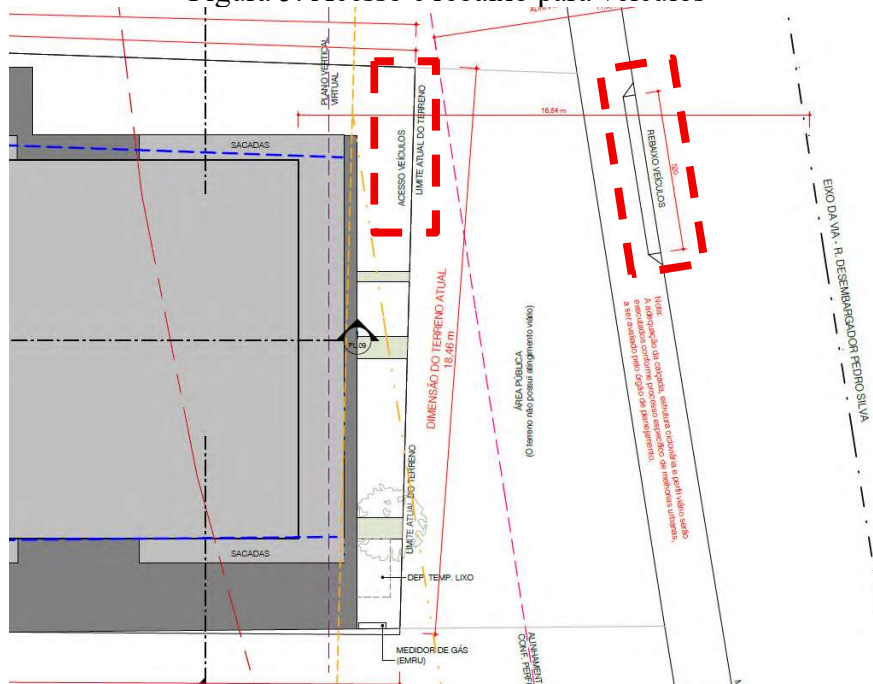


Fonte: Google (2025).

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 5: Acesso e rebaixo para veículos



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

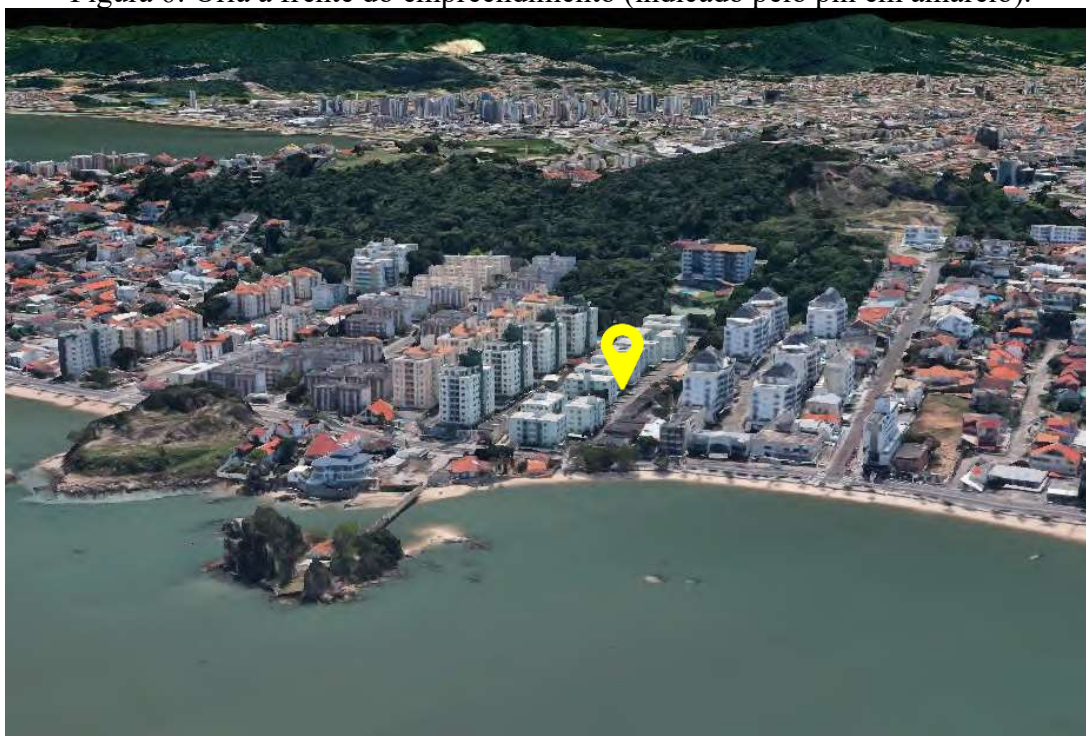
Em vermelho, o acesso principal do empreendimento para veículos.

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)



Figura 6: Orla à frente do empreendimento (indicado pelo pin em amarelo).



Fonte: Google; adaptado (2025).

A figura acima ilustra a interface da área ocupada com orla nas proximidades do empreendimento (o qual é sinalizado com o símbolo em amarelo), onde ocorrem os acessos apontados anteriormente (todos na Rua Desembargador Pedro Silva). Nesse sentido, aponta-se que, de forma geral, os passeios são pavimentados. Logo, entende-se que a infraestrutura dos acessos atuais à orla é suficiente para suprir a necessidade da população adensada, visto o caráter da avenida em questão.

Acesso	Tipo	Imagem ilustrativa
1	Deck em madeira	
2	Deck com rampa em madeira	
3	Deck em madeira	

4	Passeio pavimentado	
5	Passeio pavimentado	
6	Deck com escada em madeira	
7	Deck com escada em madeira	

8	Deck em madeira	
9	Deck com rampa em madeira	
10	Passeio pavimentado	

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 trilhas e/ou caminhos históricos na AII.

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)

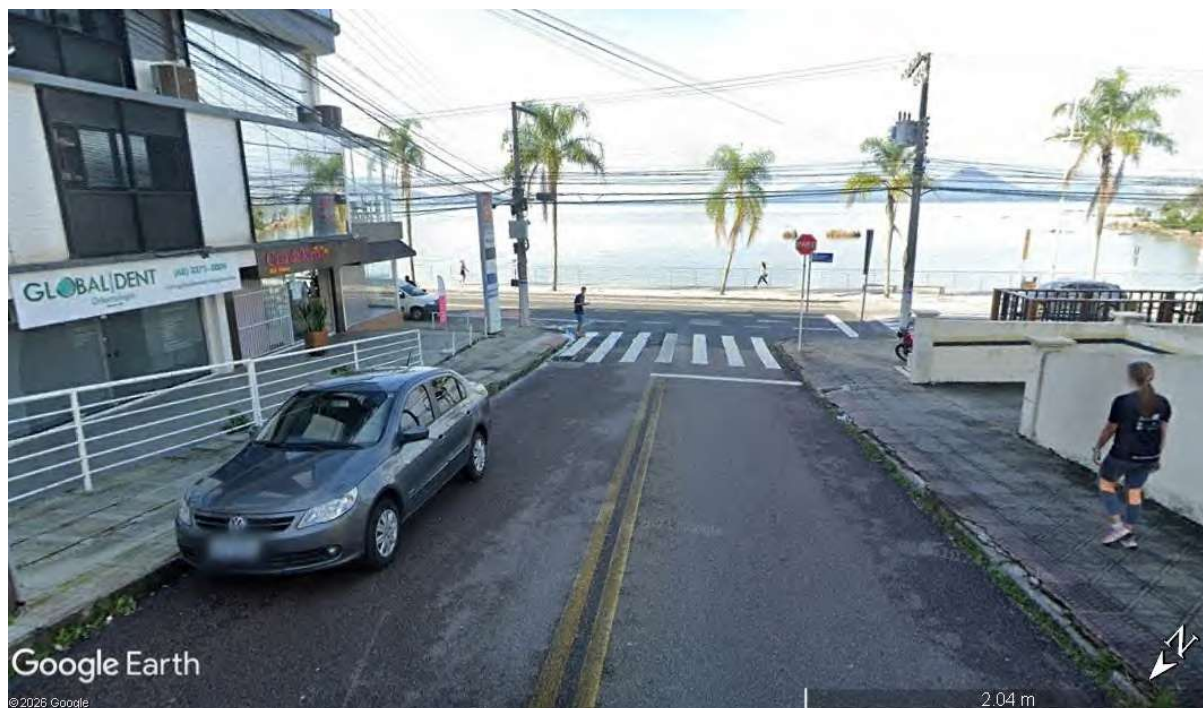
Como mencionado anteriormente, na AID, na via de acesso ao empreendimento, Rua Desembargador Pedro Silva, há trechos com passeios inadequados às normas de acessibilidade vigentes. Assim, o fluxo dos pedestres ocorre de maneira restrita e geralmente insegura. Nas demais vias locais da AID, as condições são variáveis, com pavimentações diversas, vias com calçadas irregulares, do ponto de vista da acessibilidade universal, ou sem calçadas. Na maior parte da AID, quando as calçadas estão adequadas para permitir acessibilidade para deficiência visual, esta é ineficiente, visto que o piso tátil se mostra às vezes descontinuado e em outras com barreiras físicas.

Figura 7: Calçadas e faixa de pedestres à frente do empreendimento



Fonte: Google (2024)

Figura 8: Rua Fritz Muller, a 200 m do empreendimento



Fonte: Google (2024)

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 6 paradas de ônibus, concentradas na Rua Desembargador Pedro Silva (sendo que todas contam com abrigo). Nestas paradas, transitam cerca de 6 linhas de transporte coletivo. A parada mais próxima do empreendimento encontra-se em frente ao imóvel, do outro lado da rua. Trata-se do ponto 11226, na Rua Desembargador Pedro Silva, nº 1990, sentido Centro-Bairro, com estrutura em acordo com o padrão atual para pontos de ônibus do município.

Figura 3: ponto de ônibus 11226.



Fonte: Google (2025).

A AID é atendida pelas linhas:

Nome da Linha	Sentido	Número da Linha	Tipo
Abraão	Ida e Volta	665	Convencional
Circular Abraão - Estreito	Circular	601	Convencional
Circular Estreito - Abraão	Circular	605	Convencional
Madrugadão Continente Sul	Circular	604	Convencional
Itaguaçu	Ida e Volta	664	Convencional
Executivo Abraão	Ida e Volta	6220	Executivo

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

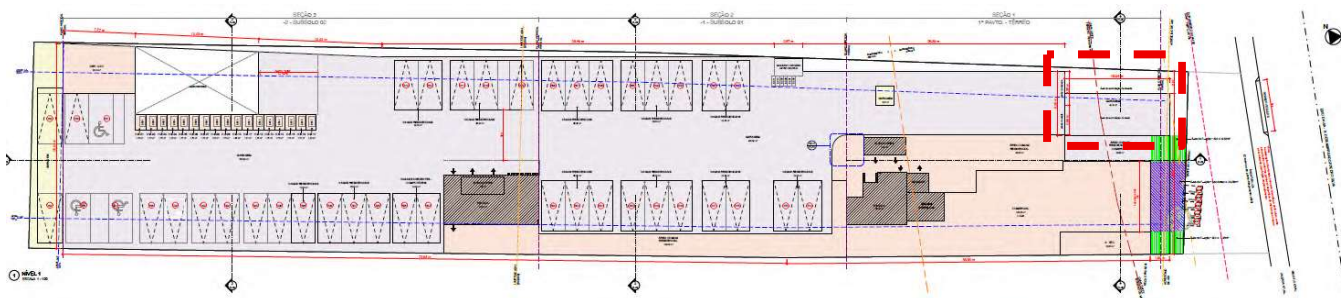
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura. () Sim (x) Não

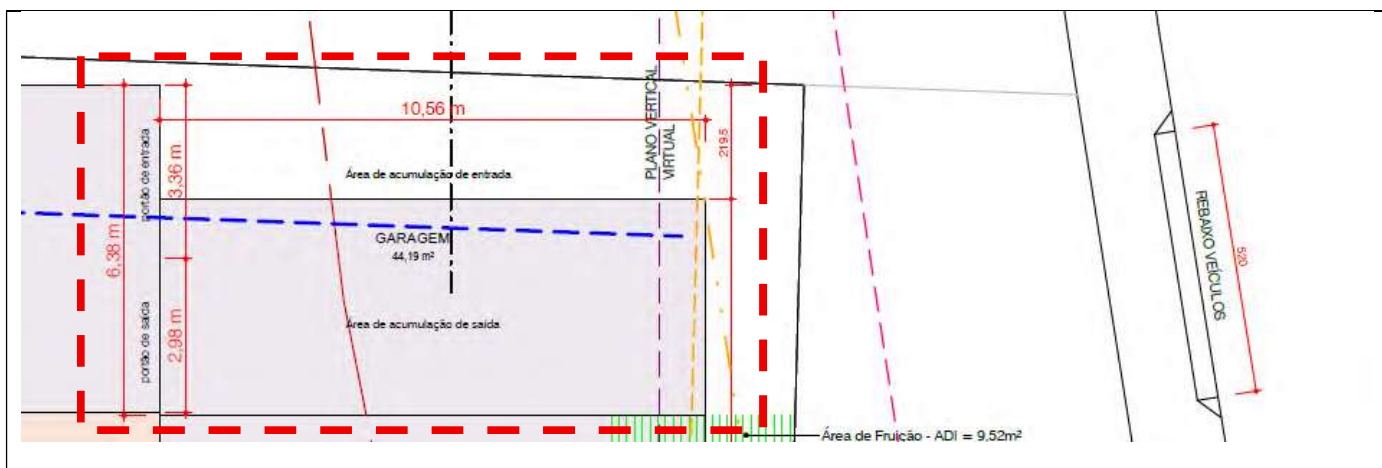
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.

De acordo com o item 6.1 da Orientação Técnica nº1 de 2022 da SMMA, tendo o volume de resíduos sólidos (5.170 L) ultrapassado a quantia de 2.400 L, passa a ser obrigatório o recuo para caminhão coletor.

Área de acumulação de veículo para o empreendimento.

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





Estudo de tráfego

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



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

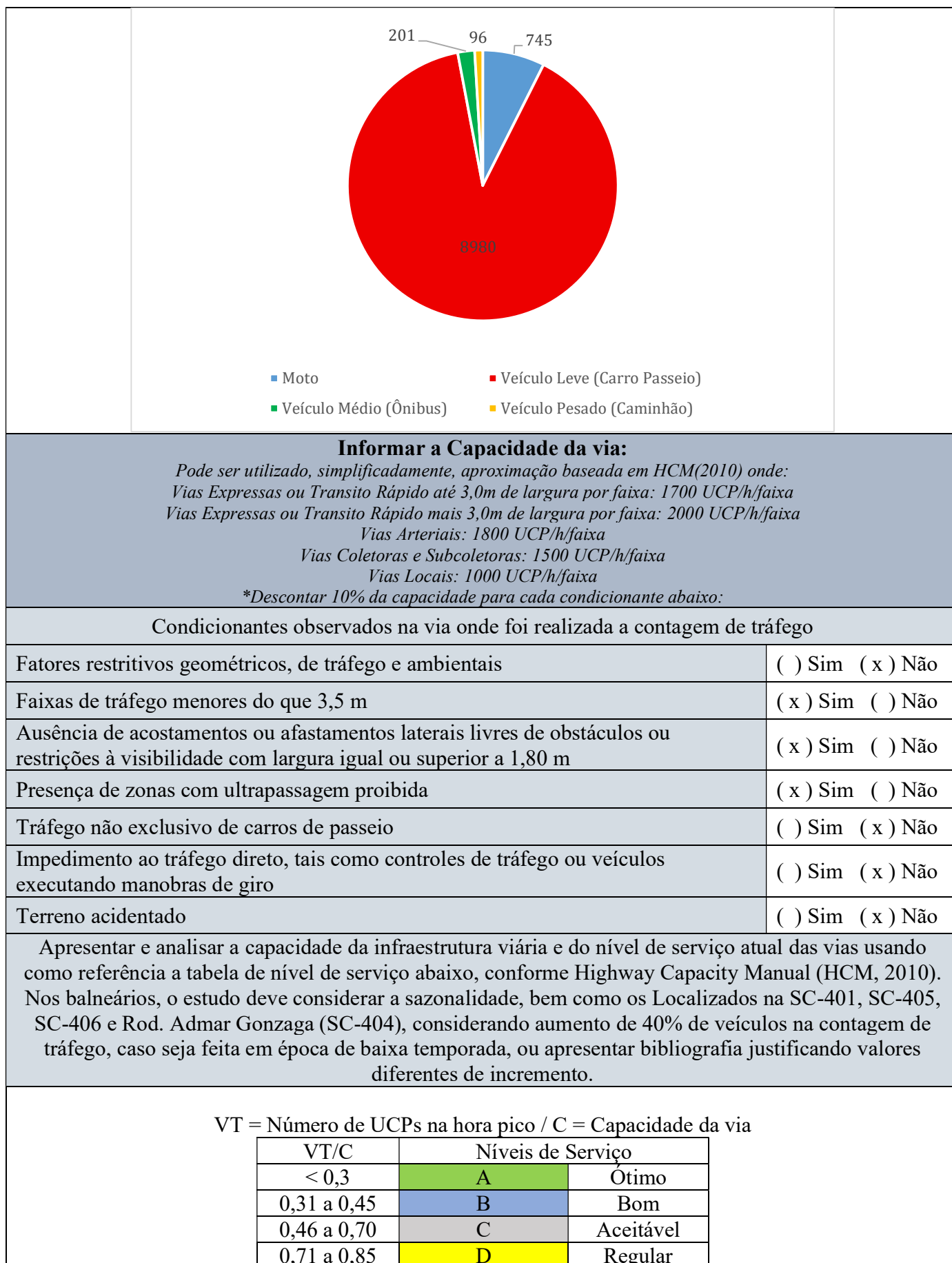
Veículo	Motocicleta (1 m a 2,9 m)	Automóvel (3 m a 7 m)	Ônibus/Caminhão (até 14,9 m)	Veículos especiais (acima de 15 m)
UVP	0,3	1,0	2,0	3,0

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

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

Rua Desembargador Pedro Silva - Sentido Abraão (1)					
Horário	2025	2029	2031	2034	2039

07:45:00	08:00:00	130,40	146,8	155,7	170,1	197,2
08:00:00	08:15:00	137,40	154,6	164,1	179,3	207,8
08:15:00	08:30:00	133,60	150,4	159,5	174,3	202,1
08:30:00	08:45:00	119,90	134,9	143,2	156,4	181,4
Total		521	586,7	622,5	680,2	788,5
17:30:00	17:45:00	220	247,7	262,8	287,2	332,9
17:45:00	18:00:00	234	262,8	278,8	304,7	353,2
18:00:00	18:15:00	253	284,4	301,7	329,7	382,2
18:15:00	18:30:00	227	255,5	271,0	296,2	343,4
Total		933	1050,4	1114,4	1217,7	1411,7
Rua Desembargador Pedro Silva - Sentido Centro (2)						
Horário		2025	2029	2031	2034	2039
07:00:00	07:15:00	338	380,9	404,1	441,5	511,9
07:15:00	07:30:00	325	365,9	388,2	424,2	491,7
07:30:00	07:45:00	325	365,3	387,6	423,5	491,0
07:45:00	08:00:00	305	343,2	364,1	397,8	461,2
Total		1293	1455,3	1543,9	1687,1	1955,8
17:30:00	17:45:00	204	229,6	243,6	266,2	308,6
17:45:00	18:00:00	174	196,3	208,2	227,6	263,8
18:00:00	18:15:00	180	202,1	214,5	234,3	271,7
18:15:00	18:30:00	184	207,1	219,7	240,1	278,3
Total		742	835,1	886,0	968,1	1122,3
Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.		18/11/2025 (terça-feira) 07:00 – 10:00 / 16:00 – 19:00				
Apresentar a divisão de veículos por modal apurada na contagem de tráfego						



0,86 a 0,99	E	Ruim
> 1,00	F	Péssimo

Capacidade da Rua Desembargador Pedro Silva
 $C = 1.800 - (30\%) = 1.260 \text{ UVPs/hora/faixa.}$

Nível de Serviço Rua Desembargador Pedro Silva

Rua Desembargador Pedro Silva - Sentido Abraão (1)					
Total	521	586,7	622,5	680,2	768,5
Sem empreendimento	0,21	0,23	0,25	0,27	0,31
	A	A	A	A	B
Total	933	1050,4	1114,4	1217,7	1411,7
Sem empreendimento	0,37	0,42	0,44	0,48	0,56
	B	B	B	C	C
Rua Desembargador Pedro Silva - Sentido Centro (2)					
Total	1293	1455,3	1543,9	1687,1	1855,8
Sem empreendimento	0,51	0,58	0,61	0,67	0,78
	C	C	C	C	D
Total	742	835,1	896,0	998,1	1122,3
Sem empreendimento	0,29	0,33	0,35	0,38	0,45
	A	B	B	B	B

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	70
Número de vagas	110
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	316

Volume gerado durante o dia

Para o número de UH	$5,86 * 70 = 410,2$
Para o número de veículos	$3,33 * 110 = 366,3$
Para o número de pessoas	$2,5 * 316 = 790$

Volume gerado na hora do pico da manhã

Para o número de UH	$0,44 * 70 = 30,8$
Para o número de veículos	$0,25 * 110 = 27,5$
Para o número de pessoas	$0,19 * 316 = 60,04$

Volume gerado na hora do pico da tarde

Para o número de UH	$0,54 * 70 = 37,8$
Para o número de veículos	$0,31 * 110 = 34,1$
Para o número de pessoas	$0,24 * 316 = 75,84$

Resultado mais desfavorável

Volume Gerado durante o dia	790
Volume Gerado na hora pico da manhã	60,04
Volume Gerado na hora pico da tarde	75,84

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.cet-sp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0>)

$$V = ACp / 16$$

Se $ACp < 10.800 \text{ m}^2$
 $ACp = \text{área construída computável}$

$$V = 269,90 / 16$$

$$V = 17$$

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:

a.	Viagens individuais motorizadas	-	48%
b.	Viagens por transporte coletivo	-	30%
c.	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:

$$\text{Viagens diárias (Res + Com): } 790 + 17 = 807$$

a.	Viagens individuais motorizadas	-	387
b.	Viagens por transporte coletivo	-	242
c.	Viagens não motorizadas	-	178

De acordo com dados da 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

$$V_{\text{pico}} = (387 + 11) * (15\%) = 60$$

Assim, obtém-se que o empreendimento gerará **60 UVP**, na hora pico, decorrentes dos usos residencial 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 Desembargador Pedro Silva - Sentido Oeste (1)									
Capacidade da via (VUF + UCP/faixa + faixas)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento	2023	2029	2031	2034	2039		
2.520	68	Sem empreendimento	Demandas de veículos em UVP	533	1.055,44	1.114,41	1.217,74	1.411,70	
			Valor do Nível de Serviço VTC	0,27	0,42	0,46	0,48	0,56	
			Nível de Serviço	B	C	C	C	C	
		Com empreendimento	Demandas de veículos em UVP	893,39	1.130,43	Após 2 anos de operação	Após 3 anos de operação	Após 10 anos de operação	
			Valor do Nível de Serviço VTC	0,29	0,44	0,47	0,51	0,56	
		Nível de Serviço	B	C	C	C			
Rua Desembargador Pedro Silva - Sentido Centro (2)									
Capacidade da via (VUF + UCP/faixa + faixas)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento	2023	2029	2031	2034	2039		
2.520	68	Sem empreendimento	Demandas de veículos em UVP	1.293	1.455,28	1.543,91	1.687,07	1.915,78	
			Valor do Nível de Serviço VTC	0,31	0,46	0,51	0,57	0,70	
			Nível de Serviço	C	C	C	C	B	
		Com empreendimento	Demandas de veículos em UVP	1.353,06	1.515,28	Após 2 anos de operação	Após 3 anos de operação	Após 10 anos de operação	
			Valor do Nível de Serviço VTC	0,34	0,49	0,54	0,59	0,80	
		Nível de Serviço	C	C	C	C			

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

De acordo com os levantamentos obtidos, observou-se que o nível de capacidade da via Rua Desembargador Pedro Silva atual é “C”, para o sentido mais crítico (Centro – 2). De acordo com o Highway Capacity Manual (2010), o nível “C” é definido como aquele em que a influência da densidade do tráfego se torna marcante e a possibilidade de manobra para acesso à pista é claramente 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 “C” para “D”) para a via apenas após 10 anos após o início de operação, no sentido Centro, exclusivamente. O N.S. “C” é aquele em que as oportunidades de manobra são restringidas e a velocidade média do fluxo decai, com riscos consideráveis de congestionamentos decorrentes de perturbações de tráfego.

Para além disso, é de suma importância que o projeto analisado promova o incentivo ao uso dos transportes ativos/não poluentes, como o uso de bicicletas e adjacentes, já que a via de acesso apresenta estrutura cicloviária. Para o aspecto da caminhabilidade e acessibilidade, destaca-se a ocorrência relevante de passeios e calçadas inadequadas nas vias da AID, fato corroborado no Levantamento Expedito.

3.7. Conforto Ambiental Urbano

Materiais na fachada do empreendimento

O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.

Não.

O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?

Não.

O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?

Sim. Tons claros, tons amadeirados, 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.

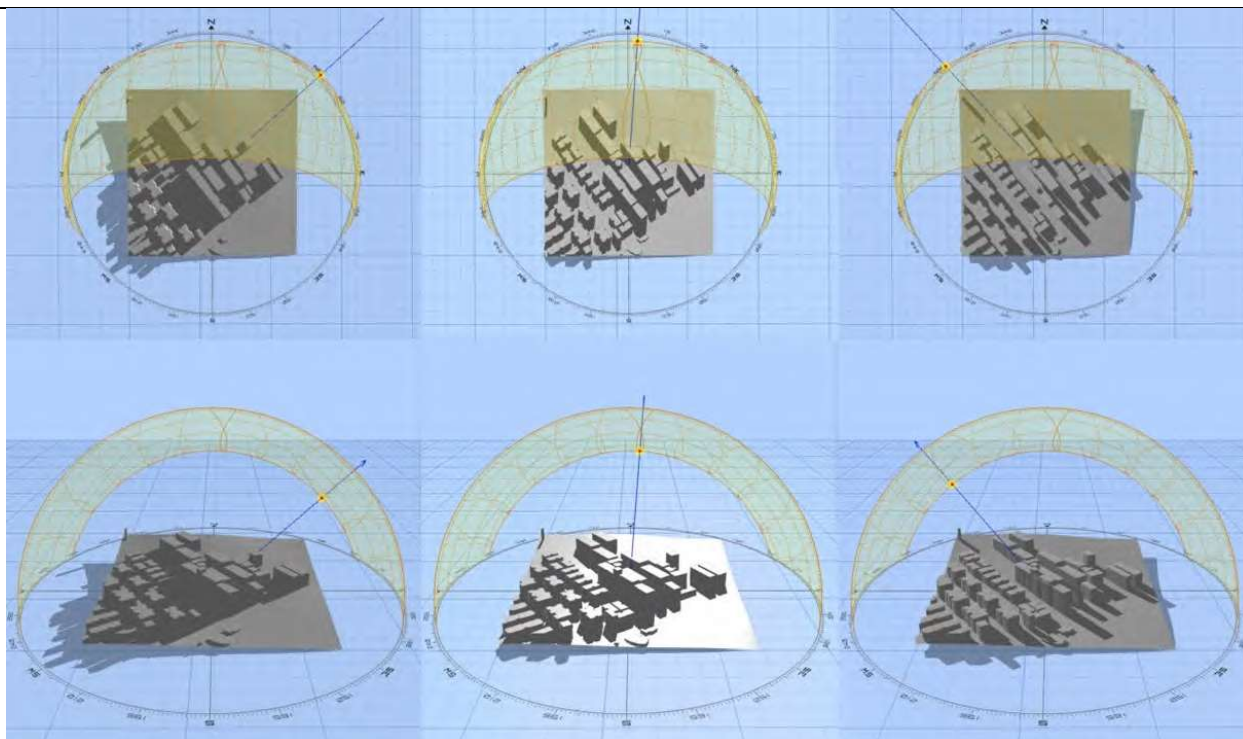
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).

Parcialmente. Solstício de inverno: Edificação vizinha a sudoeste.

Conforto Ambiental

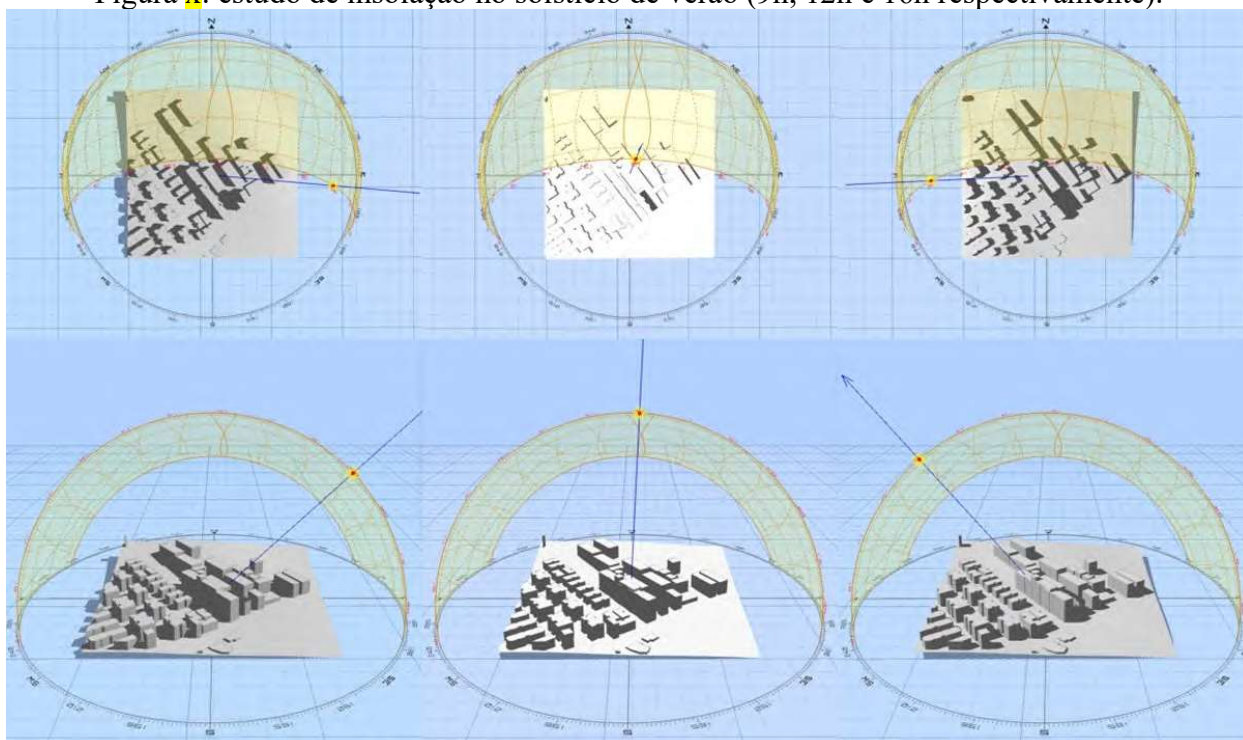
(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)

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>		
Figura x: estudo de insolação no solstício de inverno (9h, 12h e 16h respectivamente).		



Fonte: autoral no 3D Sun-Path

Figura x: estudo de insolação no solstício de verão (9h, 12h e 16h respectivamente).



Fonte: autoral no 3D Sun-Path

A partir das simulações realizadas, observou-se que o empreendimento exerce influência significativa sobre a iluminação natural das edificações vizinhas em períodos específicos do ano. O cenário mais crítico ocorre durante o solstício de inverno, quando as temperaturas são mais baixas e a interferência na insolação se intensifica, afetando principalmente as edificações localizadas a oeste. Nesse contexto, é possível inferir que o empreendimento apresenta influência sobre o conforto ambiental

do entorno; contudo, considerando as características preexistentes e sua implantação espacial, tal impacto pode ser classificado como baixo, uma vez que se restringe, em grande parte, às manhãs do período de inverno.



Quanto à ventilação, a implantação do empreendimento demonstra alta eficiência ao alinhar-se com a rosa dos ventos de Florianópolis, visto que a orientação dos edifícios no eixo noroeste-sudeste favorece a captura da brisa marítima (quadrante Sul/Sudeste). Tal estratégia de projeto permite que o fluxo de ar percorra o interior das unidades habitacionais, garantindo a renovação constante do ar e o conforto térmico destas.

Com relação ao entorno, embora o empreendimento possua uma volumetria considerável, ele não compromete drasticamente a ventilação do condomínio vizinho à direita (cenário mais crítico). Isso ocorre porque ambos compartilham a mesma lógica de implantação paralela ao fluxo de ar marítimo, permitindo que a ventilação flua livremente por todo o setor urbano. De maneira geral, a implantação é adequada, com bom aproveitamento das condições naturais de ventilação e potencial para conforto térmico urbano.

Em relação ao ruído emitido, este inevitavelmente deve ocorrer durante o período de obras, devido às atividades pertinentes ao processo, com agravamento para as atividades de demolição. 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

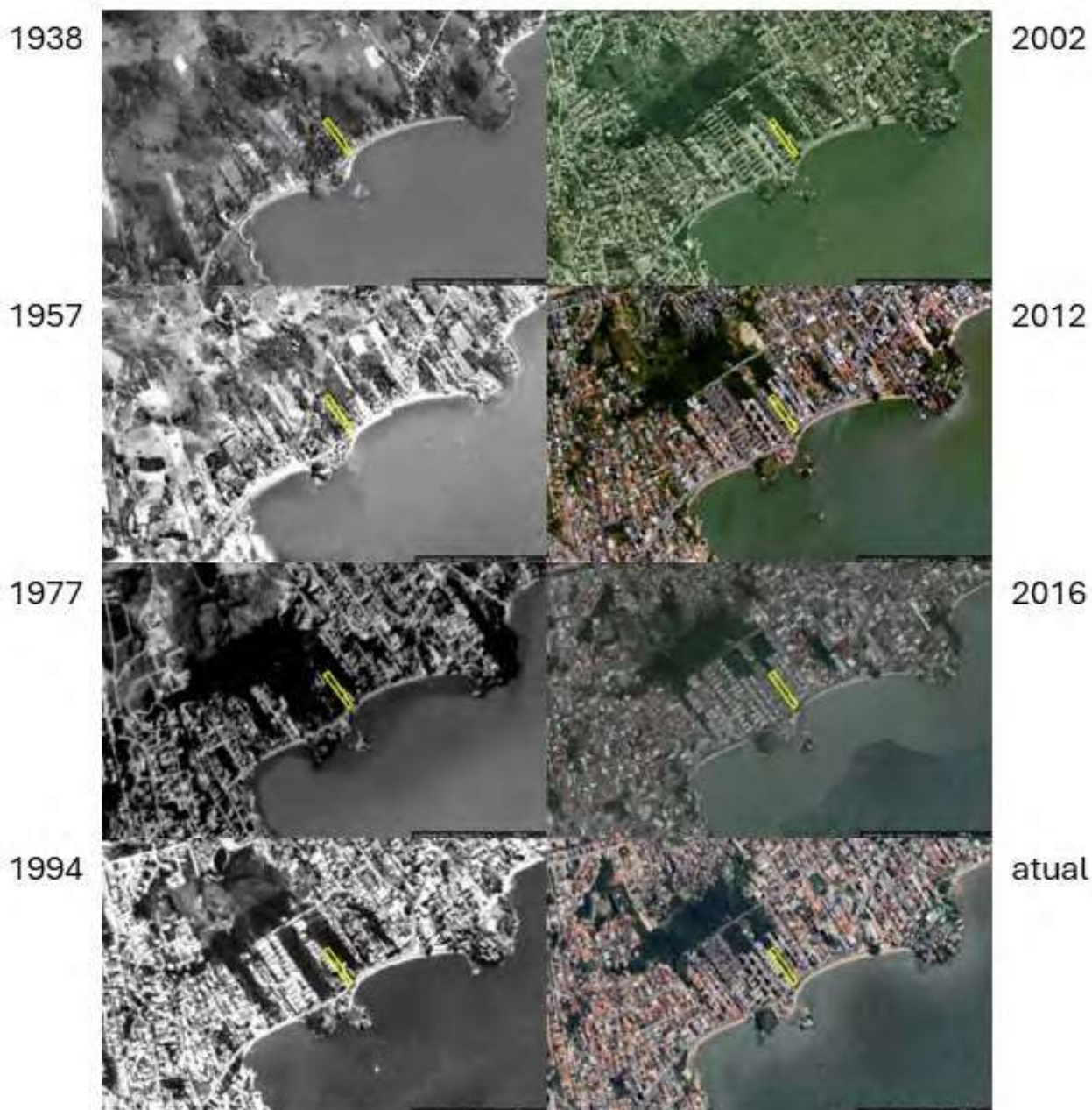
Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

Com base na análise das ortofotos apresentadas, verifica-se que a localização do empreendimento, na orla de Coqueiros, proporciona visuais amplos e panorâmicos de caráter natural, diretamente relacionados à conformação territorial da área. Ao longo do tempo, esse território passou por um processo

de urbanização gradual, com aceleração mais significativa a partir da década de 1970. Ainda assim, destaca-se que a Rua Desembargador Pedro Silva já existia desde a década de 1930, o que evidencia seu papel estruturador e sua relevância histórica para o setor continental de Florianópolis. Dessa forma, as imagens permitem identificar que a região se encontra atualmente consolidada, com maior predominância do ambiente edificado a partir dos anos 1990 e com ocupação que, no cenário atual, alcança praticamente todo o espaço passível de edificação conforme os parâmetros legais vigentes.

Figura 9: Ortofotos com a evolução da urbanização no entorno



Fonte: Geoportal, adaptado (2025).

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 se refere à composição arquitetônica externa, observa-se que o empreendimento apresenta características compatíveis com o contexto urbano consolidado em que se insere. A fachada proposta, sem reflexividade excessiva, aliada à volumetria e aos materiais adotados, não configura elemento de impacto visual relevante, contribuindo para a manutenção da leitura da paisagem local e não promovendo alterações significativas em relação ao padrão construtivo do entorno.

Quanto à composição paisagística, verifica-se a predominância de elementos antrópicos, característica de áreas urbanizadas. Ainda assim, constata-se uma relação harmoniosa entre as áreas ocupadas e os elementos naturais remanescentes, como a arborização e demais componentes naturais integrados ao espaço urbano, evidenciando consonância entre o ambiente construído e o meio natural existente.

Figura 10: Fachada do empreendimento vista da Rua Desembargador Pedro Silva.



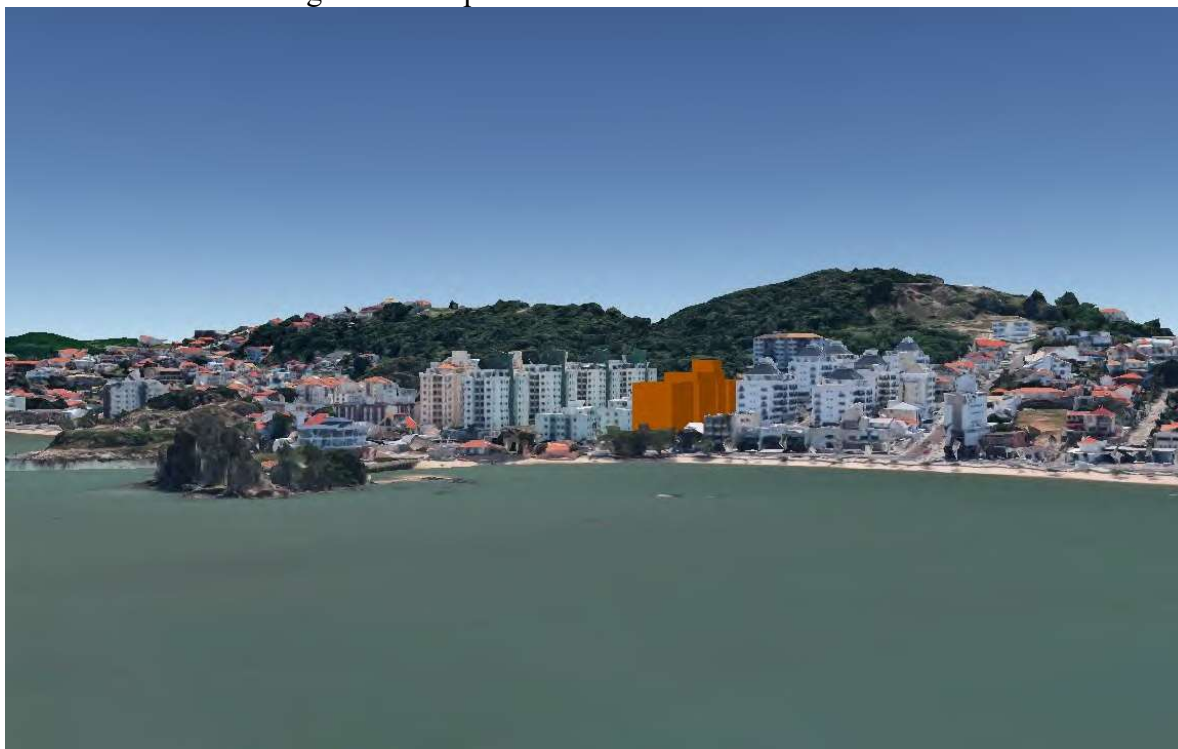
Fonte: Ato 9 Arquitetura

Figura 11: Perspectiva do empreendimento.



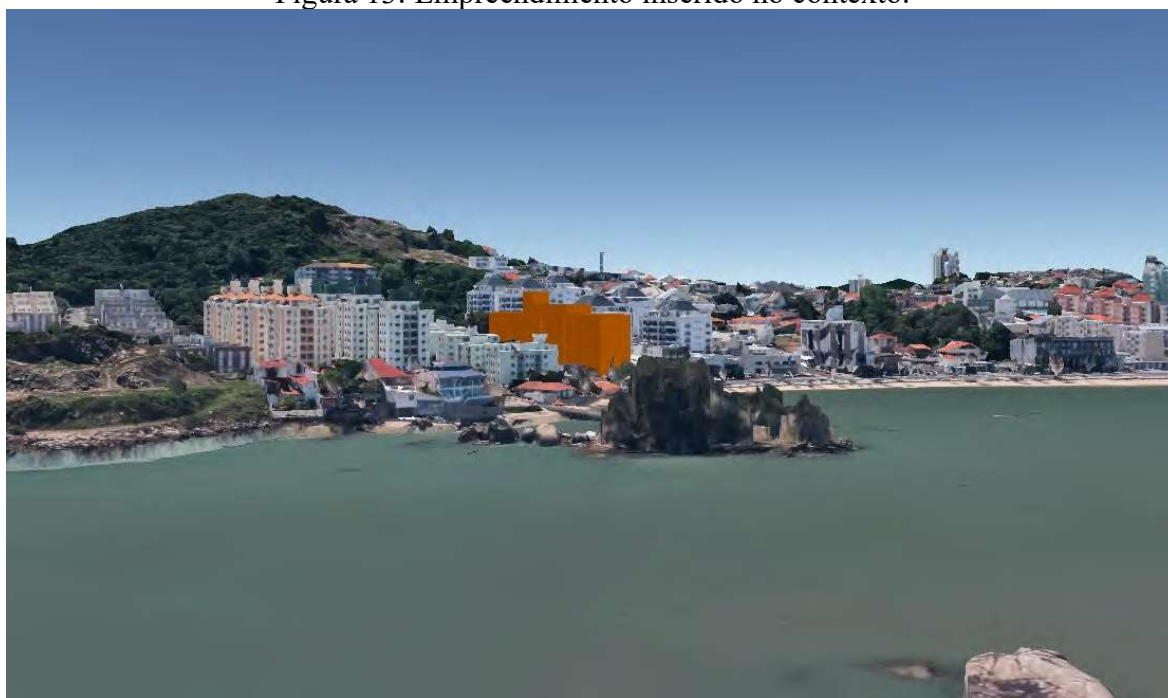
Fonte: Ato 9 Arquitetura

Figura 12: Empreendimento inserido no contexto.



Fonte: Google Earth, autoral.

Figura 13: Empreendimento inserido no contexto.



Fonte: Google Earth, autoral.

Figura 14: Empreendimento inserido no contexto – visão Rua Desembargador Pedro Silva.



Fonte: Google Earth, autoral.

Figura 15: Empreendimento inserido no contexto – visão Ilha da Saudade



Fonte: Google Earth, autoral.

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, identificam-se elementos sensíveis do patrimônio natural, com destaque para praias, costões e áreas prioritárias para conservação, conforme estabelecido pelo PMMA 2020. O imóvel está inserido em tecido urbano consolidado, em área próxima à orla marítima, o que configura um fator ambiental relevante, considerando as restrições legais aplicáveis às áreas costeiras, destinadas à proteção da paisagem, da biodiversidade e dos processos ecológicos associados ao ambiente marinho.

A intensa e histórica urbanização da região resultou em elevada impermeabilização do solo, favorecendo o aumento do escoamento superficial e o consequente carreamento de sedimentos, resíduos sólidos e poluentes difusos para o ambiente marinho. Esses processos podem comprometer a qualidade ambiental das praias e dos costões, além de intensificar impactos cumulativos sobre os ecossistemas costeiros, especialmente em períodos de chuvas intensas.

O principal conflito ambiental identificado decorre da pressão antrópica sobre os ecossistemas, associada ao adensamento urbano. Diante desse contexto, torna-se necessária a adoção de medidas mitigadoras e de controle ambiental, especialmente relacionadas ao manejo adequado das águas pluviais, ao controle e tratamento de efluentes e à gestão de resíduos sólidos, de modo a minimizar impactos cumulativos e contribuir para a conservação e valorização do patrimônio natural da área.

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

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

Não ocorre.

Anexos:

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.