

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

CAMPECHE 135 SPE LTDA



Uso Misto (Multifamiliar e Comercial)

Rua Maria Madalena Bilck, 135 - Campeche

2026

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	4
1.2. Identificação do Empreendedor	4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	4
Estudo de Impacto de Vizinhança	4
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias	5
Processos correlatos	5
1.6. Descrição do Empreendimento	7
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	11
3. Diagnósticos e Prognósticos	12
3.1. Adensamento Populacional	12
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	13
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	14
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	16
3.5. Valorização Imobiliária na AII	16
3.6. Mobilidade Urbana	17
3.7. Conforto Ambiental Urbano	26
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	27

1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	Zona AMS 2.5 Zona AMS 3.5 Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical (Adequado) Condomínio Comercial (Adequado)		
Nome fantasia (se houver)	CAMPECHE 135		
Logradouro	Rua Maria Madalena Bilck	Número	135
Complemento	-	CEP	88065-280
Bairro/Distrito	Campeche		
Inscrições Imobiliárias	66.58.093.0050.001.835		
Matrículas	185.985		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	CAMPECHE 135 SPE LTDA		

1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico				
Estudo de Impacto de Vizinhança				
Nome	AS Soluções Ambientais & Engenharia			
CPF/CNPJ	27.756.665/0001-86			
Coordenador do EIV				
Nome do Profissional	Julia Carla Santana dos Santos			
Qualificação	Arquiteta e Urbanista	Registro Profissional	CAU A270916-3	
Demais membros da equipe				
Nome do Profissional	Função	Qualificação	Item	Registro Profissional
Amanda Rafaela Schmidt	Elaboração do estudo	Engenheira Ambiental	Adensamento populacional	CREA/SC 126680-7
			Geração de tráfego e demanda por transporte	
Julia Carla Santana dos Santos	Elaboração e Coordenação do estudo	Arquiteta e Urbanista	Ventilação e iluminação	CAU A270916-3
			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	

			Equipamentos urbanos e comunitários	
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	ARK ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S			
Responsável Técnico	Leandro Rotolo Soares	Registro profissional	CAU A279889	

1.4. Titulação do Imóvel

Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
185.985	2º ofício de registro de imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias

Processos correlatos

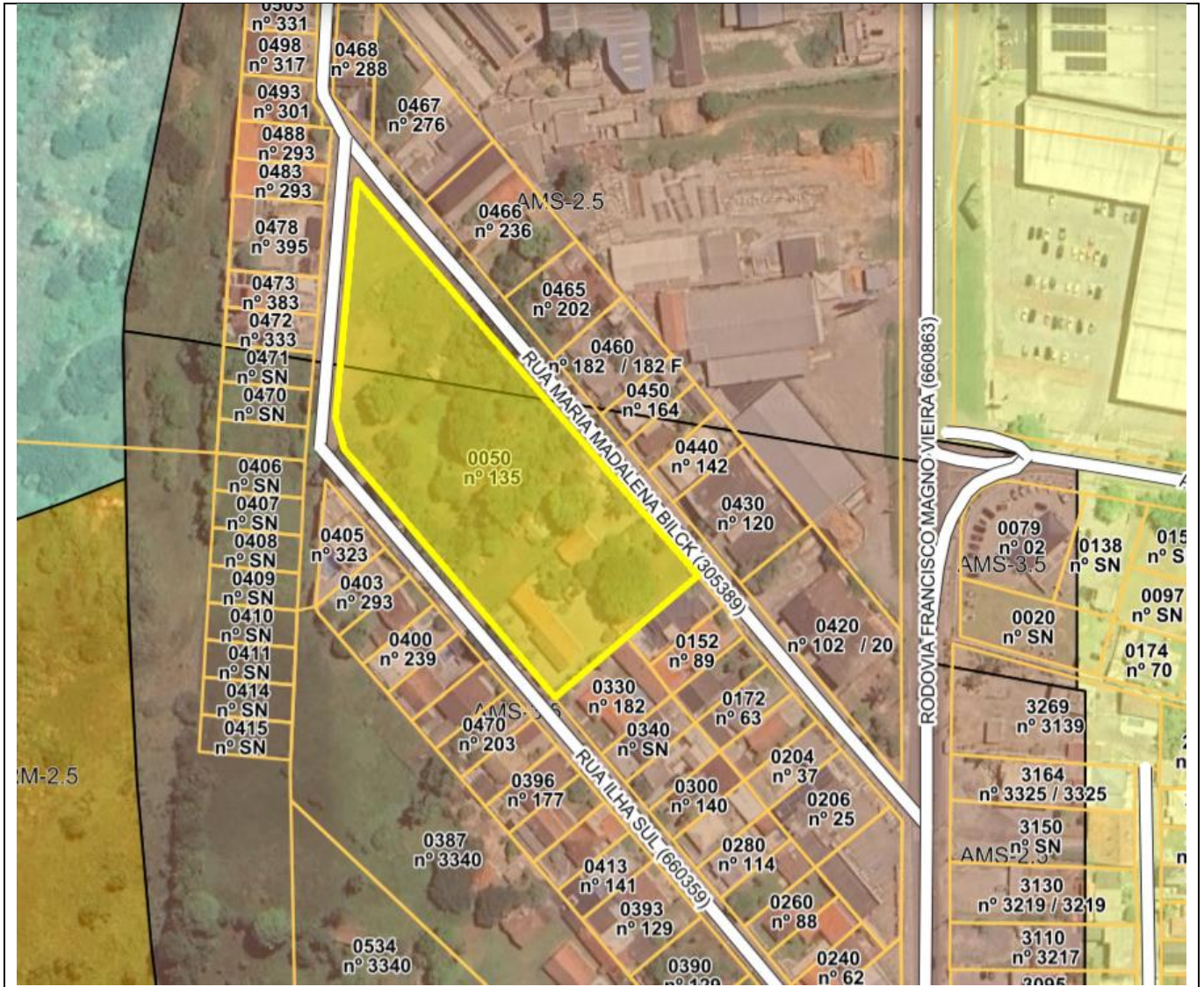
(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)

Nome do Processo	Número do Processo/Ano
Aprovação de projeto	PMF E 00062545/2025
Alvará de demolição	PMF E 00222829/2025
Viabilidade de Construção	062465/2025

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. 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
AMS 2.5	2	0	50%	70%	10.5	1	2.8
AMS 3.5	3	0	50%	70%	13.5	1	3.38



Áreas Especiais de Intervenção Urbanística

(Apresentar os zoneamentos secundários incidentes)

Áreas Especiais de Interesse Social

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

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

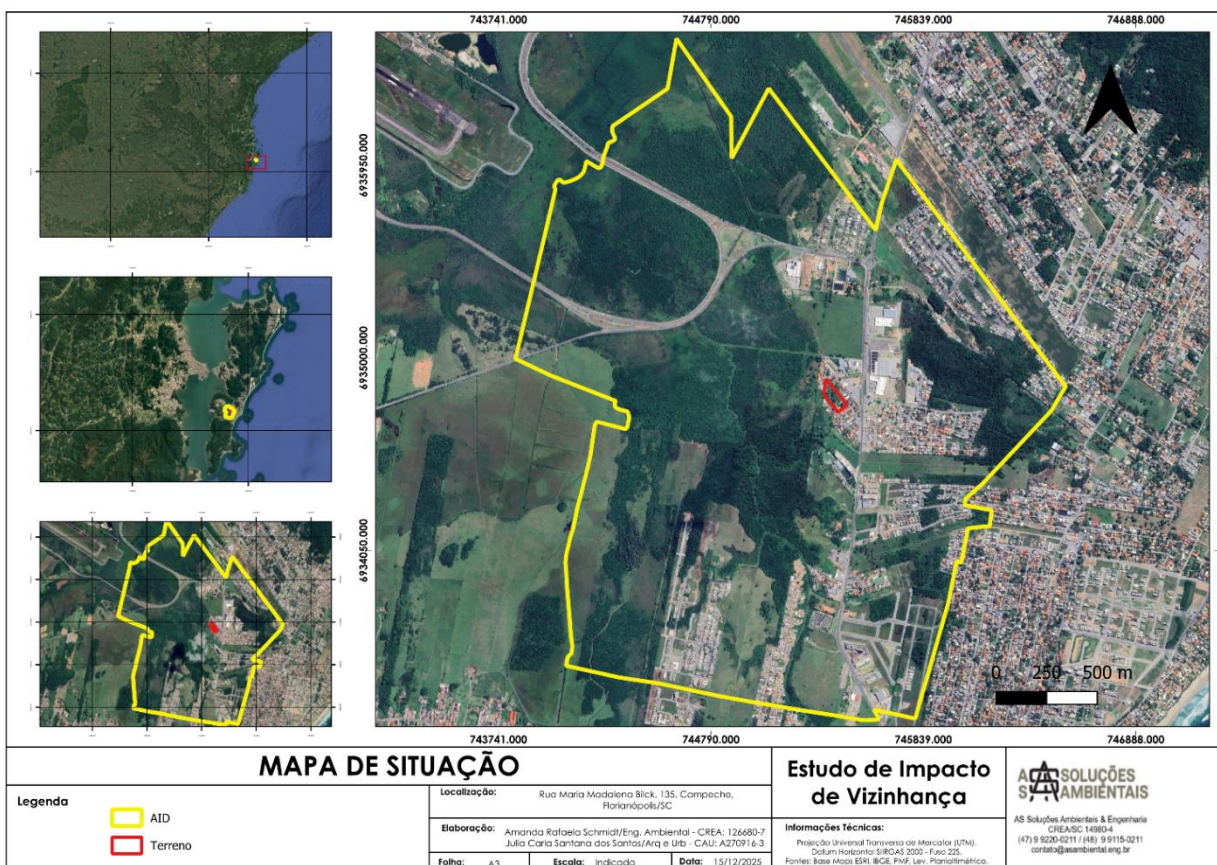
Empreendimento passível de licença ambiental?	() Sim (X) Não
---	--------------------

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) <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

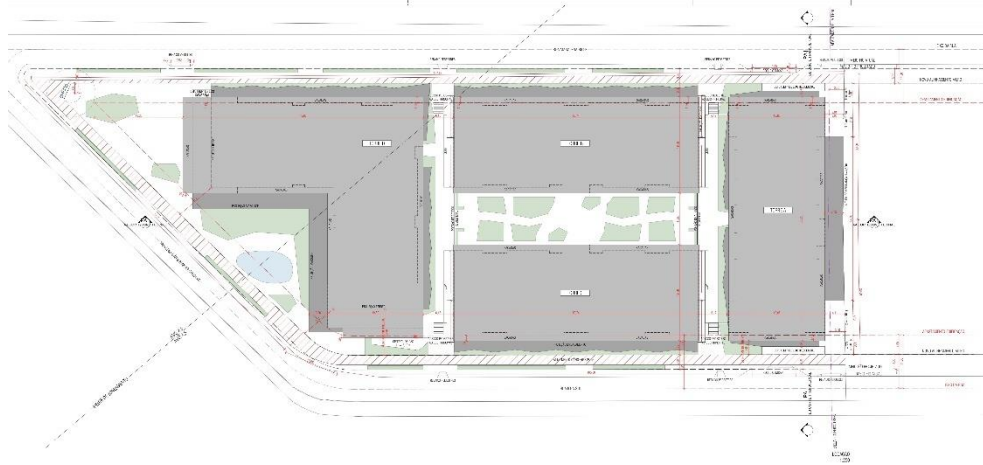
Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)



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 proposto caracteriza-se como de uso misto, integrando funções residenciais multifamiliares e atividade comercial, localizado na Rua Maria Madalena Bilck, nº 135. A configuração do projeto prevê a implantação de 271 unidades habitacionais e 12 unidade destinada a uso comercial.

O uso residencial apresenta funcionamento permanente, em regime contínuo de 24 horas, característico de empreendimentos habitacionais, com fluxos associados principalmente aos horários de saída e retorno dos moradores, concentrados nos períodos da manhã e do final da tarde.

O uso comercial destina-se a atividades compatíveis com o zoneamento vigente, com funcionamento predominantemente diurno, associado aos horários comerciais usuais. Os períodos de maior movimentação tendem a ocorrer durante o horário comercial, sem previsão de atividades noturnas intensivas, podendo os horários específicos de funcionamento variarem conforme a atividade a ser instalada e o licenciamento municipal correspondente.

Descrição Quantitativa do Empreendimento

Área total do terreno (m ²)	8.265,10 m ²
Área de recuo viário (m ²)	663,28 m ²
Área remanescente (m ²)	7.601,82 m ²
Incentivos utilizados	Incentivo ao uso misto, incentivo à arte pública, incentivo à fruição pública
Número de torres	4

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)

<input type="checkbox"/> Sim - venda <input type="checkbox"/> Sim - compra <input checked="" type="checkbox"/> Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	-					
	Valor do m ²					
	-					
Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	6,18			2,62		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	3	-	3	0	2	5
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m ²)		8.265,10m ²		100%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m ²)		711,47m ²		8,61%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m ²)		269,10		3,26%		
Área de Pavimentação Drenante (m ² equivalente)		-		-		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m ²)		1309,18m ²		15,84%		
Área impermeabilizada (m ²)		4.866,49 m ²		58,88%		
Taxa de Ocupação		Área (m ²)	%	Área (m ²)	%	
	Subsolo	6.081,45	80%	5.650,95	74,34%	
	Base	6.081,45	80%	4.122,49	54,23%	
	Torre	3.800,64	50%	4.574,51	60,18%	
Quadro de Áreas das Unidades Privadas						
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades		Área privativa média		
	Loft	62		67,84		
	1	93		58,99		
	2	62		70,85		
	3	53		83,98		
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número		Área média		
	Loja	2		46,66		
	Loja	2		64,32		
	Loja	1		60,56		
	Loja	2		46,68		
	Loja	2		64,34		
	Loja	1		60,59		

	Loja	1	40,58				
	Loja	1	105,45				
Quadro de Áreas do Empreendimento <i>(Quadro de áreas total e total computável do empreendimento, por pavimento e total geral)</i>							
Pavimento		Área Computável	Área Total				
SUBSOLO 02		889,40	5.594,74				
SUBSOLO 01		0,00	5.151,75				
TÉRREO		871,65	1.177,46				
INTERMEDIÁRIO		445,20	607,63				
2º PAVIMENTO - TIPO		973,00	991,47				
3º PAVIMENTO - TIPO		973,00	991,47				
4º PAVIMENTO - TIPO		973,00	991,47				
5º PAVIMENTO - TIPO		973,00	991,47				
COBERTURA		0,00	970,33				
BARRILETE		0,00	30,34				
RESERVATÓRIO		0,00	30,34				
Total Geral		6.098,25m ²	17.528,47m ²				
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	=	1 por und.	347	-	323
	Visitantes	5% das vagas	-	5% das vagas	19	-	19
Comerciais	Privativas	1 vaga/100 m ²	-	1 vaga/100 m ²	30	-	30
	Visitantes	-	-	-	-	-	-
Outros		-	-	-	-	-	-
Usos do Empreendimento							
Tipos de uso		Área (m ²)		% do uso <i>(em relação à área total do empreendimento)</i>			
Estacionamento		10.746,49 m ²		28,88%			
Comercial		611,18 m ²		1,64%			
Residencial		25.840,76 m ²		69,48%			
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	Set/2025	Nov/2025
2	Movimentações de terra e fundações	Jan/2026	Fev/2026
3	Superestrutura	Mar/2026	Mar/2027
4	Alvenaria	Dez/2026	Set/2027
5	Revestimentos e acabamentos	Out/2027	Mai/2030

Enquadramentos Diferenciais

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

O empreendimento adota uso misto, integrando unidades residenciais e atividades comerciais no térreo, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor para diversificação de usos e ativação do espaço urbano. A implantação em lote de cabeça de quadra, recuado em relação ao eixo viário principal, possibilita melhor organização volumétrica, reduz a exposição direta do conjunto edificado e favorece a transição com o tecido urbano existente.

O térreo ativo concentra os usos comerciais voltados ao logradouro público e aos percursos internos, promovendo vitalidade urbana, incremento da circulação de pedestres e fortalecimento do comércio de base local. Os acessos residencial e comercial são independentes, garantindo segregação funcional adequada e reduzindo conflitos de circulação.

O projeto incorpora áreas de fruição pública integradas ao passeio, com tratamento paisagístico, arborização e mobiliário urbano, ampliando os espaços de permanência e qualificando a experiência do pedestre. A conexão entre diferentes frentes do lote contribui para a continuidade dos percursos urbanos e para a integração do empreendimento ao sistema viário e de espaços públicos do entorno.

A volumetria e a linguagem arquitetônica adotam escala compatível com o gabarito predominante, com fachadas articuladas, materiais de tons claros, elementos de sombreamento e transparência no nível do térreo, favorecendo conforto ambiental externo e permeabilidade visual. As soluções propostas alinham-se às boas práticas urbanísticas e aos incentivos previstos na legislação municipal.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

O empreendimento foi concebido em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes, atendendo ao zoneamento aplicável, aos índices construtivos, aos afastamentos legais e aos gabaritos permitidos, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor do Município de Florianópolis. A implantação adota organização funcional compatível com o contexto urbano, com separação clara entre os usos residencial e comercial.

Os acessos veiculares aos diferentes usos são independentes, com concentração das vagas e da circulação de automóveis no pavimento Subsolo, contribuindo para a redução de interferências no sistema viário local e para a adequada organização dos fluxos de entrada e saída. Essa solução minimiza conflitos entre veículos e pedestres e concentra os acessos em pontos devidamente dimensionados.

O acesso de pedestres ao uso residencial ocorre de forma recuada em relação às áreas comerciais, permitindo transição gradual entre o espaço público e o privado, associada ao tratamento paisagístico e às áreas de fruição pública. Tal configuração favorece a legibilidade dos acessos e a qualificação do espaço de circulação no entorno imediato.

O projeto contempla infraestrutura básica de apoio à mobilidade ativa, além da qualificação do passeio público, contribuindo para a diversificação dos modos de deslocamento. Estão previstas áreas permeáveis, manejo adequado das águas pluviais e paisagismo compatível com o contexto urbano, visando à mitigação de impactos associados à impermeabilização do solo.

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

Delimitação das Áreas de Influência

Conforme Instrução Normativa que publica o presente Termo de Referência, a caracterização das áreas de influência do objeto do Estudo de Impacto de Vizinhança será estabelecida pelos setores censitários atingidos por um raio determinado a partir do acesso principal do empreendimento, de acordo com a área construída, sendo:

Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m ²	I - Porte 1: 200m	I - Porte 1: 600m
II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ²	II - Porte 2: 300m	II - Porte 2: 700m
III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ²	III - Porte 3: 400m	III - Porte 3: 800m
IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ²	IV - Porte 4: 500m	IV - Porte 4: 900m
V - Porte 5: acima de 25.000m ² até 40.000m ²	V - Porte 5: 900m	V - Porte 5: 1.500m
VI - Porte 6: acima de 40.000m ²	VI - Porte 6: 1.200m	VI - Porte 6: 2.000m

Nos casos em que o setor censitário atingido apresentar vazios urbanos poderá o responsável pelo estudo, mediante justificativa, recortar o setor para melhor adequação das áreas de influência; Poderá o técnico responsável pela análise do RIV solicitar adequação das áreas de influência, mediante justificativa, para melhor enquadramento do empreendimento em relação ao meio urbano.

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
420540712000032; 420540712000103; 420540712000102; 420540712000104; 420540712000099; 420540712000100; 420540712000092.	420540712000101; 420540712000032; 420540712000038; 420540712000023; 420540712000097; 420540712000102; 420540712000098; 420540712000010; 420540712000035; 420540712000104; 420540712000048; 420540712000094; 420540712000092; 420540712000100; 420540712000093; 420540712000066; 420540712000067; 420540712000078; 420540712000052; 420540712000053; 420540712000099.

Caracterização geral das Áreas de Influência

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

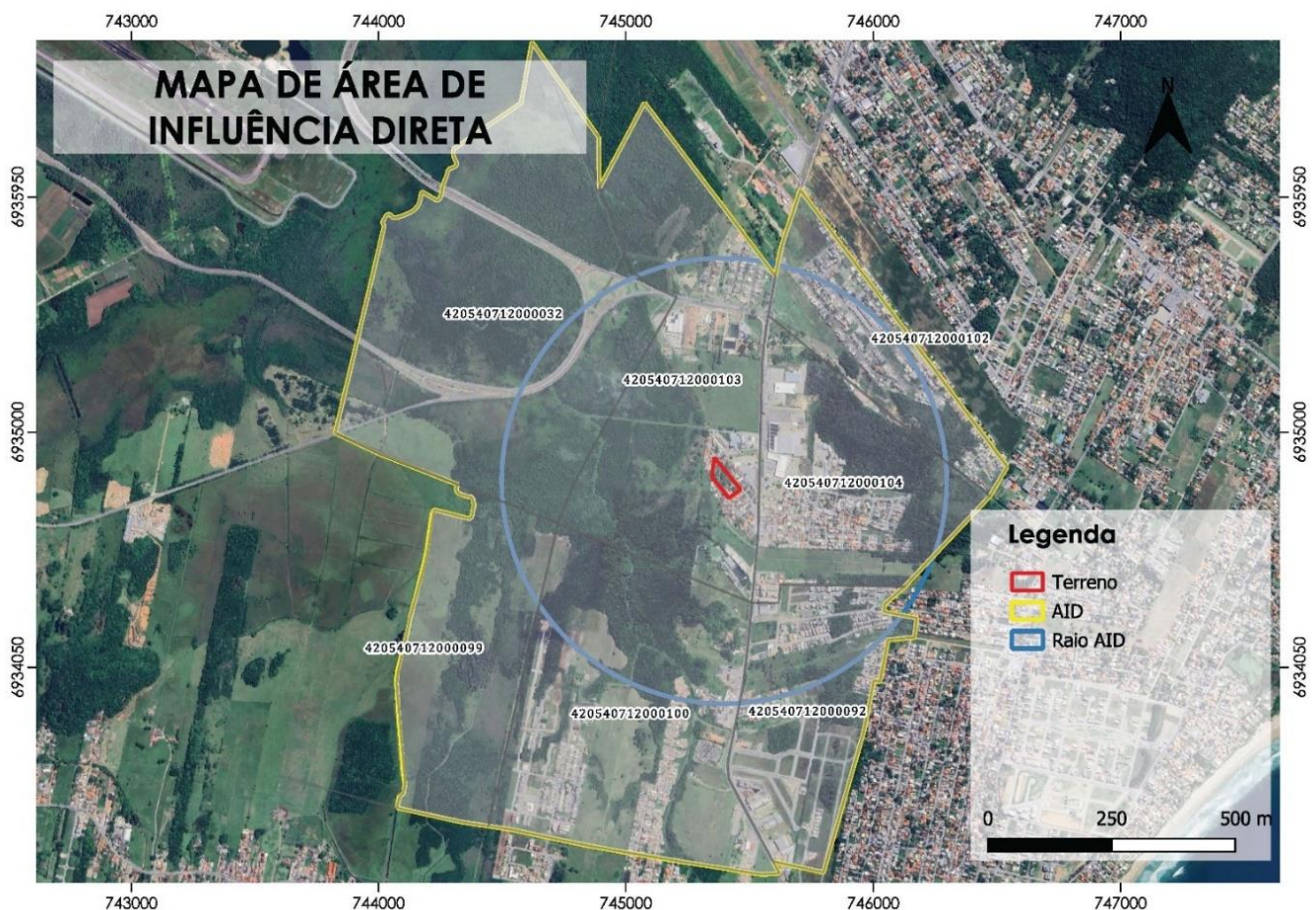
A Área de Influência Direta (AID) do empreendimento é definida a partir de um raio aproximado de 900 metros em torno do terreno, abrangendo porções consolidadas do bairro Campeche. Predomina o uso

residencial, com edificações unifamiliares e multifamiliares de baixo a médio gabarito, associado a infraestrutura urbana implantada e em processo de adensamento controlado. Observa-se a presença pontual de usos comerciais e de serviços de apoio, concentrados ao longo das vias de maior hierarquia viária, compatíveis com o perfil residencial predominante. Fragmentos de vegetação remanescente ocorrem de forma periférica no perímetro da AID, sem contato direto com o lote de implantação.

A Área de Influência Indireta (AII) é delimitada a partir de um raio aproximado de 1.500 metros, englobando integralmente a AID e setores adjacentes dos bairros Campeche e Rio Tavares. Caracteriza-se pela presença de áreas ambientalmente relevantes, como vegetação nativa, áreas de restinga, zonas úmidas e a faixa litorânea da Praia do Campeche, conferindo elevado valor ambiental e paisagístico ao território. Os impactos associados à AII são indiretos e graduais, relacionados à dinâmica de consolidação urbana e ao aumento da demanda por infraestrutura e serviços, não sendo atribuídos de forma isolada à implantação do empreendimento.

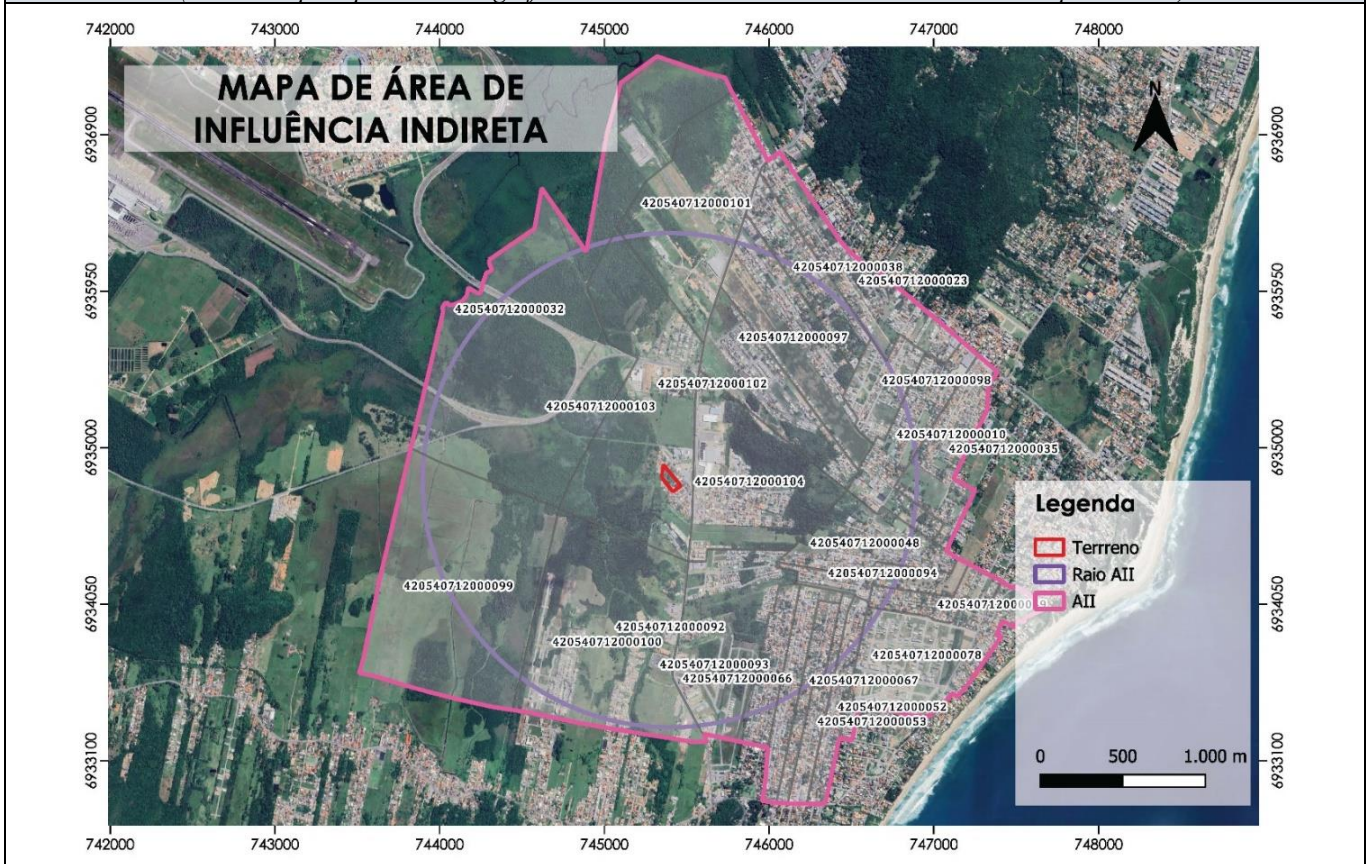
Mapa da Área de Influência Direta

(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	17.133
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)	Aprox. 20.046 pessoas (1,7% cresc. ao ano por 10 anos)
Quantidade de domicílios na AII	8.436
Média de pessoas por domicílio na AII	2,6
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	724,9
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	27,65
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	210
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)	População entre 0 e 5 anos: 5% = 1.002,30 População entre 6 e 17 anos: 22% = 4.410,12 População entre 18 e 59 anos: 60% = 12.027,60

	População com mais de 60 anos: 13% = 2.605,98
População Fixa e Flutuante do Empreendimento <i>(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.)</i>	
População Fixa do Empreendimento	900
População Flutuante do Empreendimento	102
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	1.002
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Habitantes (876) e funcionários das lojas (24)
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Zeladoria (6), Diarista (9), Clientes do comercial (87)
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar as macro áreas de uso urbano)</i>	28,86
Incremento populacional na AII (%)(PTE/PTAI)	4,38
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3 : Incremento $>10\%$ Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3 : Incremento $>4\%$ Macroáreas de Transição: Incremento $>2\%$	() Sim (X) Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento <i>(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
<p>A densidade populacional atual na Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento é de aproximadamente 27,65 habitantes por hectare, valor que se eleva para 28,86 hab/ha com a implantação do projeto. Esse incremento representa um acréscimo de 4,38% em relação à densidade atual, mantendo-se, portanto, abaixo do limite previsto pelo Plano Diretor de Florianópolis.</p> <p>O crescimento populacional projetado é considerado moderado e compatível com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente, não configurando adensamento populacional expressivo. O entorno imediato apresenta padrão de ocupação consolidado, com presença de condomínios multifamiliares e rede viária estruturada, o que indica que o acréscimo populacional decorrente do empreendimento poderá ser absorvido sem comprometer as condições de mobilidade e de serviços urbanos.</p> <p>O projeto, de uso predominantemente residencial com áreas comerciais no térreo, contribui para o fortalecimento da dinâmica urbana local, promovendo maior diversidade de usos e incentivando a ocupação qualificada de uma área já urbanizada. Dessa forma, o adensamento previsto se apresenta em consonância com as diretrizes urbanísticas municipais, favorecendo a otimização do uso do solo e o desenvolvimento sustentável da região, sem sobrecarregar a infraestrutura instalada nem alterar significativamente o equilíbrio populacional da AII.</p>	

3.2.Equipamentos Urbanos na AID			
Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento	
Abastecimento de Água (m ³)	181,5	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento	
Energia Elétrica (KW)		<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento	
Coleta de Lixo	14.453,5	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento	
Esgotamento Sanitário (m ³)	181,5	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input checked="" type="checkbox"/> Em andamento	
<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>			
As viabilidades foram solicitadas e serão anexadas ao documento perante o recebimento das mesmas.			
Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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			
<p>Segundo OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis, para fins de estimativa do consumo diário em edificações residenciais, fica estabelecido um consumo diário 200 L/pessoa. Os cálculos encontram-se descritos no quadro a seguir.</p>			
Projeção de consumo de água por dia.			
	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia)	Consumo (m³/dia)
Ocupação residencial	876	200	175,2
Ocupação comercial	126	50	6,3
<p>Fonte: OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis.</p>			
Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação			

A geração de resíduos sólidos foi elaborada de acordo com a Orientação Técnica OT SMMADS N° 01/2024 e N° 02/2024. O quadro abaixo apresenta o levantamento do quantitativo de contentores necessários para o armazenamento de cada tipo de resíduos, com base na Orientação Técnica da COMCAP.

Setor	Parâmetro Técnico (População/área)	Volume Previsto (Litros)				Contentores				Número Total de Contentores
		Reciclável Seco*	Vidro	Orgânico	Rejeito	Azul Claro - Recicláveis (1000 litros)	Verde - Vidro (240 litros)	Marrrom - Orgânicos (120 litros)	Cinza - Rejeitos (240 litros)	
Residencial	876	5694,0	1752,0	1664,4	5080,8	7,00	8,00	16,00	35,00	-
Comercial	126,00	185,2	18,9	5,3	52,9	0,19	1,00	1,00	3,00	-
TOTAL	-	5879,2	1770,9	1669,7	5133,7	7	9	17	38	71
Valor total resíduos	14.453,5									

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?

Serão implantados métodos de redução de consumo de água (ex.: aeradores, controladores de vazão, torneira com acionamento automático, torneiras do tipo automática para áreas comuns etc.)

Em áreas comuns, como circulações, garagens e outras de caráter de uso transitório, a iluminação será comandada por sensores de presença.

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.)

Embora o empreendimento não esteja inserido em uma zona diretamente suscetível a alagamentos, será elaborado e executado um sistema de drenagem pluvial em conformidade com a legislação vigente, adequado às características topográficas e de permeabilidade do terreno, contemplando também medidas para captação e aproveitamento de águas pluviais.

Conforme o memorial do projeto de drenagem, as águas pluviais coletadas das lajes serão conduzidas por meio de ralos e calhas até condutores verticais e horizontais, que as direcionarão às caixas de areia antes do lançamento na rede pública de drenagem, garantindo o controle da vazão e a adequada filtração de sólidos.

Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	800m
Análise da oferta de equipamentos urbanos	
<i>(Tece análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	
<p>A análise in loco das condições urbanas do entorno do empreendimento permitiu identificar a presença de infraestrutura básica implantada e em funcionamento na Área de Influência Direta (AID). O sistema urbano local é atendido por redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos, caracterizando um contexto urbano estruturado.</p> <p>No entorno imediato do terreno, observam-se dispositivos de microdrenagem, como bocas de lobo e grelhas, bem como caixas técnicas de concessionárias, postes de energia e iluminação pública. As vias adjacentes dispõem de calçadas pavimentadas, com trechos que apresentam tratamento parcial de acessibilidade, além de infraestrutura voltada à mobilidade ativa, destacando-se a ciclovia implantada na Avenida Mauro Ramos Antunes. Também foram identificados pontos de parada de transporte coletivo e equipamentos urbanos de apoio, como lixeiras destinadas à coleta seletiva.</p> <p>Em relação à drenagem urbana, o sistema existente apresenta atendimento compatível com o padrão atual de ocupação da área, podendo ocorrer situações pontuais de acúmulo de água durante eventos de chuvas intensas, conforme observado em diferentes setores urbanos do município. Não há registros oficiais de ocorrências recorrentes de alagamento diretamente associadas ao trecho onde se localiza o empreendimento.</p> <p>Dessa forma, a implantação do empreendimento deverá observar rigorosamente as diretrizes e parâmetros técnicos para drenagem pluvial, assegurando o correto encaminhamento das águas pluviais e evitando a sobrecarga da rede pública existente, de modo a preservar as condições de funcionamento da infraestrutura urbana do entorno imediato.</p>	

Equipamentos urbanos existentes na AID



Fonte: Vistoria in loco, 2025.

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	Colégio do Campeche	-	Privado	1,6km
	EEF General Jose Vieira da Rosa	-	Público	2,3km
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	Polícia Militar Rodoviária	-	Público	1,0km

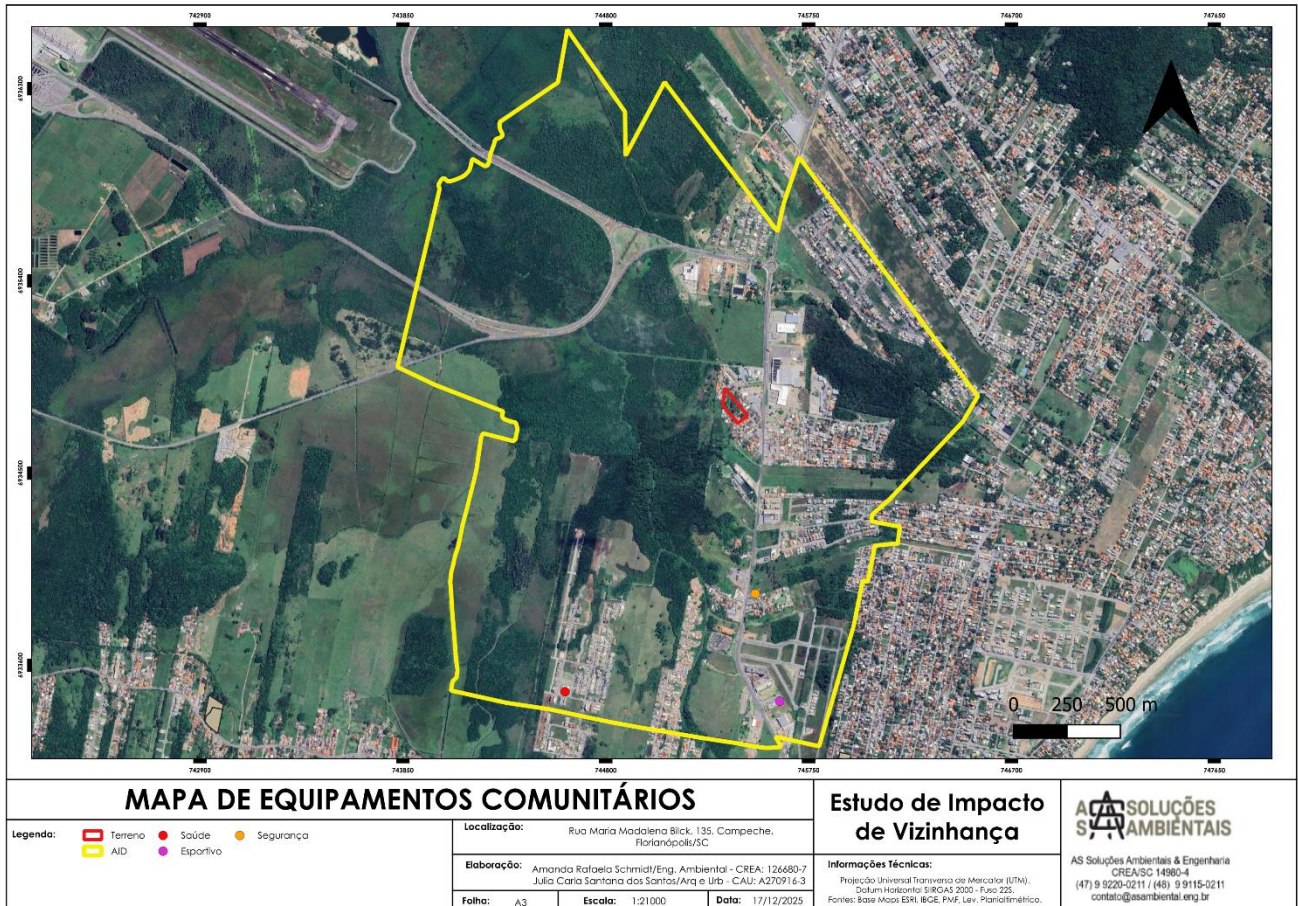
¹ Tipo de serviço oferecido: Posto de saúde, hospital, ensino médio, ensino fundamental, etc.

² Pública ou privada

Outros	-	-	-	-
--------	---	---	---	---

Localização dos Equipamentos Comunitários

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



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, verifica-se a presença pontual de equipamentos comunitários, com destaque para unidades de ensino e segurança pública localizadas em distâncias compatíveis com o atendimento à população residente. Entre os equipamentos educacionais identificados, destacam-se o Colégio do Campeche, de caráter privado, situado a aproximadamente 1,6 km, e a EEF General José Vieira da Rosa, da rede pública, localizada a cerca de 2,3 km do empreendimento, ambos acessíveis por meio do sistema viário estruturador do bairro, especialmente pela Avenida Campeche.

No que se refere à segurança pública, registra-se a presença da Polícia Militar Rodoviária a aproximadamente 1,0 km do terreno, configurando atendimento institucional relevante em escala local e regional, considerando a proximidade com a Rodovia Francisco Magno Vieira e a própria Avenida Campeche.

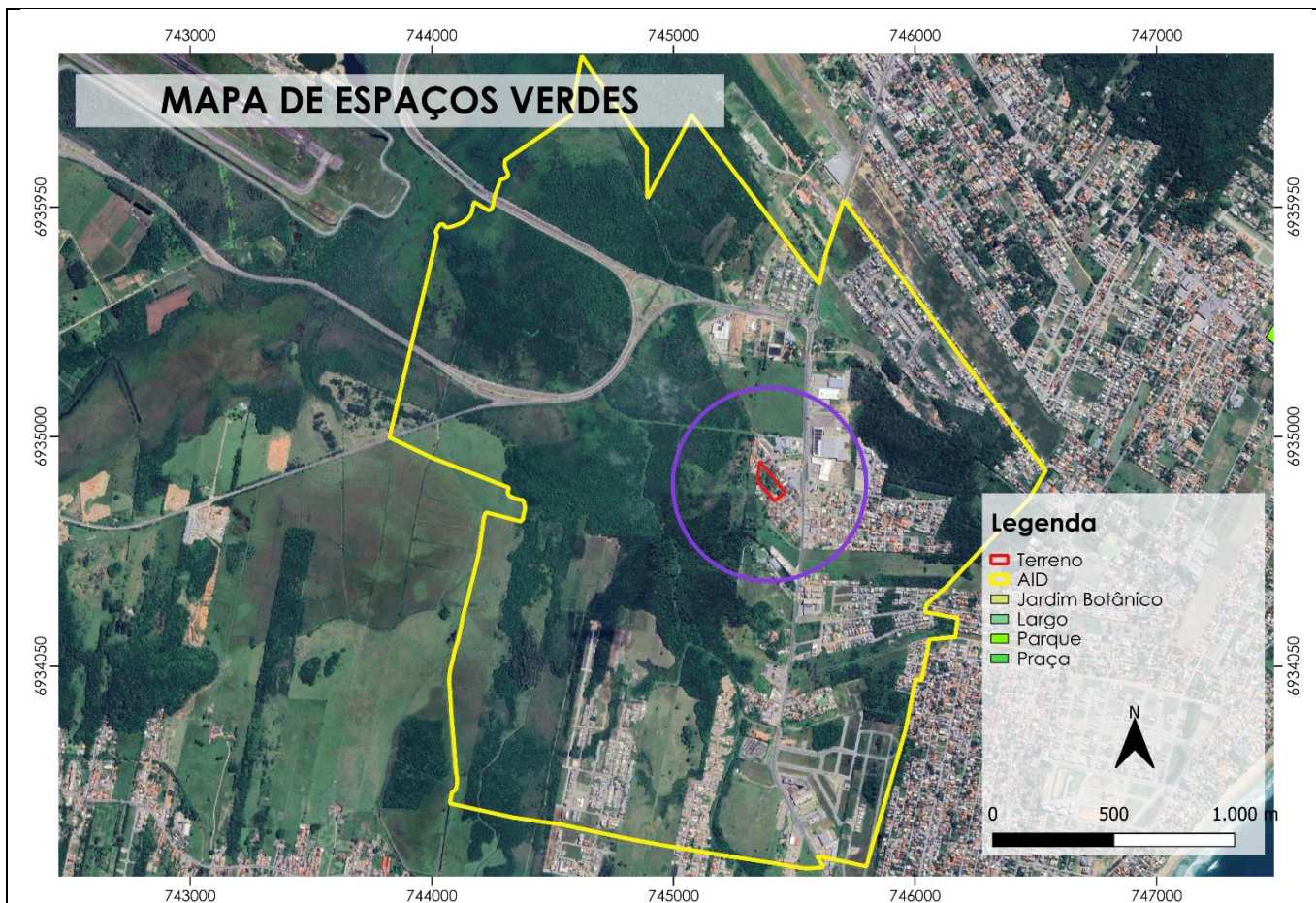
Não foram identificadas, no interior da AID, unidades específicas de saúde ou assistência social. Contudo, o empreendimento encontra-se inserido em área urbana consolidada do bairro Campeche, com acesso facilitado, inclusive pela Avenida Campeche, aos equipamentos públicos e privados disponíveis em escala de bairro e municipal, o que mitiga a ausência desses serviços no raio imediato de influência. De modo geral, a oferta de equipamentos comunitários existentes na AID mostra-se compatível com o porte e a tipologia do empreendimento proposto. Considerando a disponibilidade de serviços em distâncias caminháveis ou de fácil acesso por transporte individual e coletivo, não se identifica a necessidade de implantação de novos equipamentos comunitários públicos como medida compensatória direta associada à implantação do empreendimento.

Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
7169.12874914; 12119.1228585; 4348.81193599; 6452.00493898; 2198.77857451; 3334.5391657; 6362.88925888; 46325.8259885; 1893.61090545; 886.400187372	Áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas - oriundas de parcelamento	Sem equipamentos	Entre 1 a 1,5km
51489.4317898; 4663.45485602; 2129.91386195; 647.990556197; 448.761402766; 731.474551939; 9067.56782191; 8276.01077684	Não classificados	Sem equipamentos	Entre 450 e 1km

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)

Os espaços livres correspondem a áreas predominantemente abertas e não edificadas, públicas ou privadas, que desempenham funções relevantes na dinâmica urbana, como permeabilidade do solo, suporte ambiental e oferta de áreas de permanência. Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, identificam-se espaços livres associados a parcelamentos do solo e áreas não edificadas, em sua maioria sem equipamentos implantados e com baixo grau de estruturação paisagística, o que limita sua utilização cotidiana pela população.

Esses espaços apresentam, de modo geral, cobertura vegetal arbórea e gramínea, cumprindo papel ambiental complementar no contexto urbano do bairro Campeche, especialmente em função da proximidade com áreas de vegetação remanescente. Entretanto, observa-se que muitos desses espaços possuem caráter residual ou não classificado, sem mobiliário urbano, tratamento paisagístico qualificado ou acessibilidade adequada.

O empreendimento propõe soluções urbanísticas que contribuem para a qualificação do espaço urbano no lote, por meio da adoção de térreo permeável, áreas ajardinadas e espaços de fruição de uso comum, integrados às circulações de pedestres e ao passeio público. O tratamento paisagístico previsto prioriza

superfícies permeáveis, arborização e a criação de áreas de permanência, favorecendo o conforto ambiental e a relação visual entre o empreendimento e o entorno imediato.

A implantação do terreno permeável e das áreas de fruição contribui para a redução da impermeabilização do solo, para o manejo adequado das águas pluviais e para a melhoria da ambiência urbana, sem interferir negativamente nos espaços verdes públicos existentes na AID. Assim, considera-se que o empreendimento apresenta compatibilidade com a estrutura de espaços livres da área de influência, incorporando soluções que qualificam o ambiente urbano e reforçam a integração entre o espaço edificado e o domínio público, em consonância com as diretrizes urbanísticas municipais.

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

(Tece 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 análise do uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID) evidencia predominância do uso residencial, com edificações unifamiliares e multifamiliares de baixa a média densidade, configurando

um tecido urbano consolidado no bairro Campeche. A ocupação caracteriza-se por lotes majoritariamente edificadas, com presença pontual de áreas ainda não ocupadas, refletindo um processo contínuo de consolidação urbana.

Conforme o zoneamento urbano vigente, o lote do empreendimento encontra-se inserido em zona que admite uso residencial e uso misto, sendo compatível com a implantação proposta. No entorno imediato, observam-se usos residenciais predominantes, intercalados por atividades comerciais e de prestação de serviços de caráter local, distribuídas principalmente ao longo das vias de maior hierarquia viária, com destaque para a Avenida Campeche.

Também são identificados, na AID e no entorno ampliado, usos institucionais e de serviços públicos, contribuindo para a diversidade funcional da região sem descaracterizar o perfil predominantemente residencial do bairro. A proximidade com extensas áreas de vegetação remanescente, evidenciada na Área de Influência Indireta (AII), reforça a necessidade de compatibilização entre a ocupação urbana e os condicionantes ambientais e paisagísticos regionais, aspecto já incorporado à dinâmica urbana local.

Nesse contexto, o empreendimento de uso misto e tipologia multifamiliar apresenta compatibilidade com o padrão de uso e ocupação do solo identificado. A implantação em lote de cabeça de quadra, recuado em relação à via estrutural, associada à adoção de térreo ativo com espaços comerciais e áreas de fruição pública, contribui para a qualificação do espaço urbano, ampliando a oferta de serviços de proximidade e favorecendo a vitalidade urbana em área onde a infraestrutura comercial é mais dispersa.

De modo geral, o empreendimento insere-se de forma coerente nas diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas pelo zoneamento urbano vigente e no processo de consolidação do bairro Campeche, sem gerar conflitos de uso ou impactos negativos relevantes sobre o padrão de ocupação existente.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	3 a 5 salários-mínimos
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Valor m ² PGURB residência (R\$) – 545,62 Valor m ² PGURB não residencial (R\$) – 436,5

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

Não há Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) nas zonas de influência do empreendimento em questão.

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.

Na Área de Influência Indireta (AII) observa-se a presença predominante de empreendimentos residenciais unifamiliares e multifamiliares, em diferentes estágios de consolidação, distribuídos principalmente ao longo da Avenida Campeche e de outros eixos viários estruturantes. Esses

empreendimentos, majoritariamente de iniciativa privada, refletem o processo contínuo de adensamento urbano controlado e de consolidação do uso residencial, em conformidade com o zoneamento e as diretrizes urbanísticas vigentes para a região.

No âmbito da infraestrutura pública, não foram identificadas obras de grande porte em execução na AII que possam ser caracterizadas como polos geradores de impactos negativos significativos. Observam-se, entretanto, intervenções graduais e pontuais voltadas à qualificação da infraestrutura urbana, como melhorias viárias, adequações de drenagem, redes de saneamento e mobilidade ativa, compatíveis com o estágio de consolidação do bairro Campeche.

Quanto ao patrimônio cultural, não foram identificados bens tombados, inventariados ou Áreas de Preservação Cultural (APC) oficialmente reconhecidas na AII. A região, contudo, apresenta atributos ambientais e paisagísticos relevantes, associados à presença de áreas vegetadas e à proximidade com a faixa litorânea, que contribuem para a identidade urbana do bairro.

Dessa forma, o conjunto de empreendimentos e intervenções identificados na AII caracteriza um contexto de valorização urbana progressiva, sem a identificação de fatores de desvalorização ou de impactos cumulativos negativos associados à implantação do empreendimento em análise.

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?	(X) Sim () Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	() Sim (X) Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	

O empreendimento apresenta padrão construtivo compatível com a categoria de Habitação de Médio Padrão, conforme os critérios estabelecidos no Decreto Municipal nº 25.887/2023. A classificação fundamenta-se na localização do terreno em faixa de valor da PGUrb compatível, na tipologia multifamiliar adotada e na organização funcional do conjunto, em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes.

O conjunto é composto por edificações residenciais multifamiliares organizadas em torres sobre embasamento comum, integrando usos residenciais e comerciais. O pavimento térreo concentra acessos e usos comerciais voltados ao logradouro, configurando fachada ativa e assegurando permeabilidade visual e qualificação da interface entre o espaço público e o privado.

<p>O projeto adota soluções arquitetônicas compatíveis com o padrão médio, com racionalidade construtiva, eficiência no aproveitamento das áreas e qualificação dos espaços comuns. A linguagem arquitetônica é contemporânea, com uso de materiais duráveis, cores neutras e tratamento paisagístico integrado, contribuindo para o conforto ambiental e para a adequada inserção urbana.</p> <p>Dessa forma, o empreendimento enquadra-se no padrão construtivo médio, não apresentando características que o classifiquem como Habitação de Mercado Popular ou de padrão alto, mantendo compatibilidade com o perfil urbanístico e socioeconômico da região.</p>	
<p>Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.</p>	<p>R\$ 17.000/m²</p>
<p>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.</p>	<p>(X) Sim () Não () Não se aplica</p>
<p>A renda média mensal estimada para a população da Área de Influência Indireta (AII) situa-se na faixa de 3 a 5 salários-mínimos, indicando um perfil socioeconômico predominantemente de classe média. O empreendimento proposto enquadra-se como Habitação de Mercado Padrão Médio, em conformidade com a LC nº 482/2014 e o Decreto nº 25.887/2023, e está implantado em área com PGUrb residencial (captura 0,5) classificada na Faixa 4.</p> <p>O valor unitário médio informado para comercialização das unidades residenciais, de R\$ 17.000,00/m², apresenta aderência ao padrão construtivo adotado e ao comportamento do mercado imobiliário local, marcado por valorização associada à consolidação do bairro, à presença de infraestrutura urbana e à atratividade da região. Assim, não se identifica, em termos gerais, incompatibilidade relevante entre o valor estimado das unidades e o perfil econômico predominante na AII, considerando a heterogeneidade de rendas e a dinâmica de adensamento e qualificação urbana em curso no Campeche.</p>	
<p>Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento <i>(Analisar os impactos da inserção do empreendimento na AII, indicando possíveis alterações no estrato social existente (atração, expulsão, gentrificação, etc.), com ênfase em áreas de ZEIS e/ou Bens Tombados e/ou APC, máx. 3000 caracteres)</i></p>	
<p>O empreendimento insere-se em área urbana consolidada do bairro Campeche, caracterizada pelo domínio de uso residencial unifamiliar e multifamiliar, com gabaritos baixos a médios, além da presença pontual de atividades comerciais e de serviços ao longo dos principais eixos viários. O entorno imediato apresenta dinâmica de valorização imobiliária associada à consolidação da infraestrutura urbana, à atratividade locacional e à proximidade da orla, refletindo processo contínuo de adensamento compatível com as diretrizes do Plano Diretor Municipal.</p> <p>A implantação de um empreendimento de uso misto e padrão construtivo médio, com térreo ativo voltado ao logradouro e organização funcional dos acessos, tende a contribuir para a qualificação do tecido urbano e para o fortalecimento da dinâmica local, especialmente ao promover maior diversidade de usos</p>	

e estímulo à circulação de pedestres. A adoção de soluções arquitetônicas e urbanísticas compatíveis com o contexto existente, como fachadas ativas e áreas de fruição integradas ao passeio público, reforça a valorização gradual da área, sem introduzir rupturas na paisagem urbana.

Embora o valor unitário médio estimado para comercialização das unidades residenciais situe-se em patamar superior à renda média predominante na Área de Influência Indireta (AII), o enquadramento do empreendimento no padrão médio, a diversidade de tipologias habitacionais e a inserção em área já submetida a processos de valorização reduzem o potencial de impactos negativos associados à substituição social abrupta. A proposta acompanha a lógica de adensamento controlado observada no bairro, não configurando fator isolado de pressão imobiliária excessiva.

Dessa forma, os impactos relacionados à valorização imobiliária são considerados indiretos, graduais e compatíveis com o processo de transformação urbana em curso no Campeche, sem prejuízo ao equilíbrio socioespacial existente e em consonância com o ordenamento territorial vigente.

3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

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



MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA

Legenda:	■ Terreno	■ AII	■ Arterial Insular
		■ Coletora Insular	■ Sub Coletora Insular
		■ Transito Rápido	■ Via Panorâmica

Localização: Rua Maria Madalena Bick, 135, Campeche, Florianópolis/SC

Elaboração: Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680/7
Julia Carli Santana dos Santos/Arq e Urb - CAL: A270916-3

Folha: A3 **Escala:** 1:21000 **Data:** 17/12/2023

Estudo de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:
Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal: SIRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fonte: Base Mapa ESR, IBGE, PNF, Lev. Planialtimétrico.

AS SOLUÇÕES SUA AMBIENTAIS

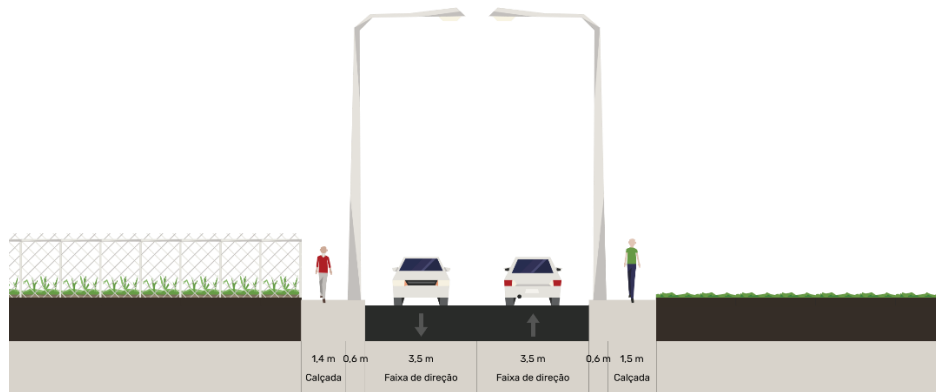
AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14980-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

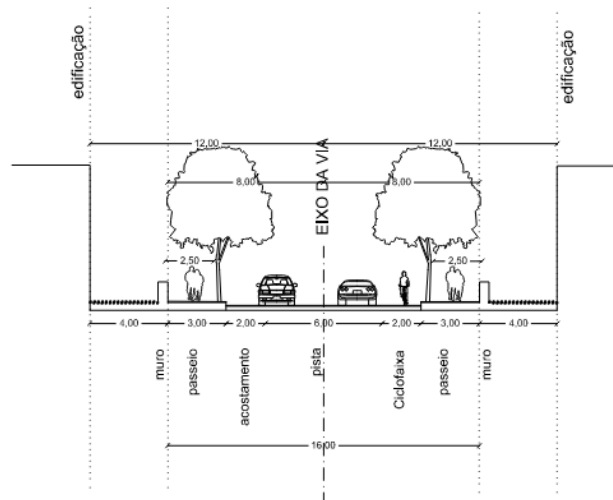
Via 1

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Maria Madalena Bilck	Local

Via 1 – Seção Transversal Atual



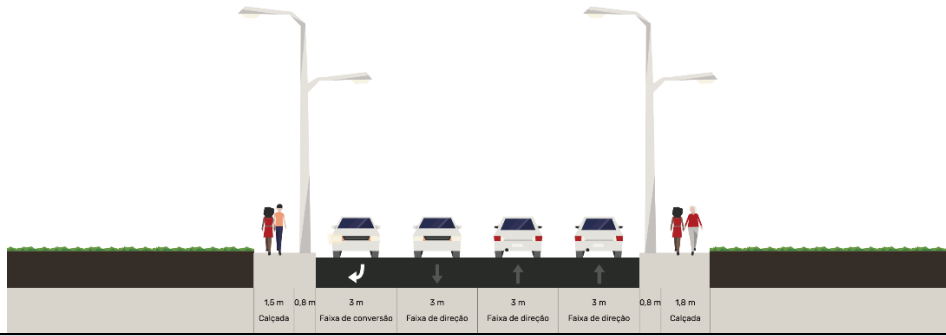
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



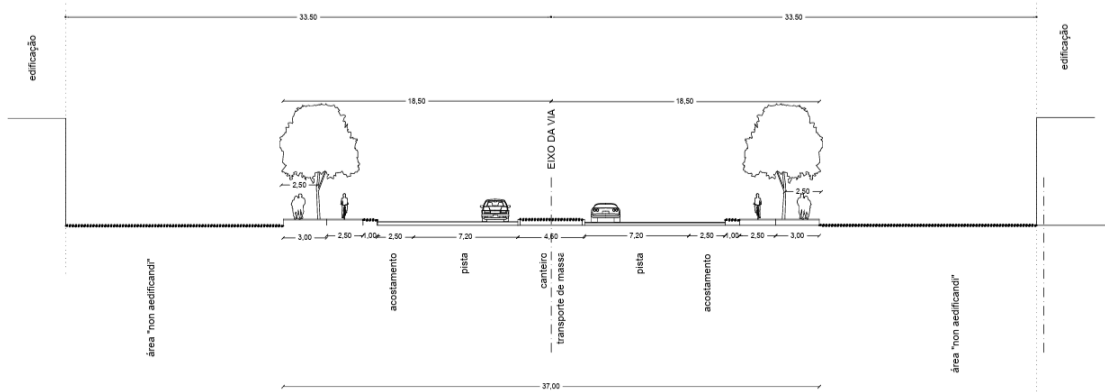
Via 2

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rodovia Francisco Magno Vieira	Trânsito Rápido

Via 2 – Seção Transversal Atual

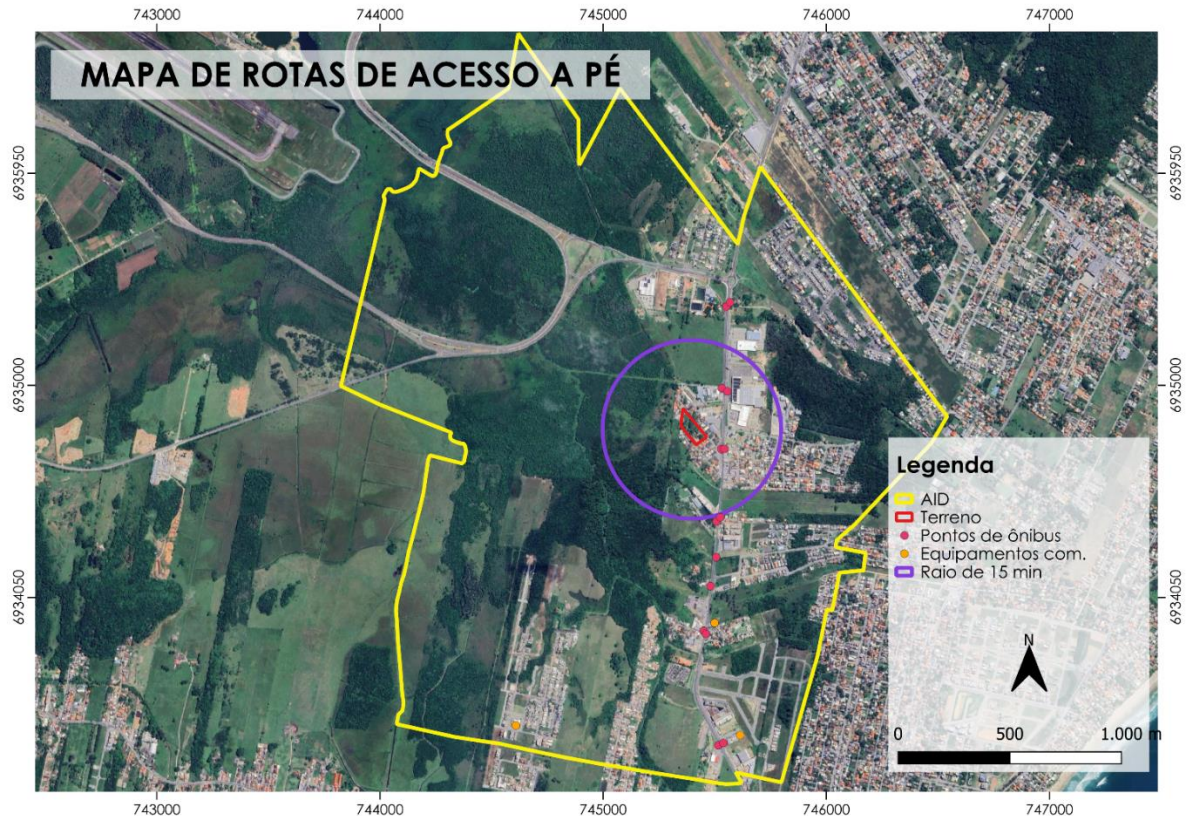


Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



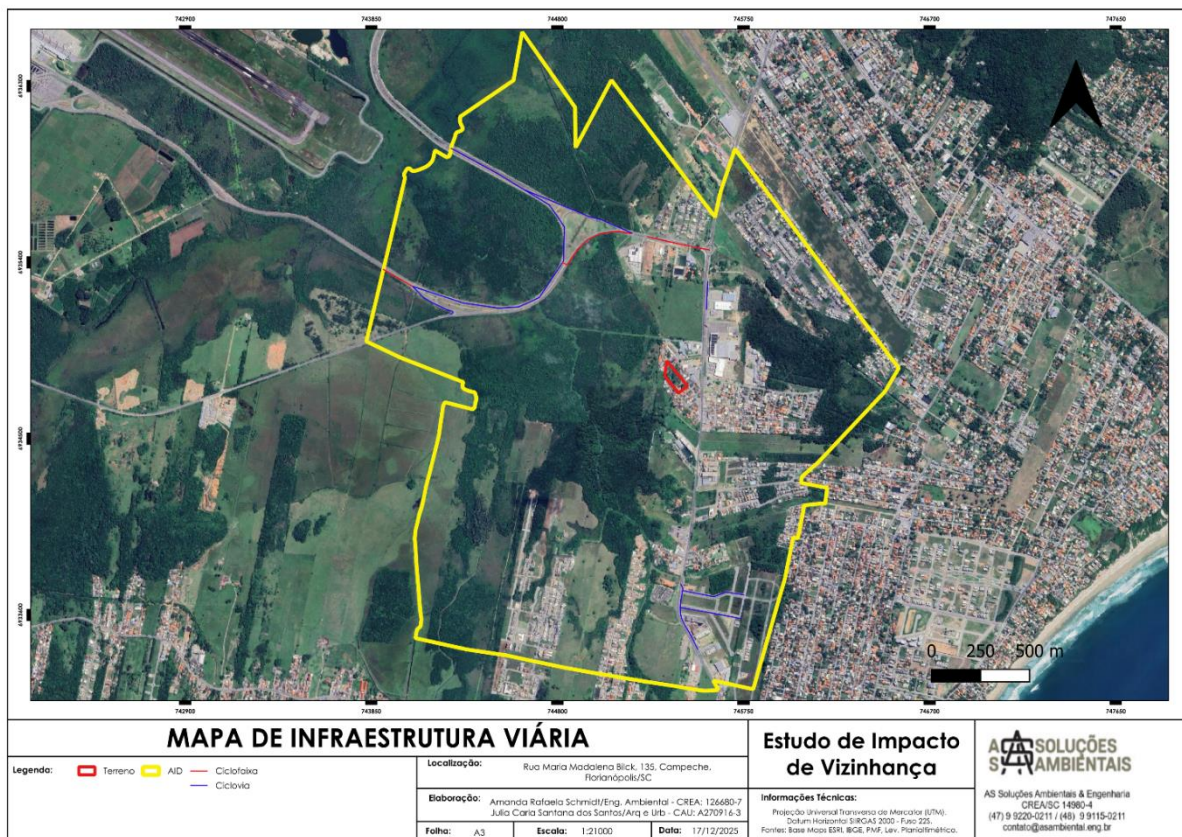
Rotas de Acesso ao Empreendimento

(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 em formato PDF)



Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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

O empreendimento prevê a implantação de vagas destinadas ao uso de bicicletas, em atendimento aos parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística vigente. Ao todo, são previstas 371 vagas para bicicletas, sendo 342 vagas de uso privativo vinculadas às unidades residenciais e 19 vagas destinadas a visitantes, conforme os percentuais mínimos exigidos.

Para o uso comercial, estão previstas 30 vagas para bicicletas, dimensionadas na proporção de 1 vaga a cada 100 m² de área construída, atendendo integralmente à exigência legal. As vagas encontram-se distribuídas entre áreas privativas e de uso comum, localizadas em pontos de fácil acesso e próximas às circulações principais e aos acessos aos edifícios.

A solução adotada está em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor de Florianópolis, contribuindo para o incentivo à mobilidade ativa e para a adequada organização dos fluxos internos, sem gerar impactos negativos ao sistema viário do entorno.

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

A Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento apresenta oferta pontual e distribuída de forma dispersa de equipamentos públicos e privados, com maior concentração ao longo dos eixos viários estruturantes do bairro Campeche. Na Área de Influência Direta (AID), a presença desses equipamentos é limitada, sendo predominante o uso residencial, com atendimento aos serviços urbanos ocorrendo majoritariamente em escala de bairro ou por meio de deslocamentos a distâncias superiores às caminháveis imediatas.

O sistema viário que conecta os equipamentos existentes apresenta condições heterogêneas de caminhabilidade, com trechos que atendem parcialmente às diretrizes do Manual Calçada Certa (IPUF), intercalados por segmentos com descontinuidades, irregularidades e ausência de padronização, especialmente em vias locais.

Acessos ao Empreendimento

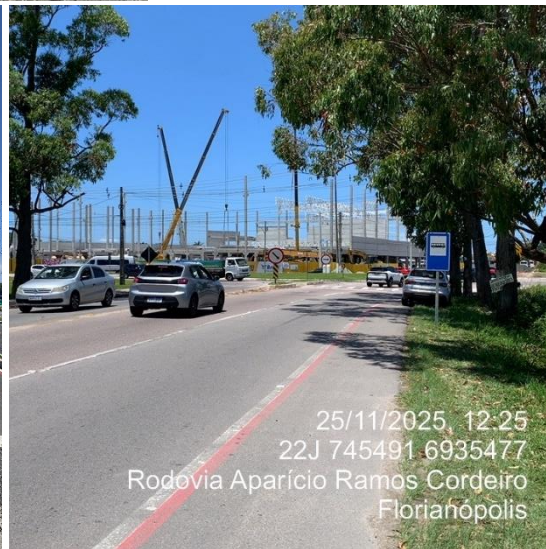
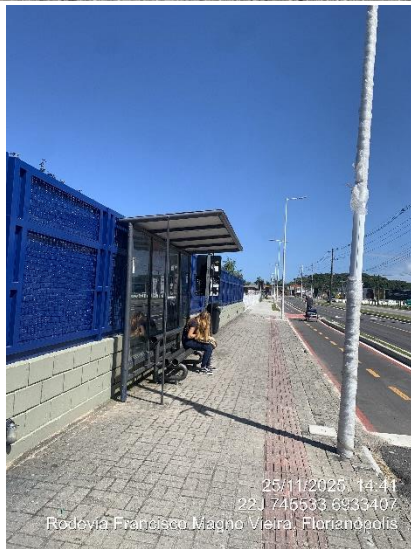
(Inserir figura representando os acessos ao empreendimento, apontando os raios existentes de projeto, aproximações possíveis na entrada e saída de veículos, acessos de pedestres e demais informações pertinentes à mobilidade (veículos automotores, pedestres, ciclistas, etc.). Ao final do EIV, anexar planta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



Destacado em vermelho estão os acessos de veículos, em azul o acesso de veículos rotativos e em amarelo, o acesso de pedestres.

O projeto prevê acessos de pedestres e percursos internos com rotas acessíveis contínuas, desde o passeio público até as áreas internas do lote. As calçadas lindeiras ao empreendimento serão executadas em conformidade com a ABNT NBR 9050, contemplando faixa livre contínua e rampas adequadamente dimensionadas nas transições de nível.

Acessibilidade para o pedestre presente na AID do empreendimento.



Fonte: AS Ambiental, 2025

Transporte coletivo

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

O atendimento por transporte coletivo na região do empreendimento é realizado pelo Sistema Integrado de Transporte Coletivo de Florianópolis (SIT), que estrutura a mobilidade urbana por meio de linhas troncais e alimentadoras, conectando os bairros do sul da ilha aos terminais de integração e à área central do município. A Área de Influência Indireta (AII) conta com linhas vinculadas principalmente ao

Terminal de Integração do Rio Tavares (TIRIO), com atendimento aos bairros do Campeche, Rio Tavares e Armação.

De forma geral, o serviço de transporte coletivo alcança o bairro de maneira satisfatória, embora sejam observadas limitações quanto à frequência das viagens e à infraestrutura de apoio, especialmente em períodos de menor demanda. Essas características estão associadas ao perfil urbano predominantemente residencial e à sazonalidade da ocupação local. Ainda assim, os pontos de embarque e desembarque existentes localizam-se a distâncias compatíveis com deslocamentos a pé, com maior concentração ao longo da Avenida Campeche, eixo viário estruturante da região.

Considerando o processo gradual de adensamento urbano em curso, é possível que, em médio e longo prazo, haja necessidade de adequações na oferta do transporte coletivo e na qualificação da infraestrutura associada, incluindo melhorias na acessibilidade dos passeios e na integração entre os modos de transporte.

Quanto às paradas de ônibus situadas na Área de Influência Direta (AID), verifica-se que, apesar da presença de abrigos padronizados com assentos, parte dessas estruturas não atende integralmente aos parâmetros de acessibilidade previstos na ABNT NBR 9050. Observa-se também a ausência de informações visuais sobre linhas e horários, o que pode comprometer a orientação dos usuários e a eficiência do sistema, especialmente para novos moradores e visitantes.

Pontos de ônibus na AID.



Fonte: AS Ambiental, 2025.

A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	() Sim (X) 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.	
-	
<p>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)</p>	

Não está prevista a implantação de área específica de acumulação veicular no interior do lote em razão das características de implantação dos acessos e da configuração do sistema viário local. A rampa de acesso aos subsolos encontra-se posicionada a aproximadamente 2,00 m do alinhamento do muro frontal, permitindo que, em situação eventual de espera, um veículo permaneça retido na própria rampa sem interferência significativa no logradouro público.

As vias que atendem o empreendimento possuem caráter local, com baixo volume de tráfego e, em grande parte, configuração sem saída, o que reduz a probabilidade de formação de filas ou de conflitos relevantes com a circulação externa. Além disso, o projeto prevê três acessos independentes ao subsolo, distribuídos ao longo do perímetro do terreno, estratégia que contribui para a diluição dos fluxos de entrada e saída e para a redução de concentrações pontuais de veículos.

Dessa forma, considerando a baixa demanda simultânea esperada, a distribuição dos acessos e as condições do sistema viário do entorno, entende-se que a não implantação de área formal de acumulação veicular no interior do lote não configura impacto significativo sobre a circulação viária nem sobre a segurança do tráfego local, mantendo-se a compatibilidade do empreendimento com a infraestrutura existente.

Estudo de tráfego

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



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

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

Fonte: DNIT, (2006).



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

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

Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 1 da Rua Maria Madalena Bilck

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÕES	ESPECIAIS	UVP 2025	BICICLETA
07:00	07:15	2	1	9	0	0	69	0
07:15	07:30	2	0	2	0	0	88,5	0
07:30	07:45	2	0	0	0	0	145,5	0
07:45	08:00	2	0	1	0	0	114	0
08:00	08:15	2	0	1	0	0	114	0
08:15	08:30	2	0	0	0	0	116	0
08:30	08:45	2	0	2	0	0	109	0
08:45	09:00	2	0	1	0	0	90,5	0
09:00	09:15	2	1	4	0	1	103	0
09:15	09:30	2	0	1	0	0	90,5	0
09:30	09:45	2	0	1	0	0	97	0
09:45	10:00	2	1	1	0	0	101,5	0
16:30	16:45	2	0	5	2	0	313,5	0
16:45	17:00	2	0	4	0	1	143,5	0
17:00	17:15	2	0	2	0	0	156,5	0
17:15	17:30	2	1	0	0	0	154,5	0
17:30	17:45	2	0	1	0	0	187,5	0
17:45	18:00	2	0	1	0	0	171,5	0
18:00	18:15	2	0	2	0	0	198,5	0
18:15	18:30	2	0	4	0	0	155	0
18:30	18:45	2	0	1	0	0	173,5	0
18:45	19:00	2	0	2	0	1	163,5	0
19:00	19:15	2	0	2	0	0	158	0
19:15	19:30	2	0	0	0	0	151	0
Total			4	47	2	3	3365	0

Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 2 da Rua Maria Madalena Bilck

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÕES	ESPECIAIS	UVP 2025	BICICLETA
07:00	07:15	2	0	4	0	0	69	0
07:15	07:30	2	2	1	0	0	88,5	0
07:30	07:45	2	0	2	0	0	145,5	0
07:45	08:00	2	0	0	0	0	114	0
08:00	08:15	2	0	1	0	0	114	0
08:15	08:30	2	0	4	0	0	116	1
08:30	08:45	2	1	2	0	0	109	0
08:45	09:00	2	0	4	0	0	90,5	0
09:00	09:15	2	0	5	0	0	103	0
09:15	09:30	2	0	0	0	0	90,5	0
09:30	09:45	2	0	4	0	0	97	0
09:45	10:00	2	0	2	0	0	101,5	0
16:30	16:45	2	0	0	0	0	313,5	0
16:45	17:00	2	0	2	0	0	143,5	0
17:00	17:15	2	1	4	0	0	156,5	0
17:15	17:30	2	0	1	0	0	154,5	0
17:30	17:45	2	1	4	0	1	187,5	0
17:45	18:00	2	0	2	0	0	171,5	0
18:00	18:15	2	0	0	0	0	198,5	0
18:15	18:30	2	0	0	0	0	155	0
18:30	18:45	2	0	3	0	0	173,5	0
18:45	19:00	2	1	3	0	1	163,5	0
19:00	19:15	2	0	2	0	0	158	0
19:15	19:30	2	0	2	0	1	151	0
Total			6	52	0	3	3365	0

Hora pico e volume registrado na Rua Maria Madalena Bilck

Sentido	Turno	Horário Pico	Volume
Sentido 1	Matutino	07:00 às 08:00h	13
	Vespertino	17:30h às 18:30h	12
Sentido 2	Matutino	07:00 às 08:00h	10
	Vespertino	17:30h às 18:30h	9

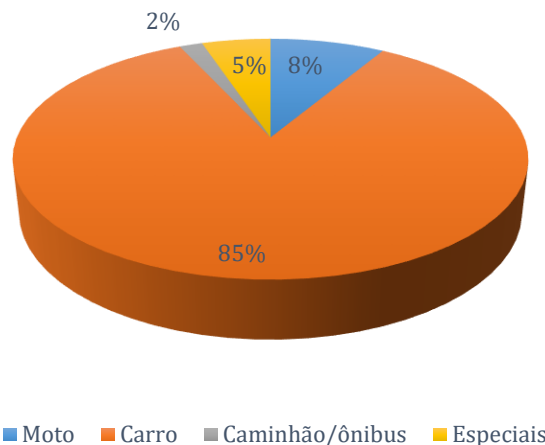
Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.

25/11/2025, terça-feira, 7:00 às 10:00 e 16:30 às 19:30

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

Resumo da contagem por classe de veículo na Rua Maria Madalena Bilck

Categoria de Veículo	Volume	%	Equivalência em UVP
Moto	10	8,5	10
Carro	99	84,6	99
Caminhão/ônibus	2	1,7	3
Especiais	6	5,1	12
TOTAL	117	100	124

REPRESENTATIVIDADE POR CATEGORIA

Informar a Capacidade da via:

Pode ser utilizado, simplificada, aproximação baseada em HCM(2010) onde:
 Vias Expressas ou Transito Rápido até 3,0m de largura por faixa: 1700 UCP/h/faixa
 Vias Expressas ou Transito Rápido mais 3,0m de largura por faixa: 2000 UCP/h/faixa
 Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa
 Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa
 Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa

**Descontar 10% da capacidade para cada condicionante abaixo:*

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

Rua Maria Madalena Bilck – Via Local - 1000 UVP

Fatores restritivos geométricos, de tráfego e ambientais	() Sim (X) Não
Faixas de tráfego menores do que 3,5 m	() Sim (X) Não
Ausência de acostamentos ou afastamentos laterais livres de obstáculos ou restrições à visibilidade com largura igual ou superior a 1,80 m	(X) Sim () Não
Presença de zonas com ultrapassagem proibida	() 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.

A Rua Maria Madalena Bilck é considerada uma via local de acordo com dados do Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Assim, sua capacidade é de 1.000 veículos/hora/faixa. Essa capacidade máxima está vinculada às condições ideais para uma via conforme condicionantes elencadas acima. Como a via teve 2 condicionantes e para cada condicionante é reduzido 10% da capacidade da via, a capacidade resultante da via analisada é:

$$C = 1.000 - (10\%) = 800 \text{ UVPs/hora}$$

$$C_{\text{via}} = 800 \text{ UVPs/hora/faixa}$$

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

$$NS = V_t / C$$

Onde:

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

C = Capacidade da via.

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

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

Abaixo estão indicados os níveis de serviço para os respectivos sentidos das vias analisadas e sua classificação, conforme as categorias de HCM (2010).

Nível de Serviço dos sentidos analisados da Rua Maria Madalena Bilck

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
Sentido 1	0,01	A-Ótimo
Sentido 2	0,02	A-Ótimo

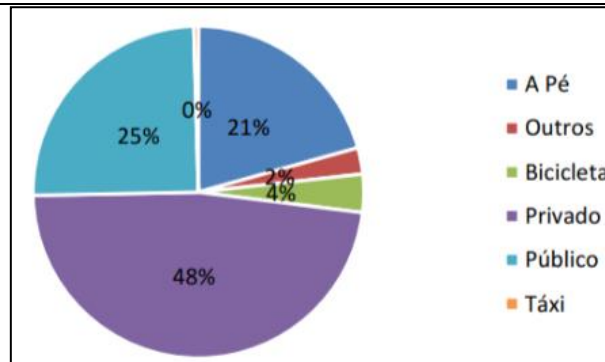
Geração de viagens do empreendimento

Para o **setor residencial**, quando houver, pode ser utilizado o modelo de geração de viagens do ITE que consta na Rede PGV (2015).

(disponível em <http://redpgv.coppe.ufrj.br/index.php/pt-BR/70-conceitos-basicos/taxas>)

Número de Unidades Habitacionais	270
Número de vagas	347
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	876

Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	1582
Para o número de veículos	1156
Para o número de pessoas	2190
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	119
Para o número de veículos	87
Para o número de pessoas	166
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	146
Para o número de veículos	108
Para o número de pessoas	210
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	2190
Volume Gerado na hora pico da manhã	166
Volume Gerado na hora pico da tarde	210
<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. <i>(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cet-sp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)</i></p> <p>Para o cálculo de geração de viagens do setor comercial, foi utilizada a metodologia constante do Anexo I do Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN, 2001), conforme segue abaixo:</p> $V = ACp / 16$ <p>ACp = área construída computável</p> <p>Sabendo que a área computável da porção comercial do empreendimento é de 611,2 m², temos que o empreendimento atrairá aproximadamente 38 viagens por dia.</p> <p>Para a divisão modal, utilizou-se os resultados de pesquisa de campo do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável – PLAMUS (2014), pois o mesmo também considera o fluxo de bicicleta e a pé, o que não foi considerada nesta contagem de tráfego. Os resultados da pesquisa indicam a porcentagem do modo de transporte utilizado na região da Grande Florianópolis, conforme figura abaixo:</p>	



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

- | | | |
|------------------------------------|---|------------|
| a. Viagens individuais motorizadas | - | 48% = 18,3 |
| b. Viagens por transporte coletivo | - | 29% = 11,1 |
| c. Viagens não motorizadas | - | 23% = 8,8 |

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS para o setor comercial a geração de viagens motorizadas é de 18,3. Ainda, de acordo com os dados do PLAMUS, 15% do tráfego na região da Grande Florianópolis acontece na Hora Pico. Assim, sendo, do total de viagens diárias motorizadas (2,8) estima-se um valor de 6 viagens na Hora Pico ou 5,5 UVP.

Ao todo, o empreendimento misto irá gerar na sua Hora Pico, um total de 216 viagens.

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.

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a Rua Maria Madalena Bilck no Sentido 1

Capacidade e da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025	Início da	2032	2035	2040
				Ano atual	operação (2030)			
			Demanda de veículos em UVP	10	11	12	13	15
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02
			Nível de Serviço	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo
800	108	Com empreendimento		2025	Início da	2032	2035	2040
				Ano atual	operação (2030)			
			Demanda de veículos em UVP	118	133	141	154	178
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,15	0,17	0,18	0,19	0,22
		Nível de Serviço	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a Rua Maria Madalena Bilck no Sentido 2

Capacidade e da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025	Início da	2032	2035	2040
				Ano atual	operação (2030)			
			Demanda de veículos em UVP	12	14	14	16	18
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
			Nível de Serviço	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo
800	108	Com empreendimento		2025	Início da	2032	2035	2040
				Ano atual	operação (2030)			
			Demanda de veículos em UVP	120	135	143	156	181
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,15	0,17	0,18	0,20	0,23
		Nível de Serviço	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	A - Ótimo	

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A análise dos impactos e da mobilidade urbana associados ao empreendimento aponta que, embora haja um acréscimo relevante na geração de viagens, a infraestrutura viária existente apresenta capacidade

suficiente para absorver essa nova demanda sem comprometer o nível de serviço, mesmo nos cenários mais desfavoráveis projetados.

No que se refere à geração de viagens, o empreendimento residencial, com 270 unidades habitacionais e uma população máxima estimada de 876 moradores, gera aproximadamente 2.190 viagens ao longo do dia. Desse total, observa-se que o maior volume se concentra no período da tarde, com 210 viagens na hora pico, seguido pela hora pico da manhã, com 166 viagens. Esse resultado confirma o padrão típico de empreendimentos residenciais, nos quais os deslocamentos se distribuem ao longo do dia, mas se intensificam nos horários de entrada e saída das atividades cotidianas.

Para o setor comercial, a partir da área construída computável de 611,2 m², estima-se a atração de aproximadamente 38 viagens diárias. Aplicando-se a divisão modal obtida pelo PLAMUS, verifica-se que cerca de 48% dessas viagens são individuais motorizadas, resultando em 18,3 viagens motorizadas diárias. Considerando que 15% do tráfego ocorre na hora pico, o acréscimo do setor comercial na hora crítica é reduzido, estimado em aproximadamente 6 viagens. Assim, ao se considerar o uso misto do empreendimento, o volume total gerado na hora pico atinge cerca de 216 viagens, configurando o cenário mais desfavorável para a análise viária.

A avaliação da capacidade e do nível de serviço da Rua Maria Madalena Bick, nos dois sentidos analisados, demonstra que a via apresenta uma capacidade estimada de 800 UVP, valor significativamente superior às demandas projetadas. No cenário sem o empreendimento, os volumes atuais e futuros, até o horizonte de 2040, mantêm relações volume/capacidade extremamente baixas, resultando em nível de serviço “A – Ótimo”. Com a implantação do empreendimento, mesmo considerando o incremento de 108 veículos e a taxa de crescimento anual de 3% com projeção geométrica, os valores de V/C permanecem baixos, variando aproximadamente entre 0,15 e 0,23 nos cenários de longo prazo. Esses índices indicam que a via continuará operando com ampla folga de capacidade, sem formação de congestionamentos ou degradação significativa das condições de circulação.

Dessa forma, conclui-se que o impacto do empreendimento sobre a mobilidade urbana é moderado e plenamente absorvível pela infraestrutura existente. O acréscimo de viagens não compromete a fluidez do tráfego nem impõe a necessidade imediata de intervenções viárias estruturais. Ainda assim, recomenda-se o acompanhamento periódico das condições de circulação ao longo do tempo, especialmente em função do crescimento urbano e da sazonalidade, bem como o incentivo a modos de transporte não motorizados e ao transporte coletivo, de modo a reforçar a sustentabilidade da mobilidade e mitigar impactos cumulativos futuros.

3.7. Conforto Ambiental Urbano

Materiais na fachada do empreendimento		
O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.		Não apresenta.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?		Não apresenta.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		Sim. O empreendimento apresenta fachadas com acabamento em concreto aparente e alvenarias em tons claros de cinza, materiais que contribuem para melhor desempenho térmico e menor absorção de calor. As varandas e sacadas contam com elementos de sombreamento e forros em acabamento amadeirado, auxiliando no controle da incidência solar direta. Os guarda-corpos e demais envidraçamentos utilizam vidro incolor, favorecendo a iluminação natural e a permeabilidade visual, contribuindo para o conforto ambiental dos espaços externos.
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 obstrui.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Sim. Durante o solstício de inverno, ocorre sombreamento pontual sobre a via pública e edificações ao sul entre 12h e 16h. No solstício de verão, o sombreamento é pontual sobre a via pública a leste a partir das 16h, sem impactos significativos nos demais horários.
Conforto Ambiental		
<i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Durante a fase de implantação é prevista a geração de ruídos na zona de operação dos equipamentos, sendo este impacto classificado como temporário.
	Funcionamento	Impacto médio, devido ao empreendimento possuir maior uso habitacional.
Poluição do ar	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Sujidades	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Outros	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes		

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

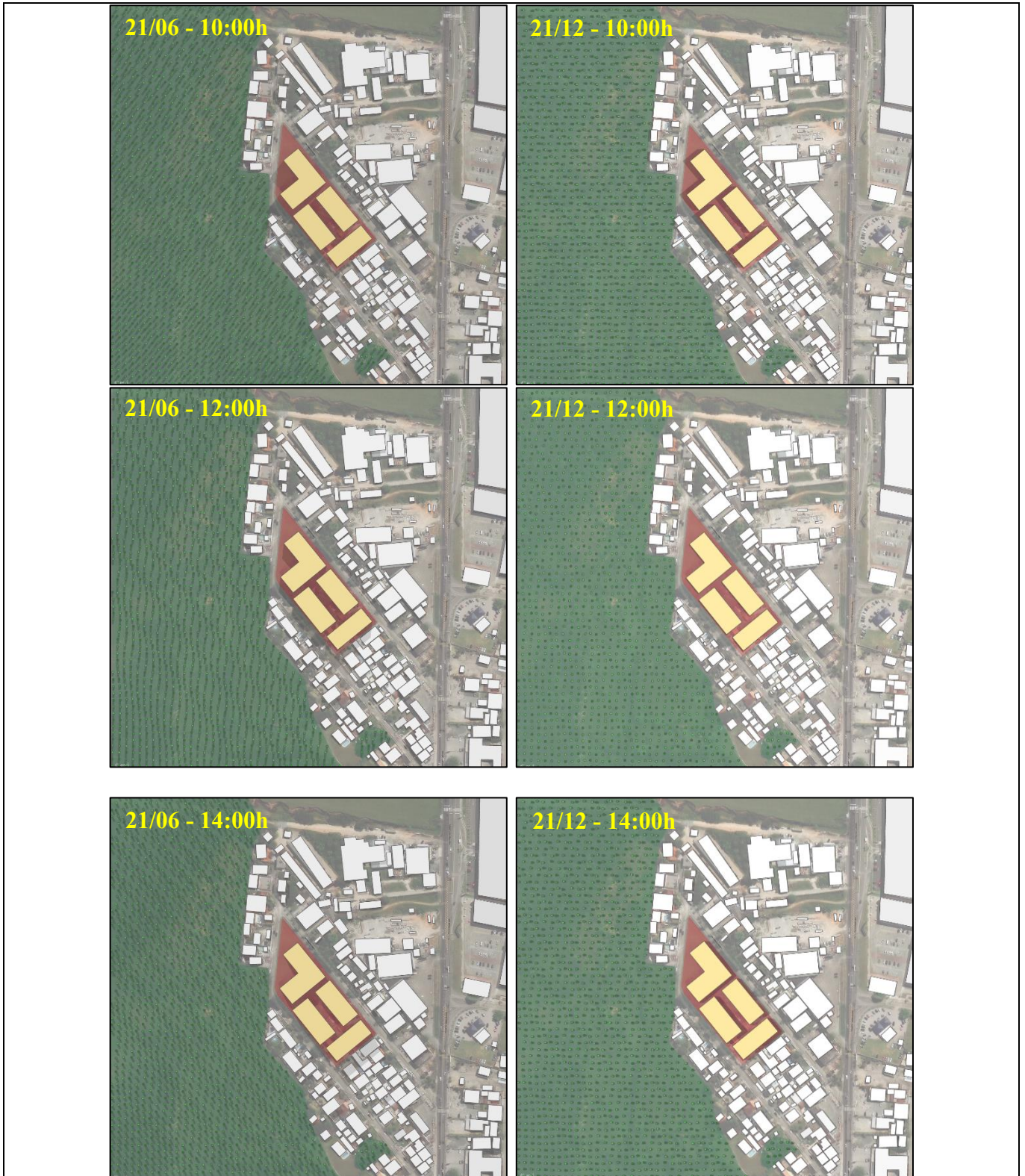
A avaliação da incidência solar e da ventilação no empreendimento e em seu entorno foi realizada por meio do software Spacemaker, ferramenta que utiliza dados climáticos e parâmetros do sítio para simulações gráficas de iluminação natural e ventilação, permitindo a verificação do comportamento ambiental do projeto em relação ao contexto urbano existente. Quanto aos resultados obtidos, a volumetria e a implantação propostas demonstram que os efeitos de sombreamento sobre o entorno imediato são pontuais, de caráter temporário e compatíveis com a dinâmica urbana da área de inserção, não configurando interferências significativas nas condições de conforto ambiental das edificações vizinhas.

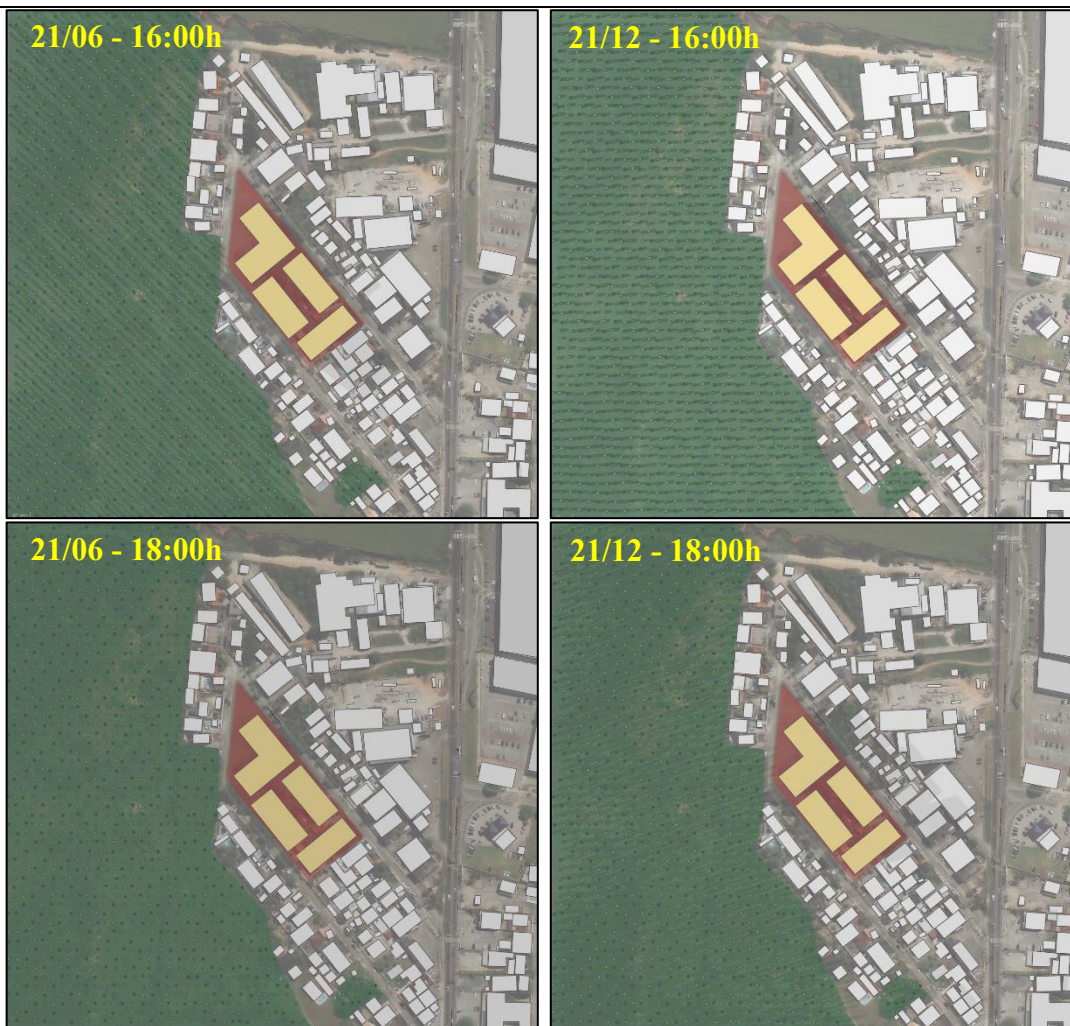
Para a avaliação da insolação e do sombreamento, foram consideradas as condições representativas do solstício de inverno (21/06), situação mais crítica em termos de projeção de sombras, e do solstício de verão (21/12), caracterizado pela maior altura solar. As simulações foram realizadas para o intervalo entre 08h e 18h.

No solstício de inverno, observa-se maior extensão de sombreamento nos períodos da manhã e início da tarde, com projeções concentradas principalmente sobre áreas lindeiras ao sul e sudoeste do lote, entre aproximadamente 10h e 14h. Ainda assim, as edificações vizinhas mantêm períodos adequados de insolação diária, não sendo caracterizada restrição significativa às condições de iluminação natural. No solstício de verão, o sombreamento gerado pelo empreendimento apresenta menor duração e alcance, incidindo predominantemente sobre vias públicas e áreas de circulação, com ocorrência pontual nos horários finais da tarde. Não são identificadas interferências relevantes sobre os lotes vizinhos, que permanecem com elevada disponibilidade de insolação ao longo do dia.

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





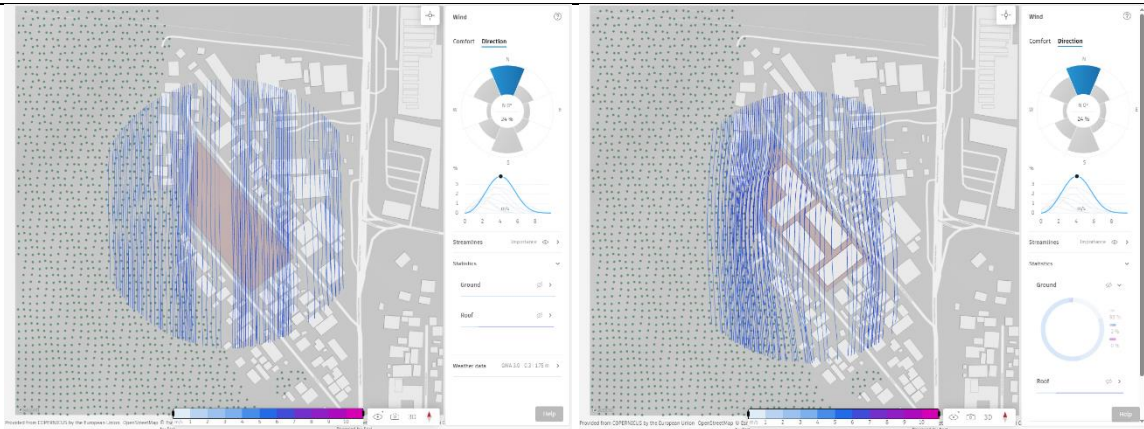


Fonte: Elaboração própria.

Dessa forma, conclui-se que a implantação do empreendimento não ocasiona impactos significativos sobre as condições de conforto ambiental do entorno, sendo o sombreamento resultante compatível com o padrão de ocupação urbana existente e com os parâmetros urbanísticos vigentes, não configurando impedimento à aprovação do projeto sob o aspecto de insolação e conforto ambiental.

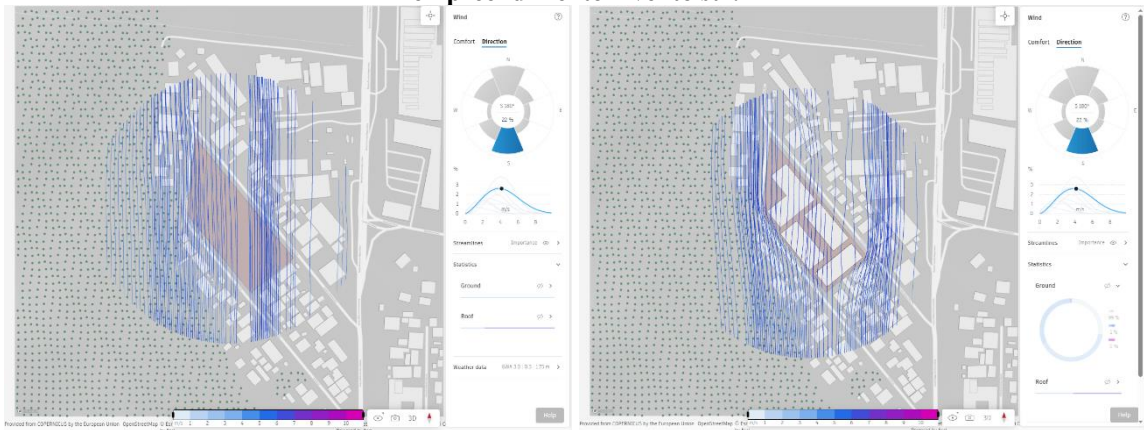
De forma complementar à análise de insolação, foi realizada a avaliação das condições de ventilação natural no empreendimento e em seu entorno.

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



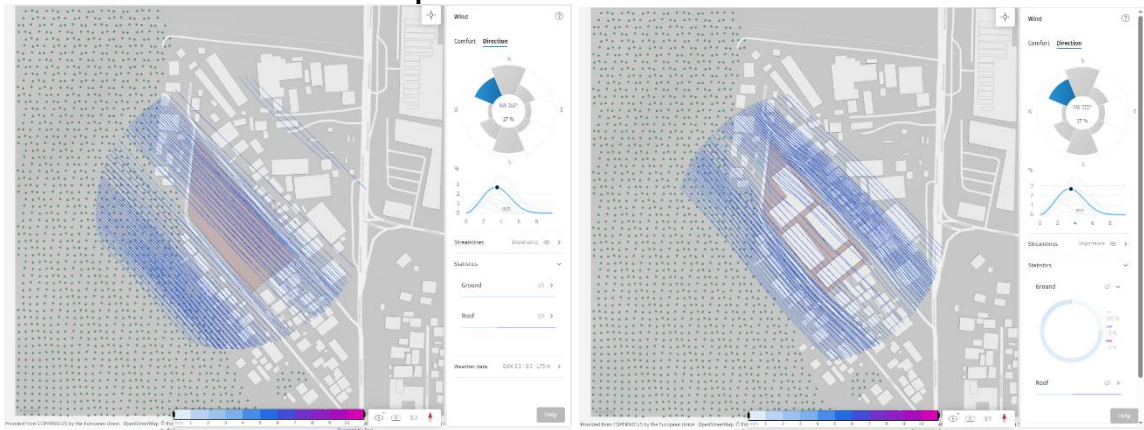
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



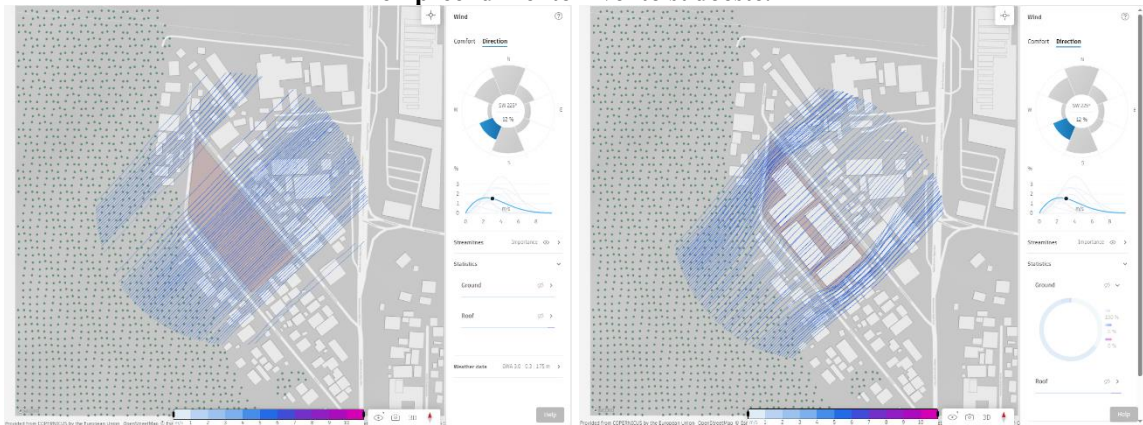
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

Nos cenários de vento proveniente do norte e sul, que encontram a implantação quase perpendicularmente, observa-se a formação de zonas de pressão diferenciada nos vértices das torres e o surgimento do efeito de esquina, com leve aceleração do fluxo e geração de turbulência localizada nas extremidades dos blocos. As correntes tendem a se reorganizar rapidamente após o impacto com o conjunto edificado, mantendo o traçado predominante e resultando em baixa interferência nas edificações vizinhas.

Nos ventos provenientes do noroeste, a direção do fluxo é praticamente paralela à implantação, o que reduz a resistência ao escoamento do ar. As linhas de corrente mantêm trajetória estável e se desviam suavemente entre os blocos, favorecendo a ventilação natural e a manutenção do conforto ambiental tanto no interior do lote quanto nas áreas adjacentes.

No caso dos ventos de nordeste, observa-se interação mais direta com a volumetria, produzindo pequenas áreas de convergência e recirculação do ar, especialmente nas extremidades do empreendimento. No entanto, a presença de vãos entre as torres e o escalonamento linear dos volumes permitem a dispersão das zonas de turbulência, evitando concentrações de fluxo e mantendo o equilíbrio aerodinâmico geral.

De modo geral, a implantação apresenta boas condições de permeabilidade aos ventos predominantes, favorecida pela orientação longitudinal do conjunto e pelos afastamentos laterais entre blocos, que garantem escoamento contínuo e reorientação natural das correntes de ar. As simulações indicam que os impactos gerados pela edificação permanecem restritos ao interior do lote e não provocam alterações significativas na dinâmica dos ventos nas áreas vizinhas.

A volumetria do empreendimento, composta por blocos de gabarito baixo a médio, variando entre quatro e seis pavimentos, contribui para a integração visual e ambiental ao tecido urbano e evita a criação de barreiras significativas à circulação dos ventos. A implantação linear, associada aos espaços livres e às

áreas permeáveis, garante boa permeabilidade ao fluxo de ar e reorientação natural das massas de vento após o contato com as edificações.

Dessa forma, as simulações indicam que os efeitos aerodinâmicos provocados pela implantação são pontuais e limitados ao interior do lote, não alterando a dinâmica de ventilação natural do entorno. A conformação arquitetônica e o gabarito adotado demonstram compatibilidade com as condições climáticas locais, favorecendo o conforto ambiental e a integração harmônica do empreendimento ao contexto urbano e paisagístico de Novo Campeche.

Conclui-se que a implantação e a volumetria do empreendimento não acarretam impactos significativos sobre as condições de insolação, sombreamento e ventilação natural do entorno, sendo os efeitos observados pontuais, temporários e compatíveis com o padrão de ocupação urbana existente, não configurando impedimento à aprovação do projeto sob o aspecto do conforto ambiental.

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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



O empreendimento insere-se em área urbana do bairro Campeche caracterizada por ocupação consolidada de baixa a média densidade, situada em porção mais afastada dos setores centrais da cidade e marcada pela presença expressiva de áreas verdes e remanescentes florestais no entorno ampliado. A dinâmica de ocupação local apresenta relação direta com a expansão urbana da porção sul da Ilha de Santa Catarina, ocorrida de forma gradual e associada à implantação de infraestruturas estruturantes e à consolidação de bairros predominantemente residenciais.

Na Área de Influência Direta (AID), observa-se predomínio do uso residencial, com edificações unifamiliares e multifamiliares de baixo a médio gabarito, intercaladas por usos comerciais e de serviços de caráter local. O lote do empreendimento configura-se como cabeça de quadra, inserido em quadra recuada em relação à via estrutural, condição que contribui para menor exposição visual direta a partir dos principais eixos viários e favorece uma transição gradual entre o conjunto edificado e o tecido urbano existente.

A Área de Influência Indireta (AII) caracteriza-se pela coexistência de tecido urbano contínuo com extensos fragmentos de vegetação nativa e áreas ambientalmente protegidas, conforme indicado nos mapas de remanescentes florestais. Destacam-se, nesse contexto, áreas verdes de relevância ambiental e paisagística, que exercem papel estruturador na conformação da paisagem regional, na preservação dos atributos ecológicos e na manutenção da identidade territorial do bairro Campeche, ainda que não se encontrem em contato direto com o empreendimento.

O levantamento do patrimônio cultural indica a inexistência de bens tombados ou protegidos no interior do lote e na Área de Influência Direta. As ocorrências patrimoniais identificadas situam-se de forma pontual no território, encontram-se espacialmente afastadas da área de implantação e não mantêm relação visual direta com o empreendimento, não sofrendo interferência quanto à sua integridade física, visibilidade ou leitura paisagística, conforme demonstrado nos mapas temáticos apresentados.

Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento



Fonte: AS Ambiental, 2025.

A implantação do empreendimento considera as características urbanas e paisagísticas locais ao adotar volumetria compatível com o gabarito predominante e organização espacial que privilegia a permeabilidade visual e a integração com o entorno. A conformação volumétrica do conjunto, com blocos escalonados, térreo permeável e uso de materiais de tonalidades neutras associados a elementos vegetais, contribui para a redução da massa edificada percebida e para a integração visual do empreendimento à paisagem urbana existente.

O uso misto proposto, com térreo ativo destinado a atividades comerciais e espaços de fruição pública, contribui para a ativação do espaço urbano local, ampliando a oferta de serviços de proximidade e áreas de permanência em setor caracterizado por ocupação predominantemente residencial e menor concentração de equipamentos urbanos. O tratamento do térreo, associado às áreas livres, superfícies permeáveis e ao paisagismo, estabelece uma relação de transição qualificada entre o espaço privado e o espaço público, reforçando a continuidade visual e ambiental com o entorno.

Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento



Fonte: ARK7 Arquitetura, 2025.

Dessa forma, conclui-se que o empreendimento não ocasiona impactos diretos sobre os bens culturais, patrimoniais ou artísticos identificados na Área de Influência Direta, nem compromete os valores naturais e simbólicos associados à paisagem regional. Sua inserção ocorre de maneira compatível com o processo de transformação urbana em curso, respeitando os condicionantes ambientais e culturais que caracterizam o bairro Campeche e sua área de influência.

Impactos pertinentes

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

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

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

A inserção de qualquer novo volume construído no tecido urbano implica, ainda que de forma pontual e de baixa magnitude, alterações na paisagem existente, decorrentes da introdução de novos elementos volumétricos, materiais e usos. A avaliação desses efeitos deve considerar a escala da intervenção, a relação com o entorno edificado e a compatibilidade com a dinâmica urbana local.

Nesse contexto, a implantação do empreendimento não acarreta ruptura visual significativa na paisagem urbana do bairro Campeche, uma vez que se insere em área de ocupação consolidada, caracterizada por gabarito predominantemente baixo a médio e por edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares, com inserção pontual de usos comerciais e de serviços. A volumetria proposta, composta por blocos de escala compatível com o entorno e implantados em lote de cabeça de quadra, mantém proporção e leitura adequadas ao contexto edificado, evitando contrastes acentuados com as edificações vizinhas.

A organização dos usos e acessos no térreo contribui para a integração do empreendimento à dinâmica urbana local. Os acessos destinados aos usos residencial e comercial são funcionalmente independentes, garantindo clareza na circulação e reduzindo interferências entre fluxos distintos. O tratamento do térreo, com implantação recuada em relação à via estrutural e integrado às áreas de fruição pública e ao paisagismo, qualifica a transição entre o espaço público e o espaço privado, favorecendo a permanência e o uso coletivo.

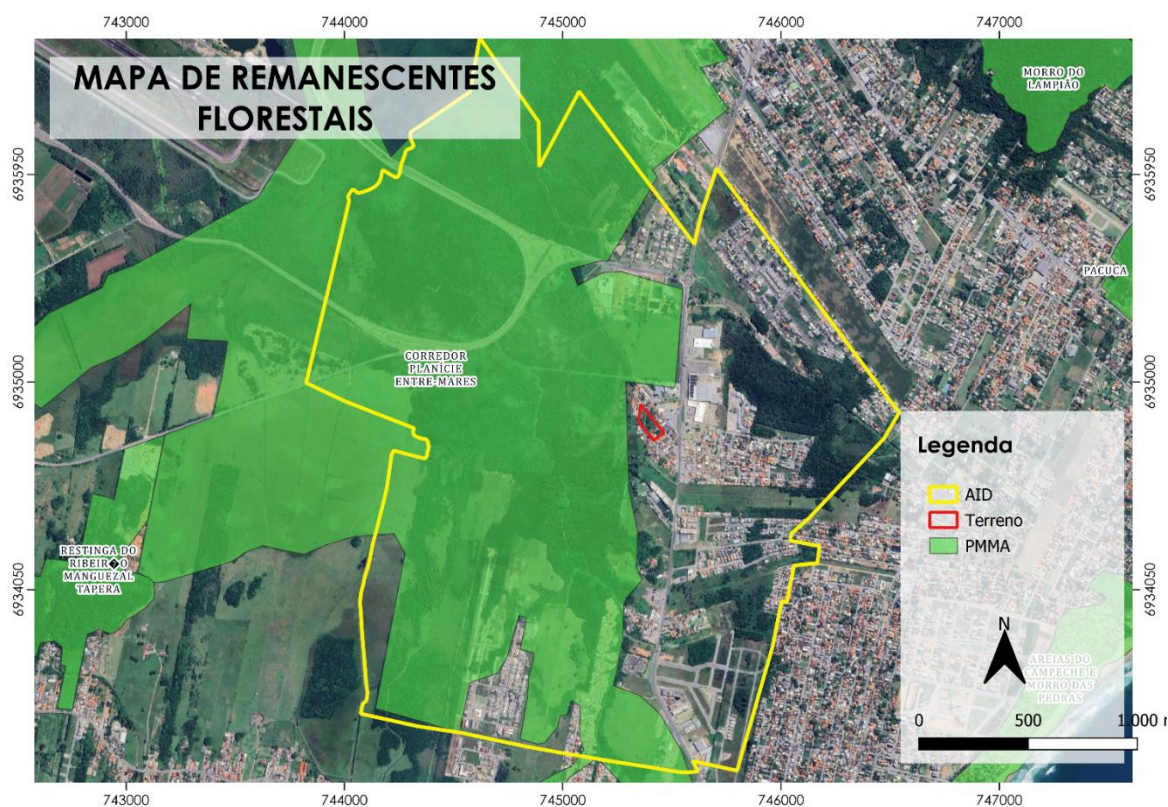
O tratamento arquitetônico das fachadas, associado à presença de áreas verdes, superfícies permeáveis e espaços abertos ao nível do térreo, contribui para a mitigação dos impactos visuais do volume edificado. A permeabilidade visual e a ativação do térreo voltadas para as vias locais reforçam a relação do empreendimento com o espaço urbano existente, promovendo a qualificação da paisagem em setor caracterizado por menor concentração de equipamentos e serviços urbanos.

No que se refere ao patrimônio cultural, o levantamento realizado indica a inexistência de bens tombados ou protegidos no interior do lote e na Área de Influência Direta. As ocorrências patrimoniais mapeadas na região encontram-se espacialmente afastadas da área de implantação e não mantêm relação física ou visual direta com o empreendimento, não sendo identificadas interferências sobre sua integridade ou leitura paisagística. Ainda assim, considerando a sensibilidade arqueológica regional, caso sejam identificados vestígios de interesse arqueológico durante as etapas de implantação das obras, será realizada comunicação imediata aos órgãos competentes, em especial ao IPHAN e à Prefeitura Municipal de Florianópolis, assegurando o cumprimento dos procedimentos legais de proteção e salvaguarda.

De modo geral, o empreendimento demonstra compatibilidade com a paisagem urbana e com os valores culturais e ambientais do bairro Campeche. A proposta respeita os parâmetros urbanísticos vigentes, adota soluções de controle de volumetria, organização funcional e tratamento paisagístico integrado, não configurando impactos negativos relevantes e contribuindo para a qualificação do ambiente urbano no contexto do processo de transformação e adensamento em curso na região.

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)



O empreendimento localiza-se em área urbana consolidada do bairro Campeche, não incidindo sobre Áreas de Preservação Permanente (APP), Unidades de Conservação ou demais áreas formalmente reconhecidas como Patrimônio Natural. Conforme demonstrado nos mapas de remanescentes florestais, o lote de implantação encontra-se inserido em tecido urbano contínuo, afastado dos principais fragmentos de vegetação nativa e das áreas ambientalmente protegidas identificadas na Área de Influência Indireta. O entorno ampliado do empreendimento apresenta expressiva presença de remanescentes florestais e áreas verdes de relevância ambiental, que exercem papel importante na conformação da paisagem e na manutenção dos atributos ecológicos da região do Campeche. No entanto, em função da localização do empreendimento em área já urbanizada e da inexistência de supressão de vegetação nativa associada à implantação, não são identificados impactos diretos sobre esses elementos do Patrimônio Natural.

As interferências potenciais sobre o meio natural são classificadas como indiretas, pontuais e de baixa magnitude, restritas principalmente à fase de implantação do empreendimento. Tais interferências referem-se, sobretudo, ao aumento temporário de movimentação de solo, geração de resíduos e circulação de equipamentos, aspectos passíveis de controle por meio da adoção de boas práticas construtivas, incluindo o adequado gerenciamento de resíduos, a proteção da vegetação no entorno imediato e o atendimento às exigências ambientais e urbanísticas vigentes.

Durante a fase de operação, não são previstos impactos negativos significativos sobre o Patrimônio Natural, uma vez que o projeto respeita os parâmetros de ocupação do solo, taxa de permeabilidade e recuos estabelecidos, além de incorporar áreas verdes, superfícies permeáveis e tratamento paisagístico compatível com a matriz ambiental local.

Conclui-se, portanto, que o empreendimento não ocasiona impactos relevantes sobre os elementos do Patrimônio Natural da região, apresentando inserção compatível com o contexto ambiental e paisagístico do bairro Campeche, sem comprometer os atributos naturais que caracterizam sua área de influência.

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)

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento não foram identificados bens tombados, edificações de valor histórico reconhecido ou outros elementos de relevância cultural passíveis de interferência direta. O levantamento do patrimônio cultural indica que o lote de implantação se encontra inserido em área urbana consolidada, sem incidência sobre áreas formalmente protegidas ou registradas como patrimônio cultural material.

As ocorrências patrimoniais mapeadas no entorno localizam-se fora da área de implantação e não mantêm relação física, visual ou de ambiência com o empreendimento, em função do afastamento espacial e das características de ocupação urbana intermediária existentes entre esses bens e o lote analisado. Dessa forma, não são previstos impactos diretos ou indiretos relevantes sobre o patrimônio cultural material existente na área de influência. Considerando, contudo, a sensibilidade arqueológica regional associada ao histórico de ocupação da porção sul da Ilha de Santa Catarina, durante as etapas de implantação do empreendimento, caso sejam identificados vestígios arqueológicos, estruturas enterradas ou materiais de interesse histórico, será realizada comunicação imediata aos órgãos competentes, em especial ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e à Prefeitura Municipal de Florianópolis, assegurando o cumprimento dos procedimentos legais de proteção, registro e salvaguarda do patrimônio eventualmente identificado.

Conclui-se, portanto, que o empreendimento não ocasiona impactos negativos sobre os elementos do Patrimônio Cultural identificados, apresentando implantação compatível com o contexto urbano e cultural da região do Campeche.