

RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (RIV)



Empreendimento de Uso Misto
Centro
2025

Orientações Iniciais

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

Sumário

1. Identificação do Empreendimento	4
1.1. Nome e Localização do Empreendimento	4
1.2. Identificação do Empreendedor	4
1.3. Identificação dos autores do EIV e Projeto Arquitetônico	4
1.4. Titulação do Imóvel	5
1.5. Informações Prévias	5
1.6. Descrição do Empreendimento	8
2. Delimitação e Caracterização da área de Influência Direta e Indireta (AID e AII)	14
3. Diagnósticos e Prognósticos.....	19
3.1. Adensamento Populacional	19
3.2. Equipamentos Urbanos na AID	21
3.3. Equipamentos Comunitários na AID	23
3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo	29
3.5. Valorização Imobiliária na AII	30
3.6. Mobilidade Urbana	33
3.7. Conforto Ambiental Urbano	52
3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural	55

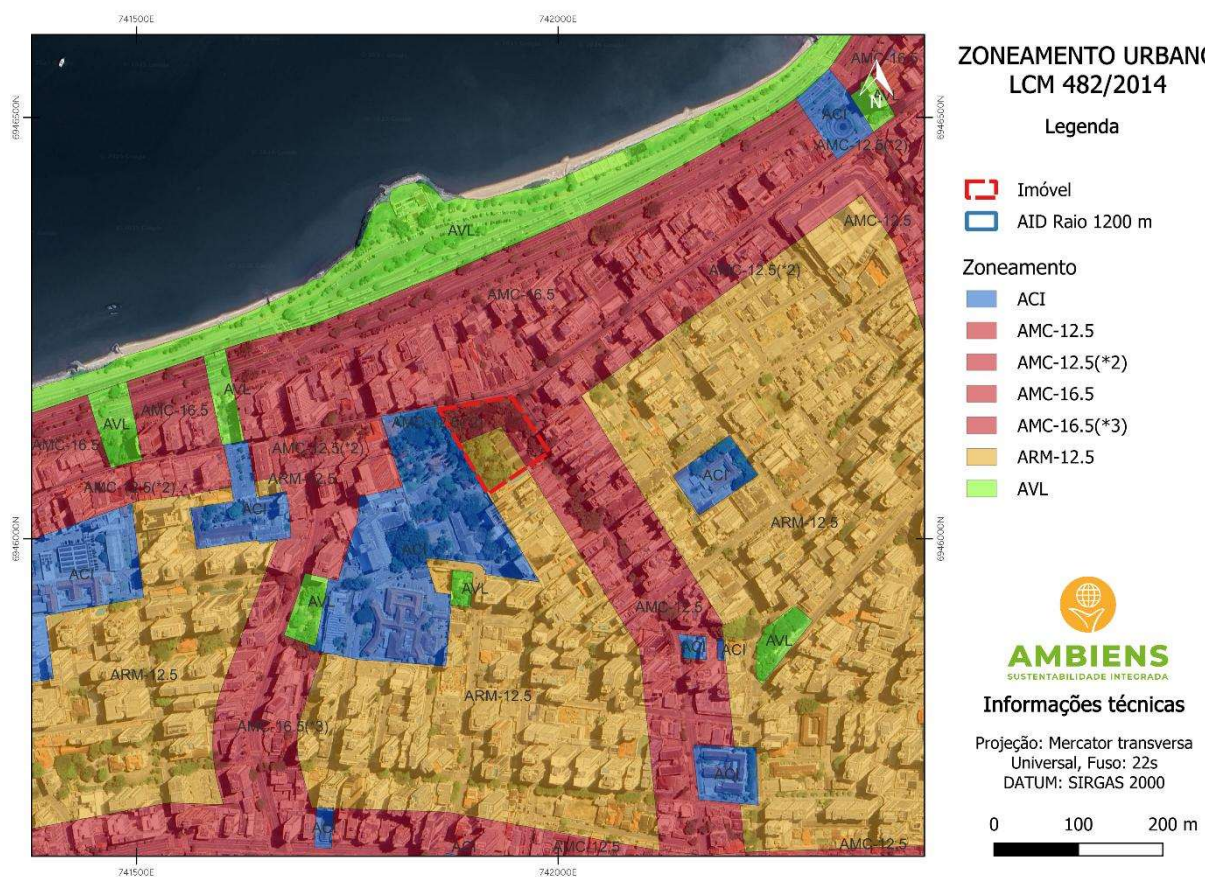
1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis ;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	1. Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical 2. Comércio varejista de mercadorias em geral 3. Serviços em geral		
Nome fantasia (se houver)			
Logradouro	AVENIDA TROMPOWSKY	Número	475
Complemento	-	CEP	88015-300
Bairro/Distrito	CENTRO		
Inscrições Imobiliárias	52.03.067.0322.001-836		
Matrículas	99.282		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	CB Empreendimento Imobiliário SPE LTDA		

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

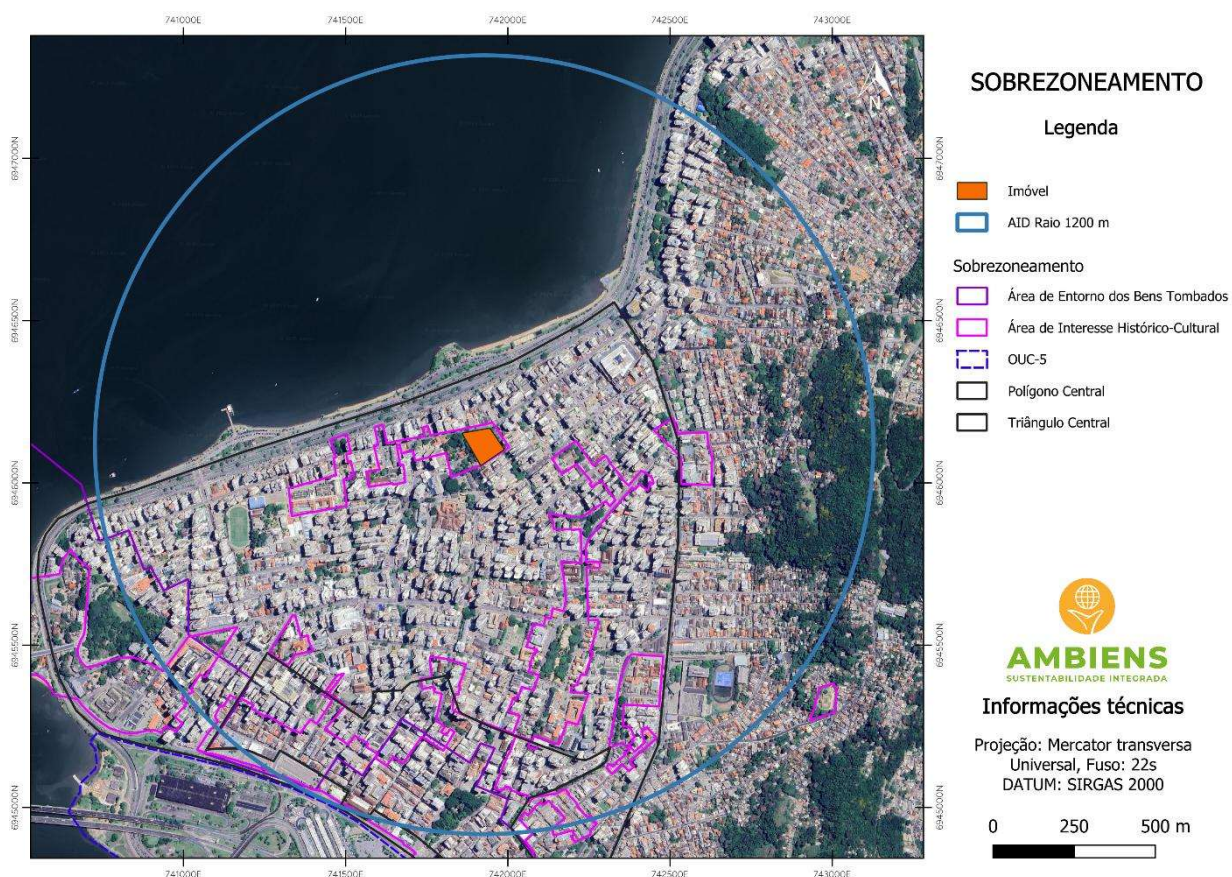
Aleph Toner Lucas	Elaboração	Arquiteto e Urbanista	Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	CAU A2659464
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa (se houver)	Studio Artthi Office			
Responsável Técnico	Natalia Da Silva Arruda Funck	Registro profissional	CAU A685518	

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula (devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)	Cartório de Registro de Imóveis
99.282	1º Registro de Imóveis

1.5. Informações Prévias							
Processos correlatos							
(apresentar os números dos processos de consulta de viabilidade, diretrizes urbanísticas prévias, aprovação de projeto, licenças ambientais - LAP, LAI, LAO, supressão de vegetação, etc. - autorizações de demolição e outros)							
Nome do Processo				Número do Processo/Ano			
Diretrizes Urbanísticas				E 72279/2020			
Aprovação de Projeto Arquitetônico				E 157578/2022			
Fruição Pública				E 113503/2024			
Autorização para Corte ou Poda de Árvores				E 148807/2023			
Estudo de Impacto de Vizinhança				E 066184/2023			
Projeto de Restauro				E 139833/2024			
Arte Pública				E 136976/2023			
DANC				0825/2025			
Zoneamentos incidentes							
(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site https://geoportal.pmf.sc.gov.br/map ligando a camada “Zoneamento – Decreto Mun. Nº 25.301/2023” no grupo “Plano Diretor Vigente” e “Google Satélite” no grupo “Mapas Base”. Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)							
Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
AMC 12.5	10	2	50%	70%	52	1	7,11
ARM 12.5	10	2	50%	70%	52	1	6,5



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



Unidade Territorial de Planejamento

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

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

UTP 1 – ISA 0,34

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

Empreendimento passível de licença ambiental?

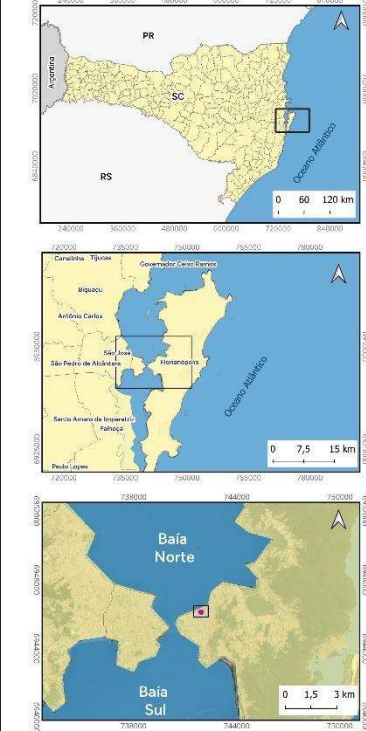
() Sim (x) Não

No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável) (Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)	
Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 () PGT-02 (x) NÃO ()
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável) (Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)	
Outras informações pertinentes (Indicar outras informações dispostas nos mapas temáticos do Município - GeoPortal, principalmente no caso de áreas com suscetibilidade à inundação, topos de morros, declividades e vegetação. Descrever brevemente e, se necessário, anexar figura ao final do RIV, máx. 10 linhas)	
Descrição (máx. 500 caracteres)	Anexo
-	-

1.6. Descrição do Empreendimento

Mapa ou Croqui de Localização

(Anexar mapa em formato PDF em escala adequada)

							
LEGENDA  Logradouros  Limite do imóvel  Limites municipais de Santa Catarina  Santa Catarina  Limites estaduais do Brasil		NOTAS TÉCNICAS Projeção: Universal Transversa de Mercator - UTM. Datum: SIRGAS 2000 Fuso 22S. Lev. top. - Cedido pelo empreendedor. Base Map Google Satellite.		MAPA DE LOCALIZAÇÃO RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA Escala: 1:2.500 Folha: A3 Elaboração: Vitória Leite Gonçalves Data: outubro/2025 Localização: Florianópolis, SC			

Implantação do Empreendimento

(Anexar planta de implantação em formato PDF contendo no mínimo detalhamento dos acessos, passeios, área de acumulação de veículos, vagas de carga e descarga, recuos e demais itens que interfiram no sistema viário do entorno)



Descrição dos usos e atividades

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

O empreendimento configura-se como uma edificação de uso misto no qual a atividade prevista é de uso comercial e residencial. Observa-se que as unidades residenciais estão distribuídas nas torres do projeto, e que as vagas para estacionamento estão distribuídas entre o subsolo 1 e o subsolo 5, destinados majoritariamente ao uso de garagem. Considerando a parte comercial do empreendimento, seus horários de funcionamento são estimados entre as 08h e às 22h. Considerando a parte residencial multifamiliar, os prováveis horários de pico estão concentrados na saída e chegada dos moradores do empreendimento sendo comumente nos horários de saída e chegada do trabalho em horário comercial padrão, sendo estes das 08h às 09h e das 18h às 19h.

Descrição Quantitativa do Empreendimento						
Área total do terreno (m²)	8.221,82					
Área de recuo viário (m²)	216,18					
Área remanescente (m²)	8005,64					
Incentivos utilizados	ao Uso Misto, à Produção de Habitação de Interesse Social, à Fruição Pública na forma de espaços públicos e conectividades e às Áreas de Desenvolvimento Incentivado II.					
Número de torres	2					
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)						
(x) Sim	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)					
() Não	36011,57					
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)						
() Sim - venda () Sim - compra () Não	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
	6001,93					
	Valor do m²					
	-					
SLimite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014			Utilizados		
Coefficiente de Aproveitamento (CA)	7,11			6,186		
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	10	2	10	2	16	28
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m²)		8.221,82		100,00%		
Área sem obstáculo à infiltração de água (m²)		367,95		4,60%		
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m²)						
Área de Pavimentação Drenante (m² equivalente)		1304,97		16,30%		
Área com sistema de captação de águas pluviais (m²)		758,9		9,48%		
Área impermeabilizada (m²)		5.790,00		69,62%		
Taxa de Ocupação		Área (m²)	%	Área (m²)		%
	Subsolo	8.005,64	100%	3.714,05		46,39%
	Base	6.404,51	80%	3304,97		41,28%
	Torre	2.241,58	28%	1997,33		24,95%
Quadro de Áreas das Unidades Privadas						
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios		Total de unidades		Área privativa média	
	4		2		315,92	
	4		2		296,08	
	3		2		201,30	
	4		18		295,07	
	4		18		231,89	
	3		18		179,28	
	6		2		422,80	
	5		2		331,22	

	3	2	254,69
	4	12	295,07
	4	12	198,49
	3	12	179,48
	1 (stúdios)	96	33,43
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número	Área média
	LOJA 01	1	911,33
	LOJA 02	1	436,22
	LOJA 03	1	234,2
	LOJA 04	1	69,37
	LOJA 05	1	160,04
	LOJA 06	1	390,21
	LOJA 07	1	171
	LOJA 08	1	322
	LOJA 09	1	181,94
	LOJA 10	1	77,35
	LOJA 11	1	182,01
	MEZANINO LOJA 06	1	133,12
	MEZANINO LOJA 08	1	154,71
	SALA COMERCIAL	6	907,48
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 05	1150,07	3714,02	
SUBSOLO 04	0	3714,03	
SUBSOLO 03	0	3714,05	
SUBSOLO 02	0	3656,63	
SUBSOLO 01	2439,68	2641,92	
1º PAVIMENTO	2367,49	3400,79	
2º PAVIMENTO	2292,11	2405,64	
3º PAVIMENTO	1414,66	1784,9	
4º PAVIMENTO	1984,63	1997,33	
5º PAVIMENTO	1717,65	1794,41	
6º PAVIMENTO	1717,66	1794,42	
7º PAVIMENTO	1717,66	1794,42	
8º PAVIMENTO	1717,66	1794,42	
9º PAVIMENTO	1717,66	1794,42	
10º PAVIMENTO	1717,66	1794,42	
11º PAVIMENTO	1779,74	1823,89	
12º PAVIMENTO	1565,71	1604,9	
13º PAVIMENTO	1565,71	1604,9	

14º PAVIMENTO	1565,71	1604,9
15º PAVIMENTO	1565,71	1604,9
16º PAVIMENTO	1565,71	1604,9
17º PAVIMENTO	1565,71	1604,9
18º PAVIMENTO	1565,71	1604,9
19º PAVIMENTO	1565,71	1604,9
20º PAVIMENTO	1565,71	1604,9
21º PAVIMENTO	1565,71	1604,9
21º PAVIMENTO MEZANINO	565,52	670,42
22º PAVIMENTO	1917,79	1917,79
23º PAVIMENTO	1499,39	1536,56
24º PAVIMENTO	1499,39	1536,56
25º PAVIMENTO	1499,39	1536,56
26º PAVIMENTO	1499,39	1536,56
27º PAVIMENTO	1499,39	1536,56
28º PAVIMENTO	1499,39	1536,56
PAVIMENTO COBERTURA	0	1958,14
BARRILETE	0	60,04
RESERVATÓRIO	0	60,04
TOTAL GERAL	50871,08	69554,50

Vagas de Estacionamento

		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	-	-	198 (1/uh)	290	-	198
	Visitantes	15 (5% das privativas)	-	10 (5% das privativas)	15 (visitantes + PCD)	-	10
Comerciais	Privativas	89 (1 vaga/100 m² de área construída)	-	89 (1 vaga/100 m² de área construída)	89	-	90
	Visitantes						
Outros							

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)
Residencial	60.686,12	87,25%
Comercial	8.868,38	12,75%

Cronograma Sintético de Obras

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

Id	Descrição	Início (mês/ano)	Fim (mês/ano)
1	Serviços preliminares	jul/26	fev/27
2	Movimentações de terra e fundações	nov/26	mai/27
3	Superestrutura	mai/27	fev/29
4	Alvenaria	mai/27	jun/29
5	Revestimentos e acabamentos	nov/28	jun/31

Enquadramentos Diferenciais

(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)

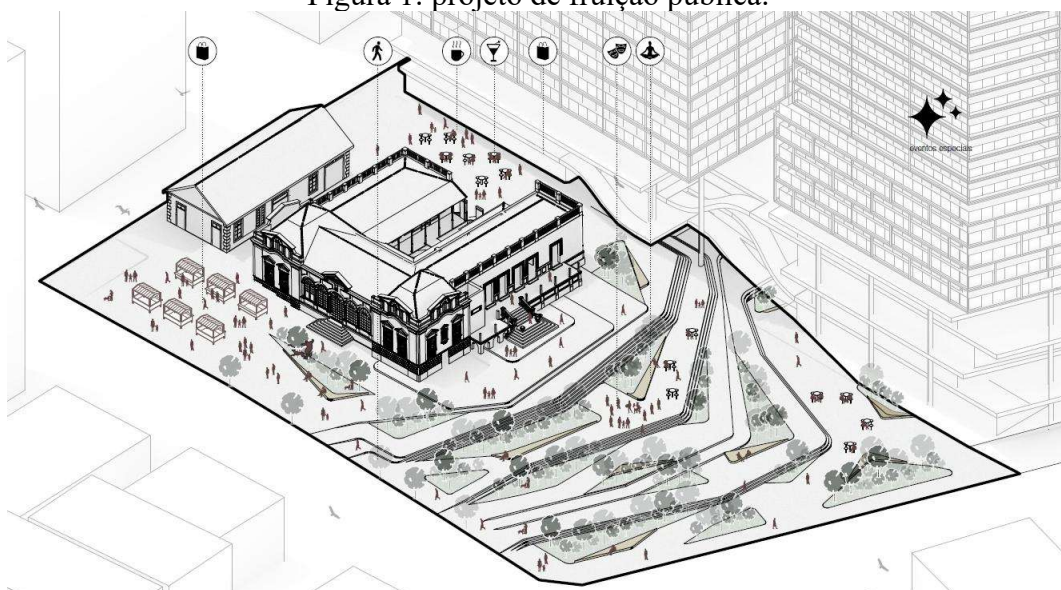
O projeto propõe uma área de fruição pública destinada à criação de uma praça na esquina da Avenida Trompowsky com a Rua Bocaíuva, conforme desenho abaixo. O desenho prioriza a funcionalidade urbana, a acessibilidade e a integração entre diferentes espaços, usos e públicos da cidade. Essa praça está planejada para atender o público geral, incorporando áreas verdes e caminhos que incentivem a convivência social e o bem-estar da população.

A edificação prevista apresenta uma arquitetura contemporânea e inovadora. A fachada ativa no térreo proporciona maior dinamismo urbano ao integrar usos comerciais e serviços diretamente à calçada, promovendo vitalidade e segurança ao longo do dia. Outrossim, o conjunto adota o conceito de uso misto, articulando atividades complementares que ampliam a presença e a diversidade de públicos no local. Essa estratégia contribui para a ocupação equilibrada do espaço urbano e para a criação de um ambiente mais atrativo, dinâmico e sustentável.

Além disso, o projeto contempla a requalificação e restauração do bem tombado existente no lote, valorizando sua importância histórica e cultural. A intervenção busca preservar as características originais do patrimônio, ao mesmo tempo em que o reintegra ao cotidiano da cidade com novos usos compatíveis, garantindo sua permanência e relevância no cenário urbano.

Deste modo, o principal objetivo é garantir um centro de convivência eficiente, mostrando-se como ponto estratégico e facilitando o bem-estar social.

Figura 1: projeto de fruição pública.



Fonte: Architects Office

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

-

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

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

Definição dos portes	Raios da AID	Raios da AII
I - Porte 1: até 2.000m ²	I - Porte 1: 200m	I - Porte 1: 600m
II - Porte 2: acima de 2.000m ² até 5.000m ²	II - Porte 2: 300m	II - Porte 2: 700m
III - Porte 3: acima de 5.000m ² até 15.000m ²	III - Porte 3: 400m	III - Porte 3: 800m
IV - Porte 4: acima de 15.000m ² até 25.000m ²	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 40.000m²	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
420540705000608	420540705000529
420540705000075	420540705000488
420540705000076	420540705000489
420540705000079	420540705000492
420540705000081	420540705000493
420540705000082	420540705000494
420540705000083	420540705000497
420540705000084	420540705000548
420540705000085	420540705000549
420540705000086	420540705000552
420540705000087	420540705000215
420540705000088	420540705000216
420540705000089	420540705000530
420540705000090	420540705000547
420540705000092	420540705000577
420540705000093	420540705000578
420540705000662	420540705000579
420540705000351	420540705000580
420540705000352	420540705000581
420540705000353	420540705000582
420540705000018	420540705000615
420540705000019	420540705000616
420540705000020	420540705000617
420540705000022	420540705000608

420540705000023	420540705000609
420540705000026	420540705000614
420540705000027	420540705000647
420540705000031	420540705000648
420540705000032	420540705000649
420540705000034	420540705000651
420540705000035	420540705000652
420540705000036	420540705000351
420540705000037	420540705000352
420540705000038	420540705000353
420540705000039	420540705000661
420540705000001	420540705000356
420540705000002	420540705000662
420540705000003	420540705000631
420540705000004	420540705000632
420540705000005	420540705000633
420540705000006	420540705000634
420540705000007	420540705000639
420540705000008	420540705000640
420540705000009	420540705000641
420540705000010	420540705000642
420540705000013	420540705000643
420540705000014	420540705000644
420540705000663	420540705000645
420540705000015	420540705000646
420540705000664	420540705000018
420540705000665	420540705000019
420540705000016	420540705000020
420540705000017	420540705000022
420540705000056	420540705000023
420540705000057	420540705000026
420540705000058	420540705000027
420540705000059	420540705000031
420540705000060	420540705000032
420540705000061	420540705000034
420540705000062	420540705000035
420540705000063	420540705000036
420540705000064	420540705000037
420540705000065	420540705000038
420540705000066	420540705000039
420540705000067	420540705000001
420540705000068	420540705000002
420540705000069	420540705000663
420540705000074	420540705000369
420540705000040	420540705000003
420540705000577	420540705000664
420540705000041	420540705000004
420540705000042	420540705000665
420540705000578	420540705000005
420540705000043	420540705000006

420540705000579
420540705000044
420540705000580
420540705000045
420540705000581
420540705000046
420540705000582
420540705000047
420540705000048
420540705000049
420540705000050
420540705000051
420540705000052
420540705000053
420540705000054
420540705000055
420540705000483

420540705000007
420540705000008
420540705000009
420540705000010
420540705000013
420540705000014
420540705000015
420540705000016
420540705000017
420540705000056
420540705000057
420540705000058
420540705000059
420540705000060
420540705000061
420540705000062
420540705000063
420540705000064
420540705000065
420540705000066
420540705000067
420540705000068
420540705000069
420540705000070
420540705000074
420540705000040
420540705000041
420540705000042
420540705000043
420540705000044
420540705000045
420540705000046
420540705000047
420540705000048
420540705000049
420540705000050
420540705000051
420540705000052
420540705000053
420540705000054
420540705000055
420540705000094
420540705000095
420540705000096
420540705000097
420540705000107
420540705000108
420540705000109
420540705000483
420540705000486

	420540705000487 420540705000075 420540705000076 420540705000077 420540705000079 420540705000081 420540705000082 420540705000083 420540705000084 420540705000085 420540705000086 420540705000087 420540705000088 420540705000089 420540705000090 420540705000092 420540705000093
Caracterização geral das Áreas de Influência <i>(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)</i>	
Seguindo a definição proposta pelo Termo de Referência, foram estabelecidos os raios referentes ao Porte 6 para a análise das áreas de influência do empreendimento, ou seja, 1200 m para AID e 2000 m para AII. No caso da AII, o <i>buffer</i> estabelecido pelo raio de centro sobre o ponto central do empreendimento alcança 141 setores censitários, que somam cerca de 9,11 km² ou 911,17 (ha) e abrangem os bairros Centro, Agrônômica, Trindade e Saco dos Limões. Para a AID, foram considerados 91 setores censitários, que somam 5,00 km² ou 500,81 hectares (ha). Os setores da AID estão inseridos nos bairros Centro e Agrônômica. Apenas dois dos setores na AII (420540705000616, 420540705000617, ambos no bairro Trindade) não são considerados urbanos pelo Censo IBGE 2022.	

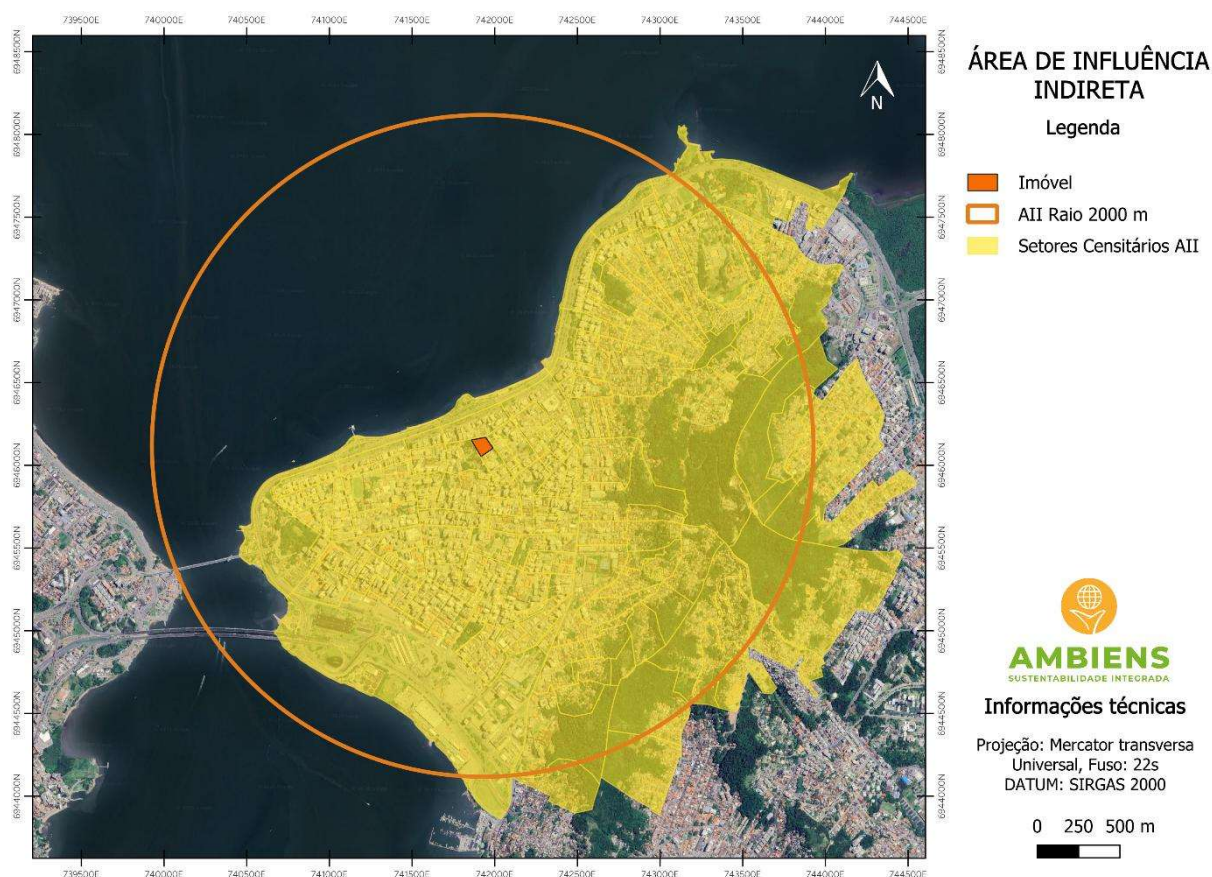
Mapa da Área de Influência Direta

(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	69.699
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)	74.598 <i>(Aplicando-se taxa de crescimento de 2,29%/ano, com base no aumento populacional do município de Florianópolis divulgado pelo recenseamento de 2022).</i>
Quantidade de domicílios na AII	35.736
Média de pessoas por domicílio na AII	1,95
Área Urbanizável da AII (ha) (Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)	911,17 ha
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] (Considerar área calculada acima)	81,87 hab./ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	629 hab./ha

População por faixa etária da população na AII (de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)	0 a 4: 3059 hab. (4%) 5 a 9: 3437 hab. (5%) 10 a 19: 6930 hab. (10%) 20 a 59: 40488 hab. (58%) 60 a 69: 7734 hab. (11%) 70 ou mais: 7991 hab. (11%) <i>Obs: Divisão em concordância com o recenseamento IBGE 2022, somando-se idades adultas (20 a 59) e juvenis (10 a 19).</i>
População Fixa e Flutuante do Empreendimento (Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)	
População Fixa do Empreendimento	952
População Flutuante do Empreendimento	1.774 (m² comercial/5)
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	2.726
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Residentes
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Clientes e funcionários
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento (Considerar as macro áreas de uso urbano)	77.324/911,17 = 85 hab./ha
Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAI)	3,65%
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 (Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)	
Através do zoneamento previsto pela legislação municipal, é prevista a densidade líquida máxima – Anexo F01 do Plano Diretor – para cada macrozona urbana do município. Assim, observando-se as áreas assim demarcadas estabelecidas no interior dos limites da AII, relacionadas à população total atual estipulada, de 74.598 habitantes, obtém-se valor final de 81,87 hab./ha. Seguindo os valores de densidade máxima previstos pelo Anexo referido da legislação municipal vigente, obtém que a população máxima estimada para a AII é de 351.692 habitantes ou 629 hab./ha. Nestes termos, observa-se que atualmente a ocupação da área analisada atinge cerca de 13,02% do máximo previsto. Assim, com o incremento de população do empreendimento, o montante estipulado de habitantes da AII para o valor de população atual é de 77.324 pessoas ou 85 hab./ha. Em valores percentuais, o incremento real seria, portanto, de 3,65%, alcançando 13,51% da população de saturação. Conclui-se, portanto, que a população da AII está muito abaixo da metade do adensamento previsto, dado o percentual de saturação atual frente ao planejado pelo Plano Diretor. Com a instalação do empreendimento, o montante populacional consequentemente eleva-se, de maneira discreta. Com isso, entende-se que o incremento populacional gerado pelo empreendimento não interfere de maneira	

crítica no cenário de adensamento local da AII analisada e contribui para o adensamento local, em consonância com as premissas da nova legislação de planejamento urbano municipal.

3.2.Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m³)	279.100 L/dia	(x) Sim () Não
Energia Elétrica (kW)	1050 kW	(x) Sim () Não
Coleta de Lixo	Reciclável Seco: 5251,28L Reciclável Orgânico: 2486,03L Indiferenciado/Rejeito: 6289,75L	(x) Sim () Não
Esgotamento Sanitário (m³)	223.280 L/dia	(x) Sim () Não

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

(Admitem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)

-

Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?

() Sim (x) Não

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

-

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

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

Pop. Fixa = 952 * 200 L/dia = 190.400 L/dia
Pop. Flutuante = 1774 * 50 L/dia = 88.700 L/dia
Total = 279.100 L/dia

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

Residencial (V = p * Indicador) - Orientação Técnica SMPA Nº 1					
Frequência de Coleta	6	6	6	6	6
Indicador	0,95	2,22	4,65		
População Residencial (p)	Reciclável Seco	Reciclável Orgânico	Indiferenciado/Rejeito		
	Volume (L)	Volume (L)	Volume (L)	Contenedores	Contenedores
952	904	2.113	4.427	18 Contendor(es) de 120L	4 Contendor(es) de 1000L + 2 Contendor(es) de 240L
	Contenedores	Contenedores	Contenedores		
	4 Contendor(es) de 240L				

Comercial (V = n x A x f x K) - Orientação Técnica SMPA Nº 2					
Frequência de Coleta	6	6	6	6	6
(f)	1	3	n	1	
Tipo de construção	Lojas em geral				
Área Comercial (m²) (A)	Reciclável Seco	Reciclável Orgânico	Indiferenciado/Rejeito		
	K1	K3	K2	Contenedores	Contenedores
	Volume (L)	Volume (L)	Volume (L)	Contenedores	Contenedores
8871,18	4.346,88	372,59	1.862,95	4 Contendor(es) de 120L	1 Contendor(es) de 1000L + 4 Contendor(es) de 240L
	Contenedores	Contenedores	Contenedores		
	4 Contendor(es) de 1000L + 2 Contendor(es) de 240L				

Mesmo havendo Viabilidade do atendimento dos equipamentos anteriores, quais medidas mitigatórias o empreendimento fará para reduzir o consumo nas fases de instalação e de operação?

Fase de instalação:

1 Adoção de medidas de diminuição do desperdício e consumo sustentável de recursos naturais e implantar, observadas em Programa de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, de acordo com as Resoluções CONAMA nos 307/2002 e 448/2012;

2 Adoção de programas de controle e gerenciamento e racionalização de recursos naturais, prevendo ações internas sobre preservação ambiental e uso racional de água e energia junto aos operários da obra

- 3 Adoção de procedimentos de controle para aquisição de insumos com previsão de redução de geração de resíduos ou com possibilidade de retorno de resíduos perigosos ao fabricante/fornecedor;
- 4 Reutilização, sempre que possível, de resíduos inertes ou incorporação ao processo construtivo;
- 5 - Utilizar alternativas de drenagem urbana, tais como: estruturas simplificadas para tratamento da água de chuva (ex: gradeamento) captadas pelo sistema de drenagem pluvial do empreendimento, antes de lançá-las ao sistema de drenagem pública; reaproveitamento de águas de chuva;
- 6 - Observar a consideração do uso de tecnologias construtivas pré-fabricadas.

Fase de operação:

- 1 - Adoção de métodos de redução de consumo de água, como aeradores, controladores de vazão e torneira com acionamento automático nas áreas comuns;
- 2 - Reaproveitamento de águas cinzas tratadas para descargas de bacias sanitárias;
- 3 - Utilização de sensores de presença para iluminação de áreas comuns.
- 4 - Implantação de lixeiras recicláveis e incentivos à coleta seletiva do lixo;
- 5 - Manutenção de campanhas de conscientização sobre descarte adequado de resíduos, panfletos informativos sobre pontos de coleta locais de resíduos tóxicos;
- 6 - Instalação de contentores para recicláveis na área externa comum.

Drenagem Urbana

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

-

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(x) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	150 m (Av. Jorn. Rubéns de Arruda Ramos, 1976)

Análise da oferta de equipamentos urbanos

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

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

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

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo[1]	Porte (m² aprox.)	Rede[2]	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Centro de Atendimento Psicossocial para Crianças e Adolescentes (CAPSi)	232,59 m²	Pública	1,3 km
	Hemocentro de Santa Catarina-HEMOSC	1.006,12 m²	Pública	500 m
	Policlínica da Mulher e da Criança	607,28 m²	Pública	1,1 km
	Policlínica Centro	967,95 m²	Pública	1,3 km
	Hospital Comandante Lara Ribas da Polícia Militar	3.863,61 m²	Pública	2 km
	Hospital Governador Celso Ramos	7.098 m²	Pública	500 m
	Laboratório Central de Saúde Pública de Santa Catarina (LACEN)	337,14 m²	Pública	1,4 km
	Maternidade Carmela Dutra	14.182,14 m²	Pública	600 m
Unidades de Ensino	CEDUP Dr. Jorge Lacerda	579,10 m²	Pública	1,7 km
	CEJA Florianópolis	579,10 m²	Pública	1,7 km
	EEB Professor Henrique Stodieck	4.223,82 m²	Pública	1,1 km
	IFSC - Instituto Federal de Santa Catarina Campus Florianópolis	49.414,71 m²	Pública	1,7 km
	CEC I – Centro de Educação Continuada	1.802,35 m²	Pública	850 m
	NEIM Almirante Lucas Alexandre Boteiux	4.019,39 m²	Pública	1,7 km
	NEIM Bem Te Vi	728,19 m²	Pública	800 m
	CEC II – Centro de Educação Continuada	342,07 m²	Pública	850 m
Unidades de Assistência Social	Centro POP	240,27 m²	Pública	1,7 km
	Secretaria Municipal de Assistência Social	-	Pública	1,3 km
Unidades de Segurança Pública	Base de Polícia Militar (Praça XV)	-	Pública	1,5 km
	Comando da 14ª Brigada de Infantaria Motorizada	18.291,66 m²	Pública	100 m
	Diretoria de Polícia da Grande Florianópolis	-	Pública	1,3 km
	1ª Delegacia de Polícia Civil da Capital	-	Pública	900 m
	4 bpm + Quartel do Comando Geral da Polícia Militar de Santa Catarina	27.313,77 m²	Pública	1 km

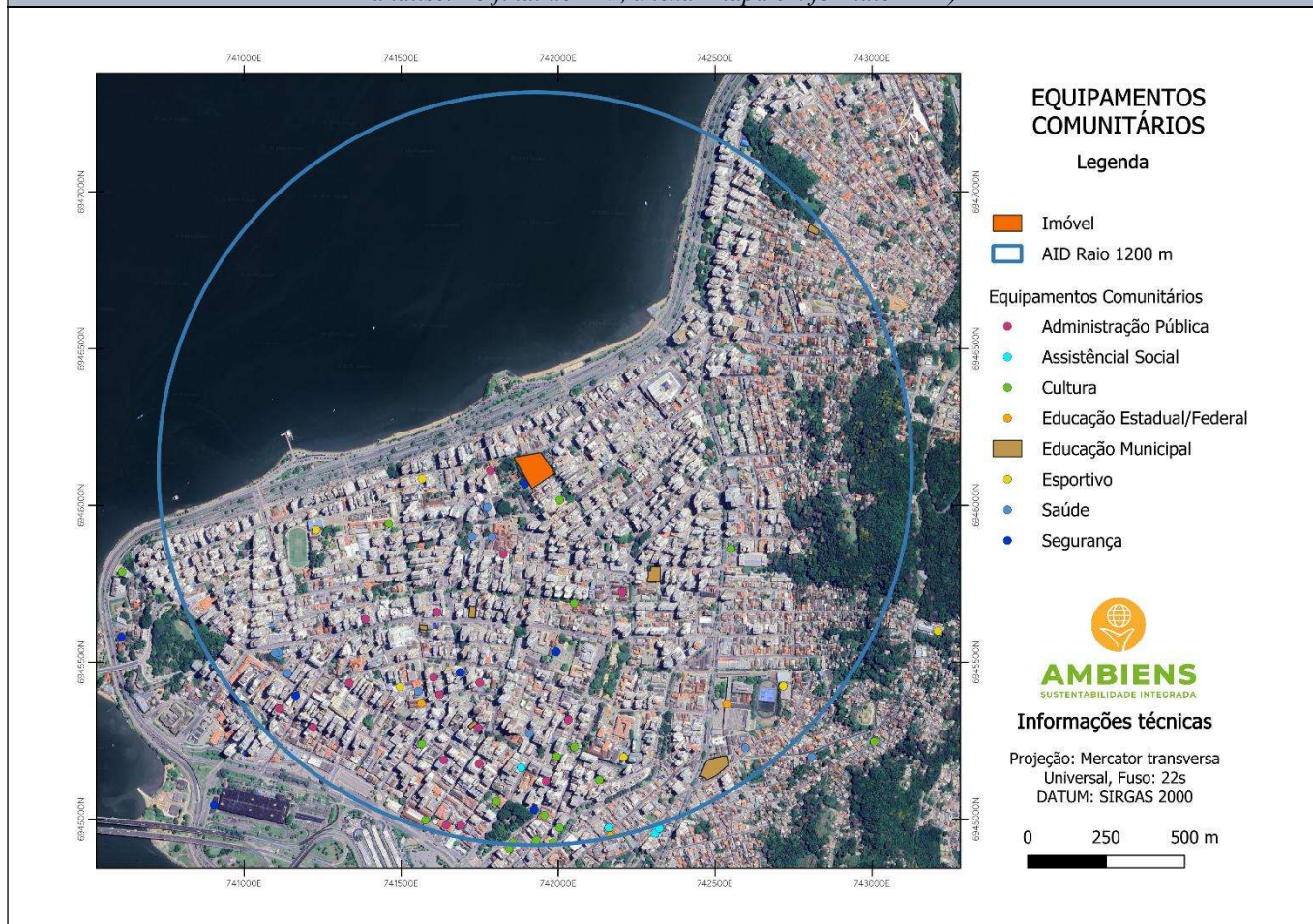
Outros	Equipamento de Administração Pública (Estadual): BADESC - Agência de Fomento do Estado de Santa Catarina S.A.	-	Público	850 m
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): Secretaria de Estado da Infraestrutura e Mobilidade	-	Público	1,3 km
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): JUCESC - Junta Comercial do Estado de Santa Catarina	-	Público	1 km
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): Tribunal Regional Eleitoral de Santa Catarina	-	Público	1,1 km
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): PROCON - Estadual	-	Público	1,5 km
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): Tribunal Administrativo Tributário	-	Público	1,2 km
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): Procuradoria Geral do Estado	-	Público	950 m
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): IPREV - Instituto de Previdência do Estado de Santa Catarina	-	Público	1,2 km
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): Secretaria de Estado da Saúde	-	Público	1 km
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): Secretaria de Estado da Fazenda	-	Público	850 m
	Equipamento de Administração Pública (Estadual): Ministério Público de SC - Procuradoria Geral da Justiça	-	Público	170 m
	Equipamento Cultural (Estadual): Teatro Álvaro de Carvalho	-	Público	1,4 km
	Equipamento Cultural (Estadual): Palácio Cruz e Souza - Museu Histórico de Santa Catarina	-	Público	1,4 km
	Equipamento Cultural (Estadual): MESC - Museu da Escola Catarinense	-	Público	1,7 km
	Equipamento Cultural (Estadual): Biblioteca Pública de Santa Catarina	-	Público	1,2 km

	Equipamento de Administração Pública (Federal): AGU - Advocacia Geral da União	-	Público	1,3 km
	Equipamento de Administração Pública (Federal): IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional	-	Público	1,5 km
	Equipamento de Administração Pública (Federal): CGU/SC - Controladoria Regional da União no Estado de Santa Catarina	-	Público	1,5 km
	Equipamento Esportivo (Federal): IFSC - ginásios	-	Público	1,7 km
	Equipamento Cultural (Federal): Museu Victor Meirelles	-	Público	1,6 km
	Equipamento de Administração Pública (Municipal): Câmara Municipal de Florianópolis	-	Público	1,4 km
	Equipamento de Administração Pública (Municipal): Fundação Cultural de Florianópolis - Franklin Cascaes	-	Público	800 m
	Equipamento de Administração Pública (Municipal): Secretaria Municipal de Administração	-	Público	1,5 km
	Equipamento de Administração Pública (Municipal): SMPIU - Secretaria Municipal de Planejamento e Inteligência Urbana	-	Público	1,1 km
	Equipamento de Administração Pública (Municipal): Secretaria de Educação	-	Público	1,5 km
	Equipamento Cultural (Municipal): Teatro da UBRO	-	Público	1,5 km
	Equipamento Cultural (Municipal): Galeria de Arte do Mercado Público	-	Público	1,5 km
	Equipamento Esportivo: Colégio Bom Jesus Coração de Jesus	-	Privado	1,3 km
	Equipamento Esportivo: Colégio Catarinense	-	Privado	600 m
	Equipamento Esportivo: Centro Educacional Menino Jesus	-	Privado	350 m
	Equipamento Esportivo: Educandário Imaculada Conceição	-	Privado	1,1 km
	Equipamento Cultural: Centro Cultural Ruth Hoepcke da Silva	-	Privado	400 m

	Equipamento Cultural: Museu do Homem do Sambaqui	-	Privado	600 m
	Equipamento Cultural: Fundação Cultural BADESC	-	Privado	1,3 km
	Equipamento Cultural: Casa do Teatro Armação	-	Privado	1,5 km
	Equipamento Cultural: Espaço Cultural BRDE Governador Celso Ramos	-	Privado	1,7 km
	Equipamento Cultural: Museu de Florianópolis (SESC)	-	Privado	1,6 km
	Equipamento Cultural: Biblioteca Prof. Osni Régis	-	Privado	1,1 km
	Equipamento Cultural: Helena Fretta Galeria de Arte	-	Privado	950 m

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)

Com relação às demandas geradas pelo empreendimento durante sua operação, sobre os equipamentos comunitários, uma vez que há uma pluralidade de tipologias, considera-se que o perfil de conjunto familiar que ocupará os imóveis poderá ser bastante diverso — desde adultos morando sozinhos

até famílias com filhos em idade escolar. Estima-se, assim, que equipamentos de educação, saúde e lazer serão os mais demandados.

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

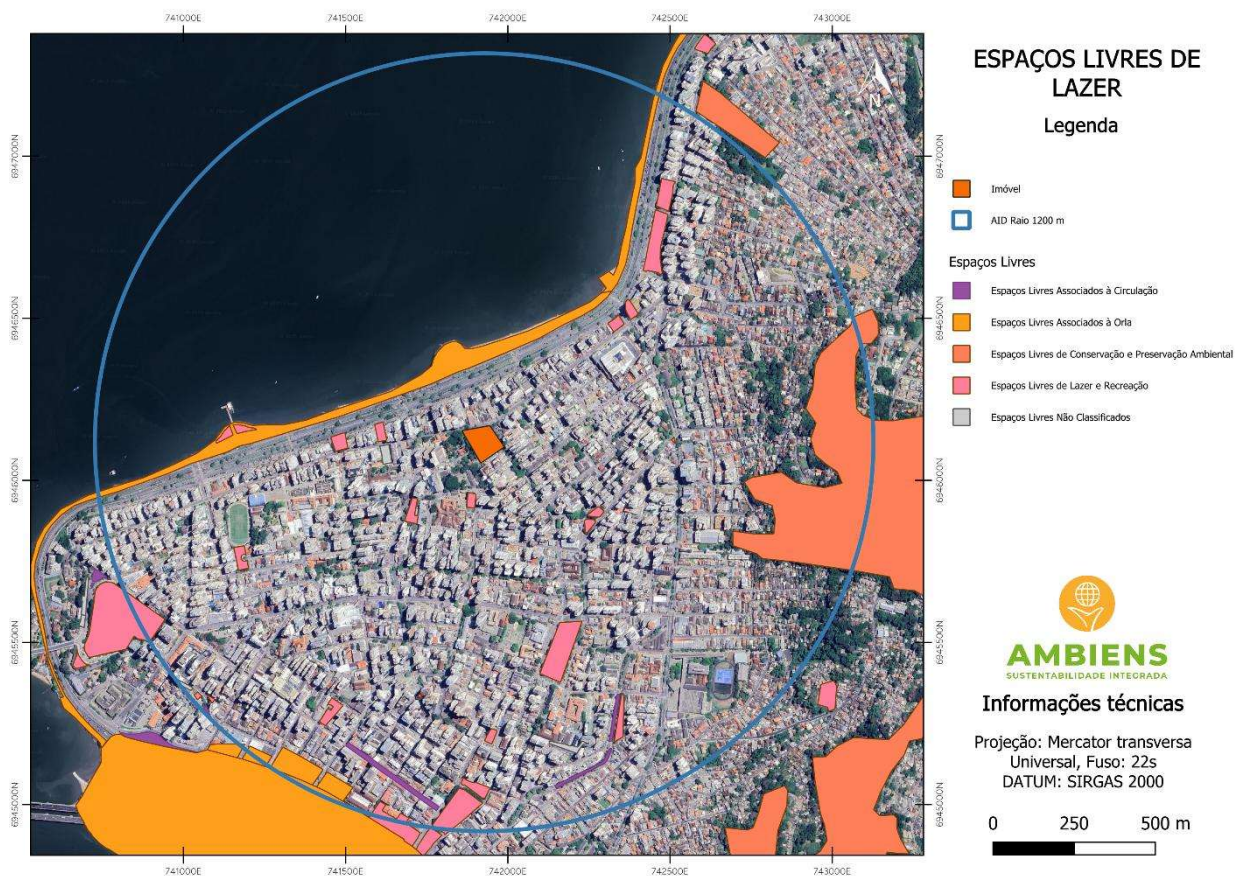
Observa-se, ainda, que a AID apresenta uma expressiva concentração de equipamentos comunitários, tanto públicos quanto privados, o que contribui para o adequado atendimento às demandas locais. Tal concentração, característica de áreas centrais e de alta atratividade urbana, pode também atuar como um dos fatores de valorização e intensificação da dinâmica imobiliária nessa porção da cidade.

Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Aterro Baía Sul	ELAO	Regular	-
Largo da Alfândega	ELLR	Satisfatório	1,5 km
Praça XV de Novembro	ELLR	Regular	1,6 km
Praça Conselheiro (Praça do Desterro)	ELLR	Insatisfatório	1,7 km
Praça Fernando Machado (Praça dos Artistas)	ELLR	Regular	1,6 km
Largo São Sebastião (Praça dos Namorados)	ELLR	Satisfatório	350 m
Bolsão da CASAN	ELLR	Regular	800 m
Praça do Forte São Luís	ELLR	Satisfatório	900 m
Praça Dom Pedro I	ELLR	Regular	450 m
Praça Getúlio Vargas (Praça dos Bombeiros)	ELLR	Satisfatório	1 km
Praça Gilberto Guerreiro da Fonseca	ELLR	Regular	1,1 km
Praça Governador Celso Ramos	ELLR	Regular	1,1 km
Praça Esteves Júnior	ELLR	Regular	450 m
Praça no Alto da Conselheiro Mafra	ELNC	Insatisfatório	1,5 km
Largo do Fagundes	ELLR	Regular	1,4 km
Largo da Catedral	ELLR	Regular	1,5 km
Praça Pereira Oliveira	ELLR	Insatisfatório	1,3 km
Praça Const. João J. de Mendonça (Av. Hercílio Luz)	ELAC	Regular	1,2 km
Praça Jornalista Teixeira Rosa (Av. Hercílio Luz)	ELAC	Regular	1,2 km
Praça Olívio Amorim	ELLR	Regular	1,5 km
Praça Etelvina Luz	ELLR	Regular	1 km
Largo Benjamin Constant	ELLR	Regular	700 m
Parque da Luz	ELLR	Satisfatório	1,5 km
Praça Osvaldo Bulcão Viana	ELLR	Insatisfatório	600 m
Camelódromo Municipal	ELAO	Regular	1,5 km
Via Pedonal (Rua Felipe Schmidt)	ELAC	Satisfatório	1,4 km
Praça Lauro Muller	ELLR	Regular	800 m
Orla Beira Mar	ELAO	Satisfatório	-
Largo da Avenida Beira Mar	ELLR	Satisfatório	-
Morro da Cruz	ELCPA	Regular	-

Localização dos Espaços Livres

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



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

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

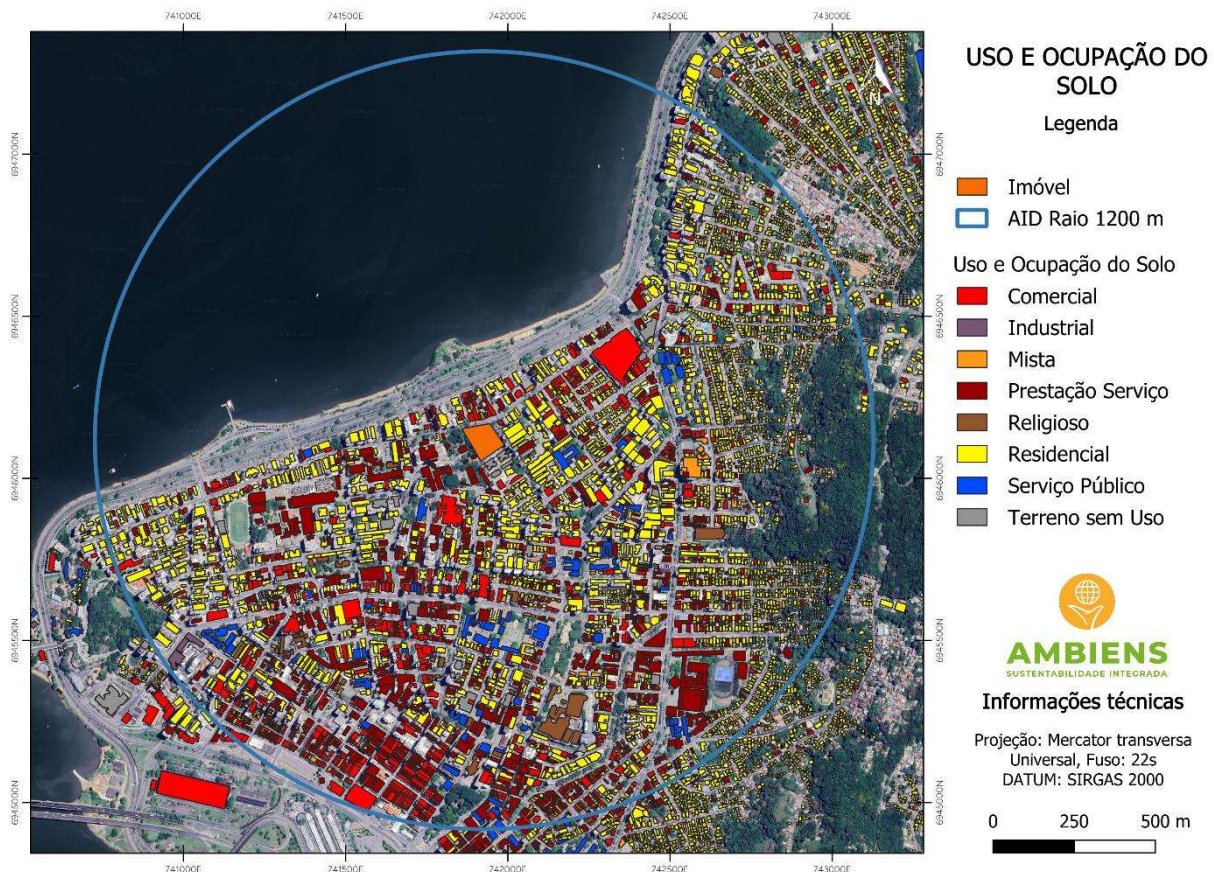
Dadas as características apresentadas relativas aos espaços livres de lazer existentes na AID do empreendimento, observa-se uma oferta relevante e bem estruturada de áreas destinadas à recreação e ao convívio social. Destaca-se, nesse contexto, a Beira Mar Norte, que representa um importante ponto de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

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

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

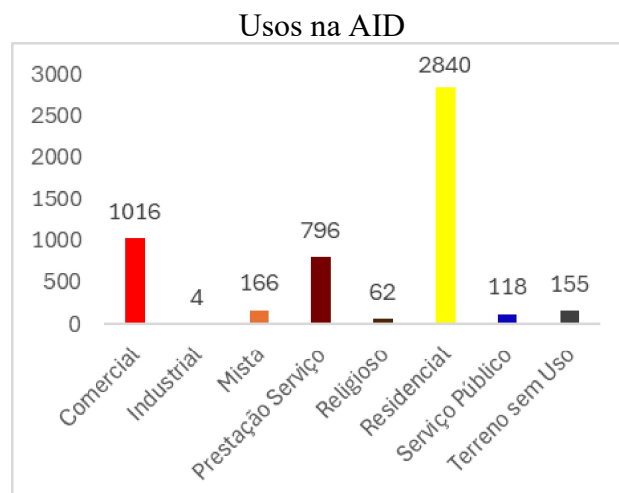
Mapa de uso das edificações

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



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

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



O cenário atual da AID demonstra a predominância da ocupação residencial com características de verticalização (média 12 pavimentos), e usos comerciais espalhados ao longo da AID. O cenário tendencial de ocupação da AID remete para uma ocupação de uso similar à existente, de acordo com as diretrizes da legislação municipal, sendo AMC e ARM os zoneamentos de maior incidência na área.

Deste modo, a diversificação de usos, com presença crescente de estabelecimentos comerciais é esperada, tanto pela característica da consolidação presente na área, sendo pelo zoneamento que incide em maior parte dela, quanto pelas áreas de incentivos previstas no Plano Diretor.

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

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	R\$ 9.112,13 <i>(Valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis com rendimentos por domicílios particulares permanentes ocupados; Censo IBGE 2022)</i>
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Faixa 7 – R\$ 1274,03

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



Identificar a existência de obras de infraestrutura/empreendimentos públicos ou privados em execução da AII que possam ser enquadrados enquanto polos valorizadores ou desvalorizadores, destacando eventuais Bens Culturais ou APC.	
A região na qual se insere o empreendimento (inclusive o lote dele), é composta por vários polígonos de APC-1. Deste modo, como ressaltado anteriormente, o projeto busca o restauro do casarão tombado, de modo a incluir a área de fruição pública com o acesso geral da população, configurando-se como um novo equipamento urbano.	
Prognóstico	
Padrão construtivo do empreendimento	
O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	() Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	() Sim (x) Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	(x) Sim () Não
Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.	
Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; porcelanato; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas. Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central. Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança. Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais.	
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.	R\$15.000/m² (estimado)
O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.	() Sim (x) Não () Não se aplica
A AII do empreendimento compreende 8 polígonos de ZEIS, totalizando aproximadamente 122,66 hectares — cerca de 22% da área urbanizável. Essas zonas, criadas com a finalidade de garantir a permanência de populações de baixa renda e assegurar o direito à moradia digna, compõem um território cuja heterogeneidade socioeconômica se expressa de forma marcante. Os dados censitários de 2010 evidenciam uma predominância de domicílios com rendimentos de até dois salários-mínimos, ainda	

que convivam, pontualmente, faixas de maior poder aquisitivo, sinalizando um tecido social diverso e, sobretudo, vulnerável às pressões externas.

Faixa de Rendimento Nominal Mensal	Domicílios	Ponto Médio (S.M.)
até 1/8 S.M.	24.037	0,0625
de 1/8 a 1/4 S.M.	48.016	0,1875
de 1/4 a 1/2 S.M.	148.460	0,375
de 1/2 a 1 S.M.	290.094	0,75
de 1 a 2 S.M.	363.607	1,5
de 2 a 3 S.M.	158.189	2,5
de 3 a 5 S.M.	114.642	4
de 5 a 10 S.M.	70.892	7,5
mais de 10 S.M.	29.885	12,5
TOTAL	1.247.822	
MÉDIA PONDERADA		2,0744 S.M.

A renda média ponderada de 2,07 salários-mínimos por domicílio indica um cenário socioeconômico que se mostra sensível à intensificação de dinâmicas de valorização urbana. Inserido em uma região que já apresenta elevado grau de adensamento e valorização imobiliária, o empreendimento tende a atuar como elemento catalisador de processos em curso, ampliando a velocidade e a extensão das transformações no tecido urbano. A valorização associada à implantação pode, então, repercutir de forma negativa sobre as áreas de ZEIS, concebidas para assegurar a permanência e a diversidade social.

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

Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento

(Analisar os impactos da inserção do empreendimento na AII, indicando possíveis alterações no estrato social existente (atração, expulsão, gentrificação, etc.), com ênfase em áreas de ZEIS e/ou Bens Tombados e/ou APC, máx. 3000 caracteres)

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

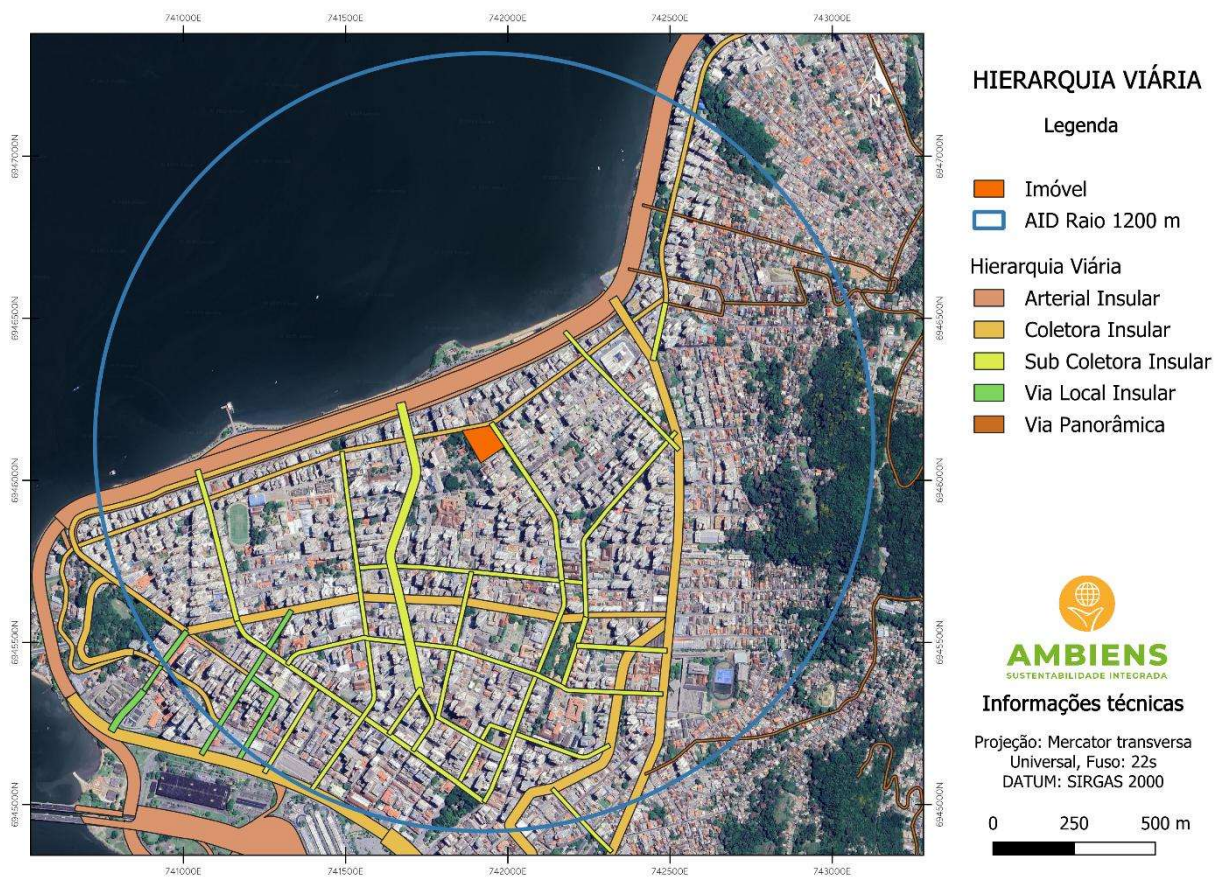
A magnitude desses impactos dependerá da atuação de políticas públicas e instrumentos de regulação capazes de conter processos de gentrificação e garantir a permanência das populações residentes, preservando a função social das ZEIS e o caráter heterogêneo da área.

3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

Mapa de Hierarquia Viária na AID

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

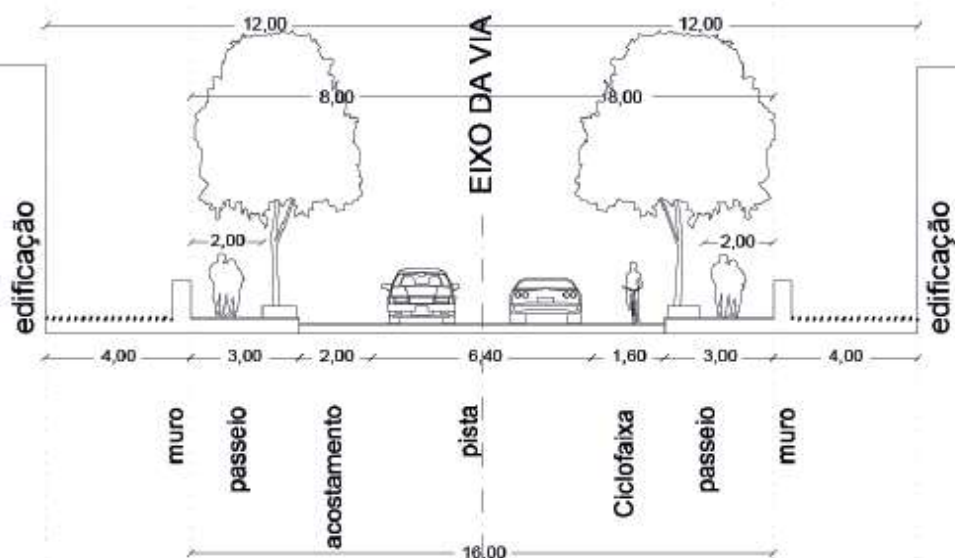


Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

Via 1

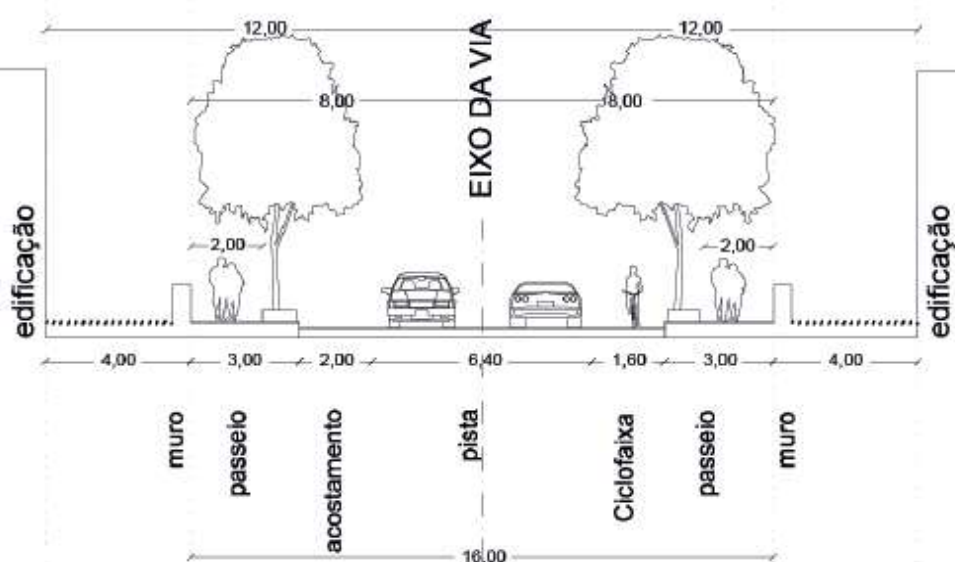
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Avenida Trompowsky	Sub Coletora Insular

Via 1 – Seção Transversal Atual



Fonte: Estudo Específico de Diretrizes Urbanísticas

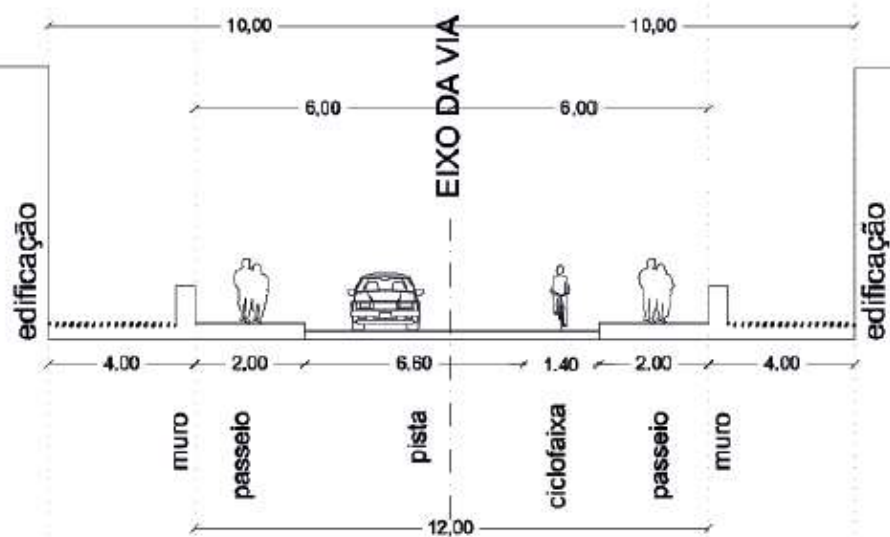
Via 1 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



Via 2

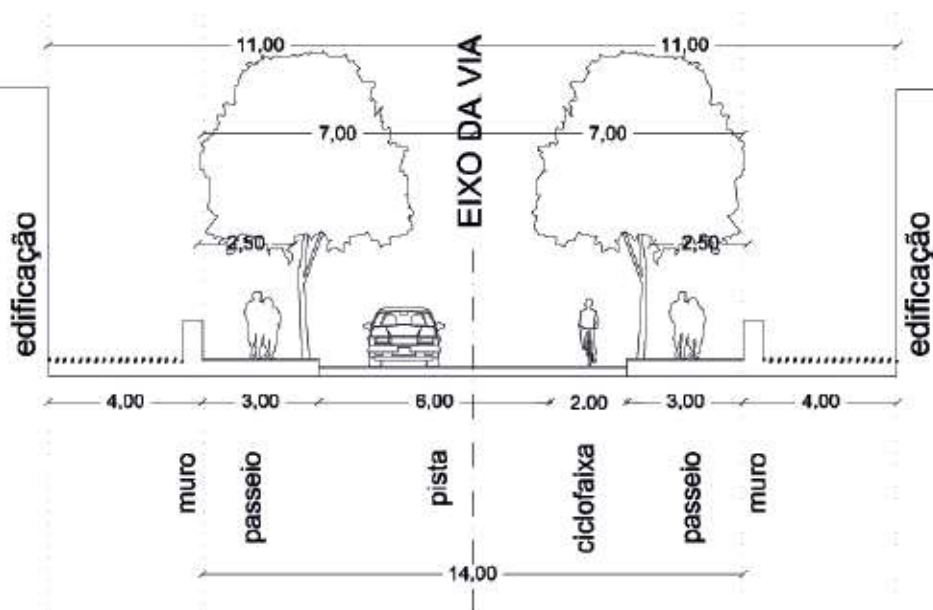
Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
Rua Bocaíuva	Coletora Insular

Via 2 – Seção Transversal Atual



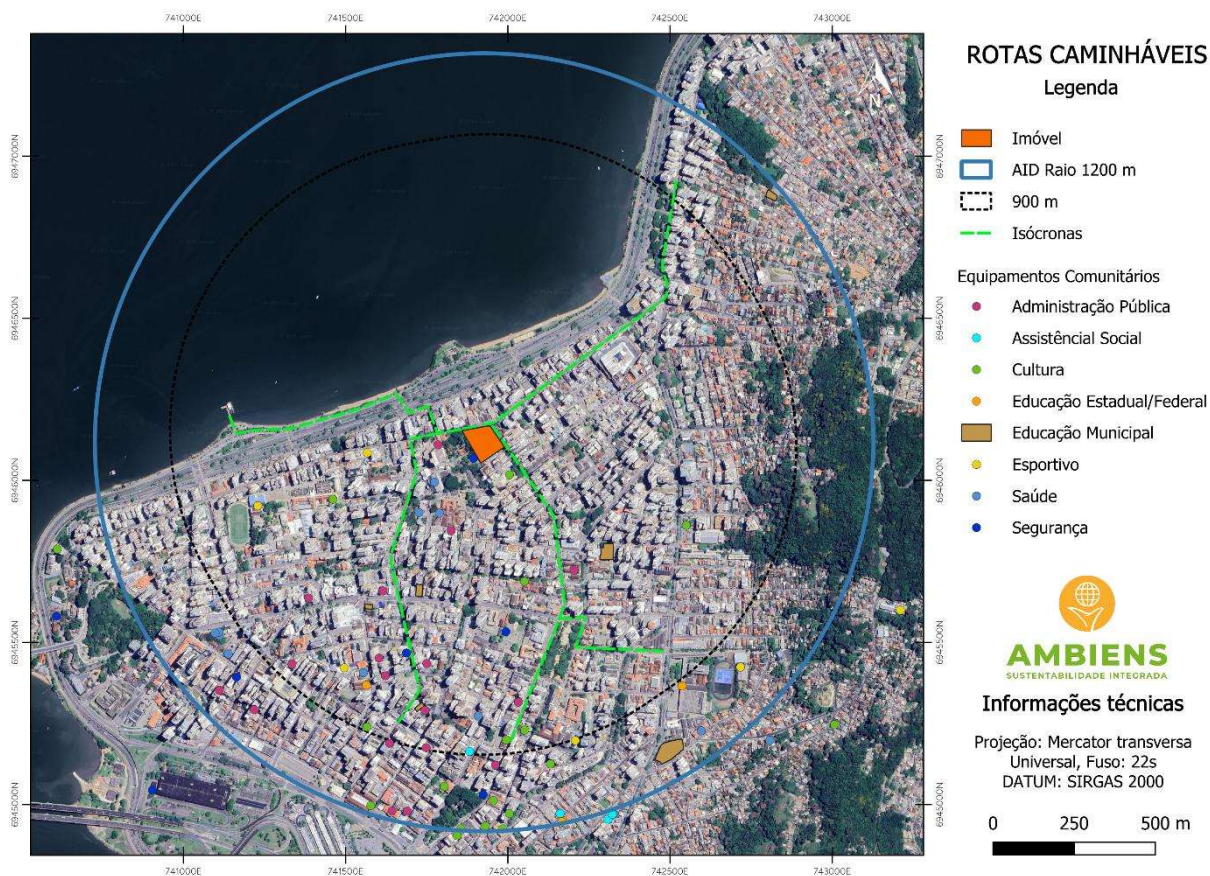
Fonte: Estudo Específico de Diretrizes Urbanísticas

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



Rotas de Acesso ao Empreendimento

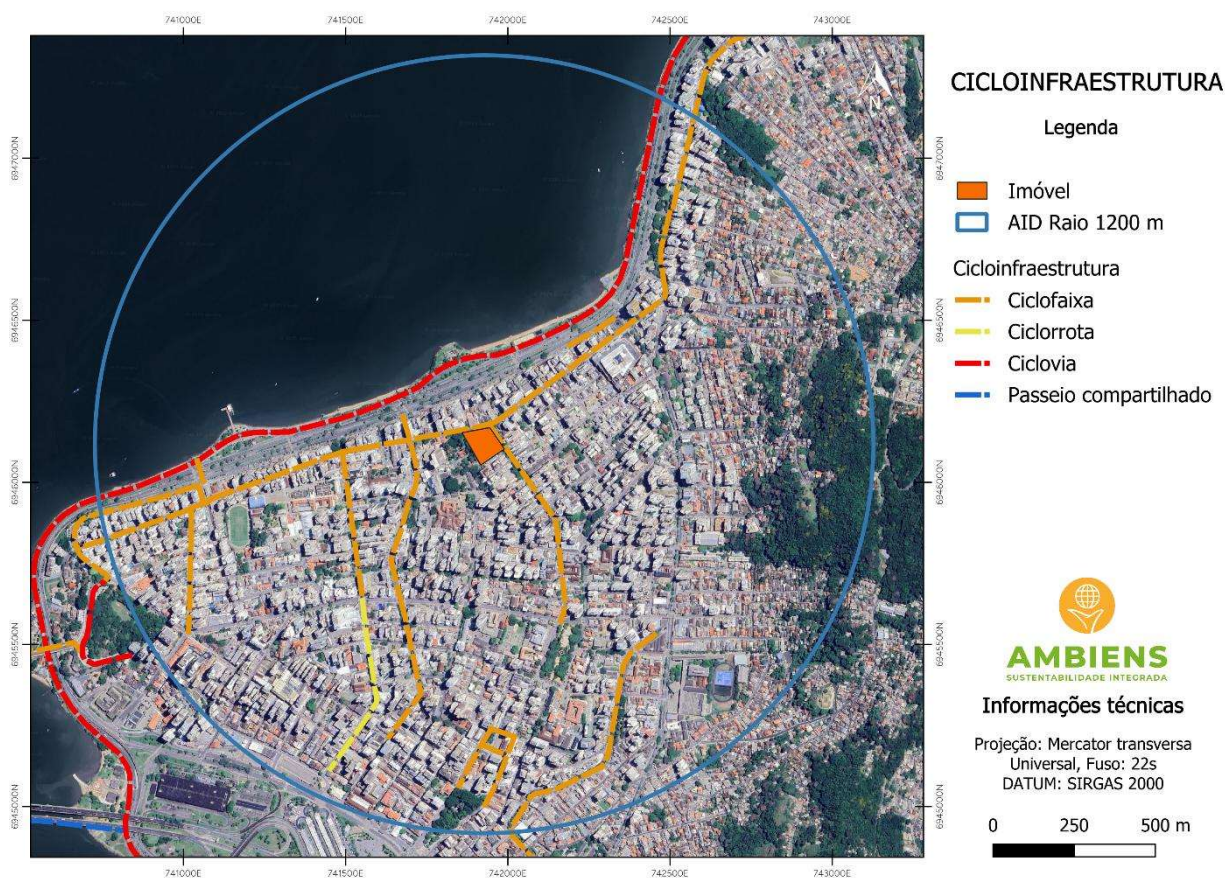
(Inserir figura representando as rotas de acesso caminhável ao empreendimento, considerando um trajeto de 15 minutos, sobreposto aos equipamentos e serviços, inclusive transporte coletivo, existentes.)



Por se tratar de uma área extremamente consolidada, como uma grande oferta de equipamentos comunitários, entende-se que a caminhabilidade se mostra extremamente relevante. Deste modo, ao analisar as rotas caminháveis, traçou-se um buffer de 900 m a partir do ponto central do lote, de modo a ressaltar as distintas possibilidades de caminhos.

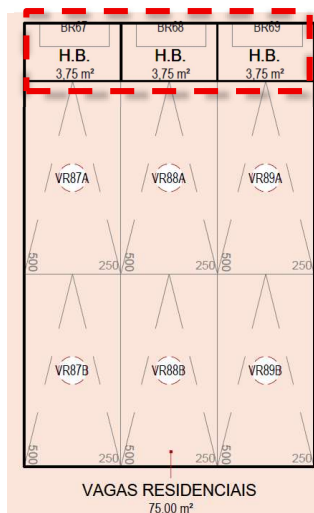
Infraestrutura Cicloviária Atual

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

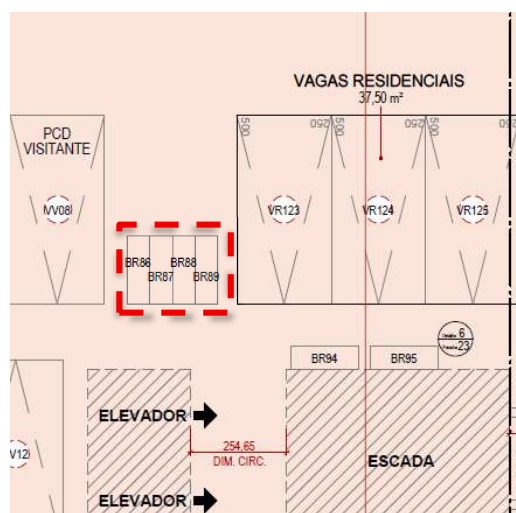


Infraestrutura Cicloviária no empreendimento

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



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

As vagas para bicicletas, de forma geral, estão anexas às vagas para veículos automotores ou nas áreas de circulação dos pavimentos de garagem (subsolo), conforme recortes do projeto acima.

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



Nas vias de acesso do lote ocorrem 19 faixas de pedestres, 13 na Rua Bocaíuva e 6 na Avenida Trompowsky, das quais nenhuma delas é elevada e 3 estão situadas muito próximas ao acesso do

empreendimento, na interseção entre as vias. A maior parte da Avenida Trompowsky apresenta calçadas adequadas, assim, o fluxo dos pedestres ocorre de maneira mais livre, influenciando a caminhabilidade ressaltada acima. Na Rua Bocaíuva, por outro lado, os passeios possuem largura mais restrita. Destaca-se, ainda, a Av. Beira Mar Norte, que serve de forma estruturante para a área, de modo a conectar com mais facilidade a população de toda a região metropolitana, sendo caracterizada por um passeio convidativo aos pedestres, ocasionando um maior aproveitamento dos espaços públicos por parte da população. Logo, a maior parte dos equipamentos têm acesso caminhável efetivo, e estes com estrutura acessível.

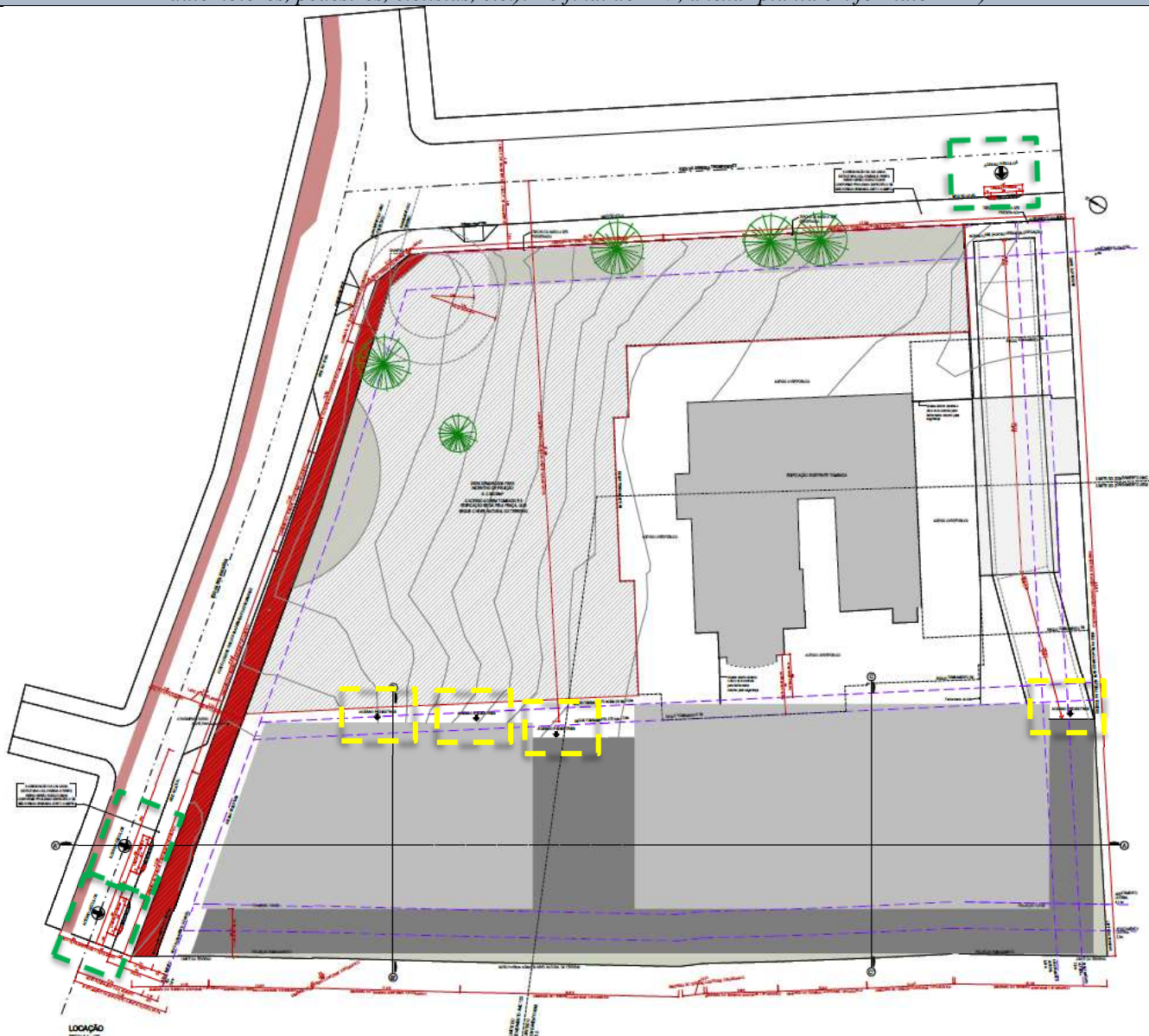
Figura 2: faixas de pedestre próximas ao empreendimento.



Fonte: Google (2025).

Acessos ao Empreendimento

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



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

Em verde, os acessos para veículos do empreendimento e em amarelo, os acessos exclusivos para pedestres.

Quando houver acessos à orla na AID

(Avaliar os acessos públicos à orla apresentando em mapa e identificando, por meio de tabela, a infraestrutura existente nos referidos acessos à orla (pavimentação, passarelas ambientais, etc.), acompanhada de memorial fotográfico)

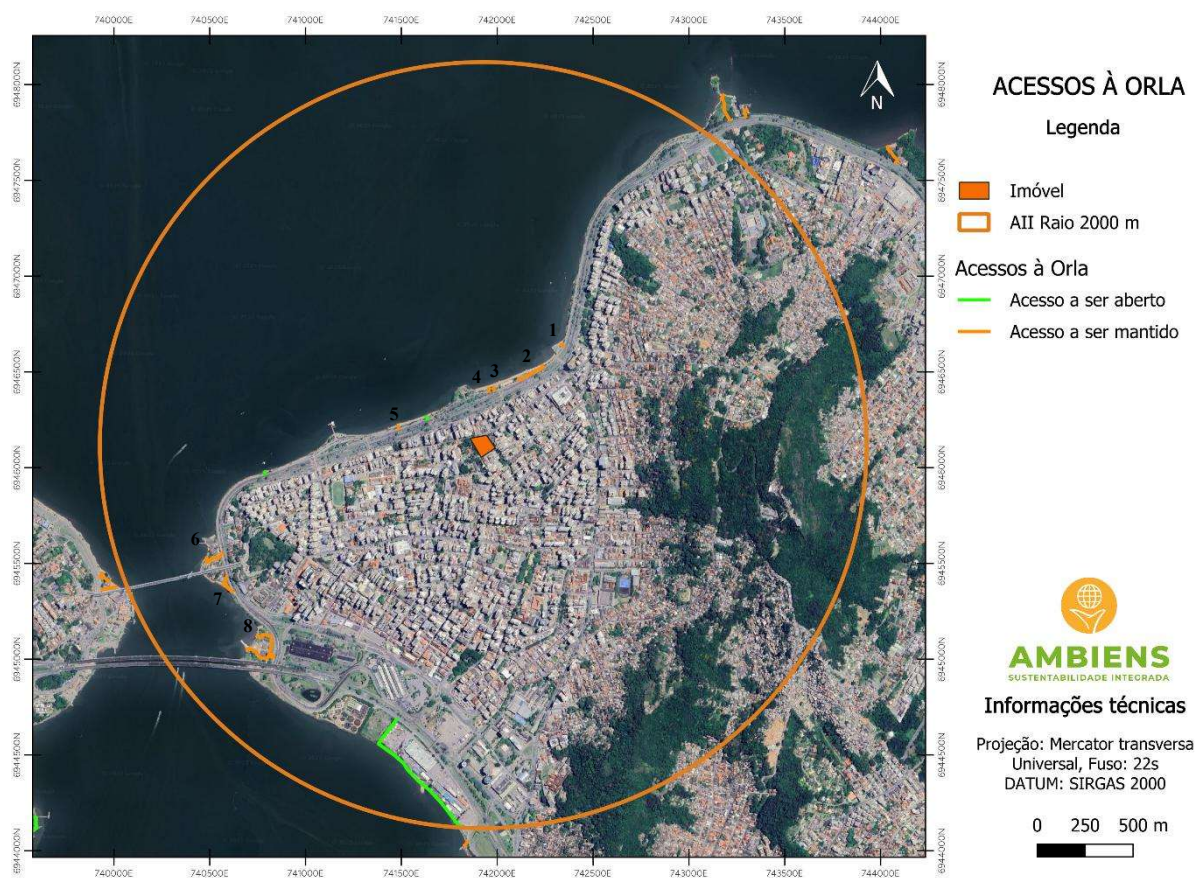
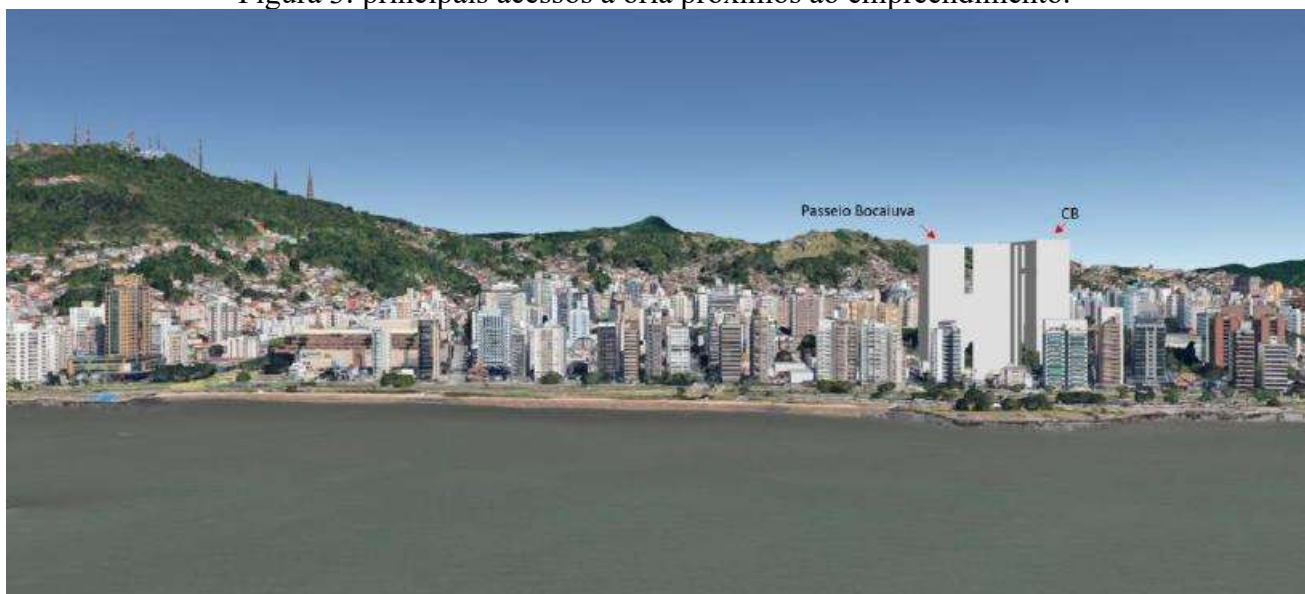


Figura 3: principais acessos à orla próximos ao empreendimento.



Fonte: Google; adaptado (2025).

Na figura acima é possível entender os acessos à orla mais próximos ao empreendimento, sendo que estes, em totalidade, ocorrem na Av. Beira Mar Norte. Nesse sentido, argumenta-se que, de forma

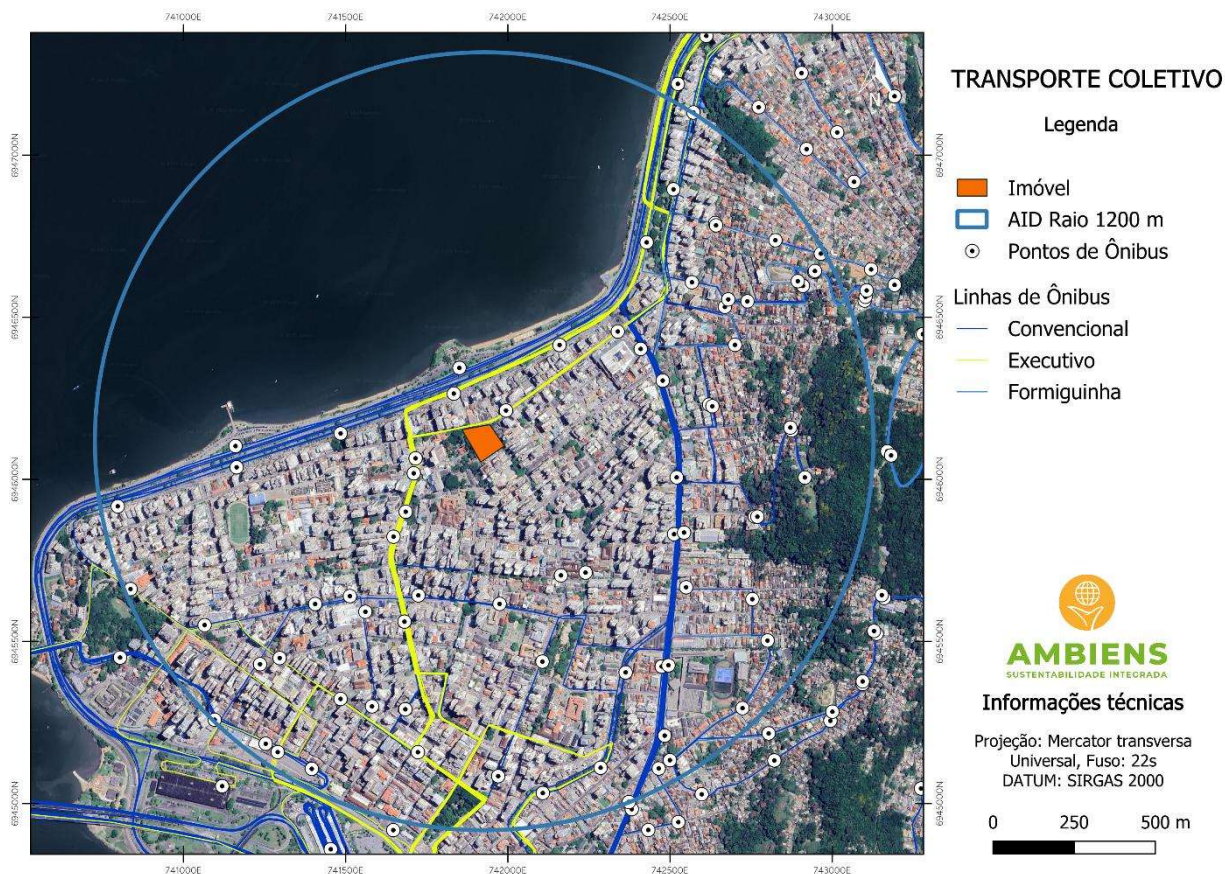
geral, os passeios são concretados ou em madeira. Logo, entende-se que a infraestrutura dos acessos atuais à orla pode ser suficiente para suprir a necessidade da população adensada, visto o caráter da avenida em questão.

Acesso	Tipo	Imagem ilustrativa
1	Acesso não pavimentado	
2	Rampa com pavimentação regular	
3	Rampa com pavimentação regular	
4	Escada em madeira	
5	Escada em madeira	
6	Caminho pavimentado	

7	Caminho pavimentado	
8	Caminho pavimentado	
Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII <i>(Apresentar as trilhas e caminhos históricos presentes na AII, quando presentes, em mapa com escala adequada, e identificar, por meio de tabela, a infraestrutura existente nestes (pavimentação, passarelas ambientais, etc.), com memorial fotográfico)</i>		
-		
Acessibilidade <i>(Descrever e apresentar memorial fotográfico das condições de acessibilidade e caminhabilidade da AID, com ênfase no entorno do empreendimento (condições das calçadas, pisos podotáteis, rampas, faixas de segurança, etc.) e atendimento às normas de acessibilidade)</i>		
Como mencionado anteriormente, na AID, as condições das vias de acesso ao empreendimento variam quanto à acessibilidade e à qualidade dos passeios. Na Avenida Trompowsky, há trechos com calçadas que atendem às normas de acessibilidade vigentes. Já na Rua Bocaiúva, os passeios são mais estreitos, o que torna o fluxo de pedestres menos eficiente. Em contraste, a Avenida Beira-Mar Norte se destaca por oferecer um passeio amplo e convidativo, favorecendo a circulação de pedestres. Nas demais vias locais da AID, observam-se condições variadas — algumas com calçadas em bom estado e outras apresentando irregularidades no pavimento ou largura insuficiente.		

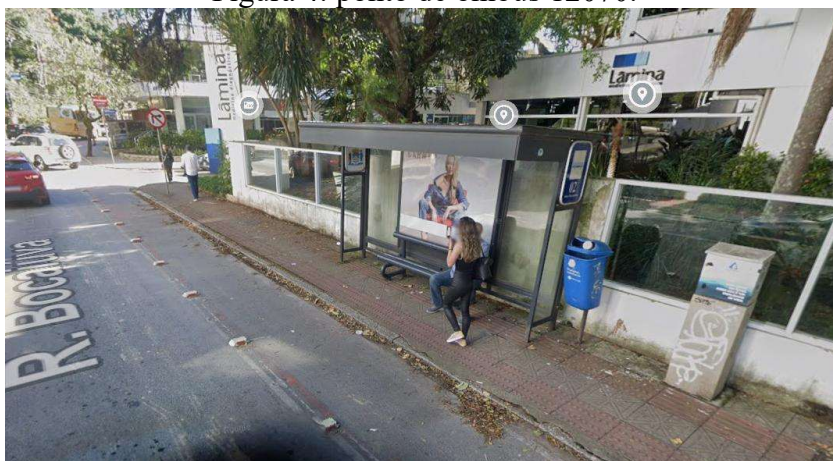
Transporte coletivo

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



Na AID do empreendimento estão situadas 75 paradas de ônibus, distribuídas por diversas vias diferentes, destaca-se, além disso, que o Terminal de Integração do Centro encontra-se praticamente no limite da AID, logo está situado na AII. Nestas paradas citadas, transitam cerca de 21 linhas de transporte coletivo. A parada mais próxima do empreendimento encontra-se a cerca de 100 m. Trata-se do ponto 12070, na Rua Bocaíuva, nº 2010, com estrutura em desacordo com o padrão atual para pontos de ônibus do município.

Figura 4: ponto de ônibus 12070.



Fonte: Google (2025).

A AID é atendida pelas linhas:

Nome da Linha	Sentido	Número da Linha	Tipo
Morro do 25	Ida e Volta	766	Convencional
TICEN / Itacorubi via Mauro Ramos	Ida e Volta	104	Convencional
TITRI / TICEN via Mauro Ramos	Ida e Volta	133	Convencional
Monte Serrat	Ida e Volta	764	Convencional
Madrugadão Centro UFSC Norte	0	100	Convencional
Madrugadão Centro / UFSC Sul	0	102	Convencional
Ponte Viva	Ida e Volta	673	Convencional
TITRI - TICEN via Gama D'eça	Ida e Volta	131	Convencional
TITRI - TICEN via Gama D'eça / HI	Volta	132	Convencional
TITRI / TICEN via Beira Mar	Ida e Volta	134	Convencional
Morro da Cruz	Ida e Volta	160	Convencional
Volta ao Morro Norte via Lauro Linhares	0	135	Convencional
Volta ao Morro Sul via HU	0	136	Convencional
Monte Serrat - Serrinha	Ida e Volta	720	Formiguinha
Volta ao Morro Norte via HU	0	137	Convencional
Morro Nova Trento	Ida e Volta	769	Convencional
Volta ao Morro Sul via Lauro Linhares	0	138	Convencional
Morro da Penitenciária	Ida e Volta	161	Convencional
Executivo Costa do Moçambique via Vargem Grande	Ida e Volta	1132	Executivo
UDESC via Beira Mar	Ida e Volta	184	Convencional
TICAN / TICEN - Direto	Ida e Volta	210	Convencional

A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	(x) Sim () Não
--	-----------------

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

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

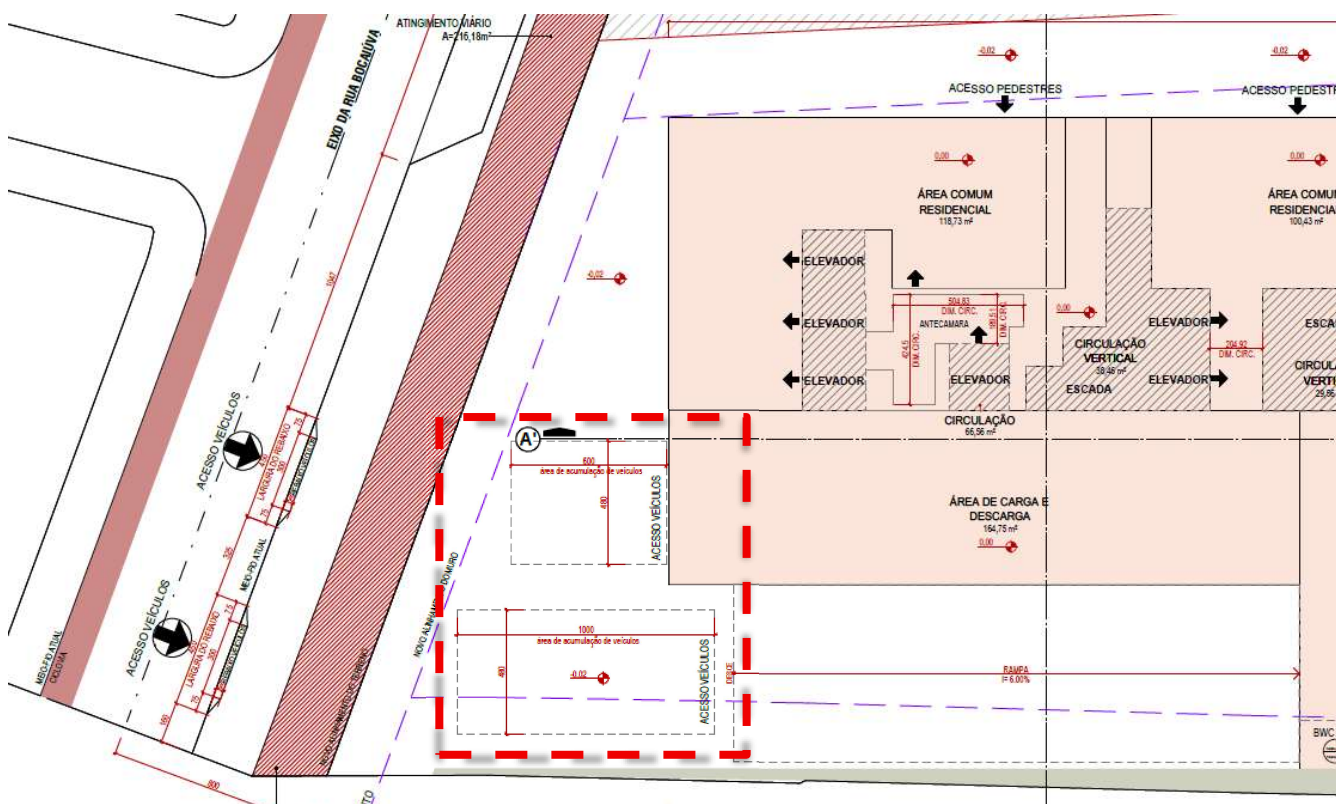
Recuo previsto em projeto.

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)

Verifica-se que dois dos três acessos para veículos estão situados na Rua Bocaiúva — via caracterizada por apresentar volumes significativos de tráfego ao longo do dia. Essa concentração de acessos, somada à previsão de 394 vagas destinadas a automóveis, levanta uma questão sobre a necessidade de compatibilizar a futura demanda de fluxos com as condições operacionais existentes.

Nesse contexto, nota-se que o desenho do projeto aponta para uma área destinada à acumulação temporária de veículos (em vermelho), o que poderá auxiliar na gestão da pressão sobre a capacidade da via externa.



Fonte: Projeto Arquitetônico adaptado (2025).

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)



PONTOS DE CONTAGEM DE TRÁFEGO

Legenda

- Imóvel
- Ponto: Av. Trompowsky
- Ponto: Rua Bocaíuva



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

Projeção: Mercator transversa
Universal, Fuso: 22s
DATUM: SIRGAS 2000

0 25 50 m

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

Veículo	Motocicleta (1 m a 2,9 m)	Automóvel (3 m a 7 m)	Ônibus/Caminhão (até 14,9 m)	Veículos especiais (acima de 15 m)
UVP	0,5	1,0	2,5	3,0

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

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

Av. Trompowsky

Horário/Ano		2023	2025	2031	2033	2036	2041
09:45:00	10:00:00	74,5	79,0	94,4	100,1	109,4	126,8
10:00:00	10:15:00	51,5	54,6	65,2	69,2	75,6	87,7
10:15:00	10:30:00	41,0	43,5	51,9	55,1	60,2	69,8
10:30:00	10:45:00	61,0	64,7	77,3	82,0	89,6	103,8
Total		228,0	241,9	288,8	306,4	334,8	388,2
17:30:00	17:45:00	41,0	43,5	51,9	55,1	60,2	69,8
17:45:00	18:00:00	41,0	43,5	51,9	55,1	60,2	69,8

18:00:00	18:15:00	48,5	51,5	61,4	65,2	71,2	82,6
18:15:00	18:30:00	48,0	50,9	60,8	64,5	70,5	81,7
Total		178,5	189,4	226,1	239,9	262,1	303,9

Rua Bocaíuva

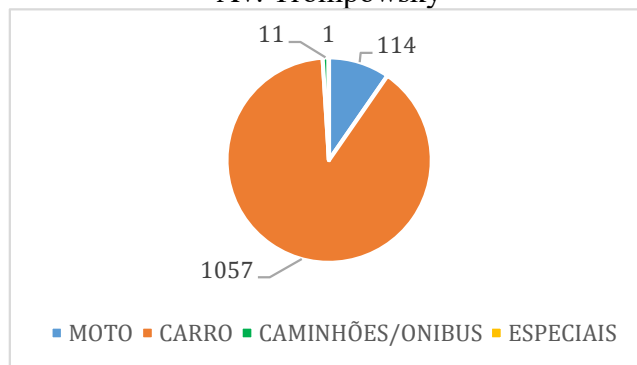
Horário/Ano		2023	2025	2031	2033	2036	2041
09:45:00	10:00:00	297,5	315,6	376,9	399,8	436,9	506,5
10:00:00	10:15:00	303,5	322,0	384,5	407,9	445,7	516,7
10:15:00	10:30:00	320,0	339,5	405,4	430,1	469,9	544,8
10:30:00	10:45:00	280,0	297,1	354,7	376,3	411,2	476,7
Total		1201,0	1274,1	1521,4	1614,0	1763,7	2044,6
17:30:00	17:45:00	287,0	304,5	363,6	385,7	421,5	488,6
17:45:00	18:00:00	250,5	265,8	317,3	336,7	367,9	426,5
18:00:00	18:15:00	283,0	300,2	358,5	380,3	415,6	481,8
18:15:00	18:30:00	260,0	275,8	329,4	349,4	381,8	442,6
Total		1080,5	1146,3	1368,7	1452,1	1586,8	1839,5

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

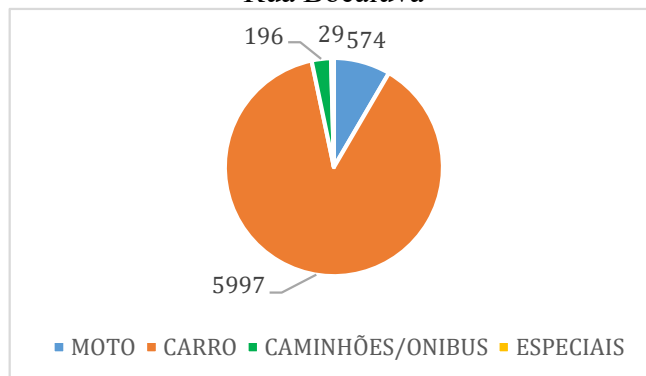
11/01/2023
08:00 – 11:00 / 16:00 – 19:30

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

Av. Trompowsky



Rua Bocaíuva



Informar a Capacidade da via:

*Pode ser utilizado, simplificado, aproximação baseada em HCM(2010) onde:
Vias Expressas ou Transito Rápido até 3,0m de largura por faixa: 1700 UCP/h/faixa
Vias Expressas ou Transito Rápido mais 3,0m de largura por faixa: 2000 UCP/h/faixa*

Vias Arteriais: 1800 UCP/h/faixa

Vias Coletoras e Subcoletoras: 1500 UCP/h/faixa

Vias Locais: 1000 UCP/h/faixa

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

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego (**Av. Trompowsky**)

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

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego (**Rua Bocaíuva**)

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

Apresentar e analisar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço atual das vias usando como referência a tabela de nível de serviço abaixo, conforme Highway Capacity Manual (HCM, 2010). Nos balneários, o estudo deve considerar a sazonalidade, bem como os Localizados na SC-401, SC-405, SC-406 e Rod. Admar Gonzaga (SC-404), considerando aumento de 40% de veículos na contagem de tráfego, caso seja feita em época de baixa temporada, ou apresentar bibliografia justificando valores diferentes de incremento.

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

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

Capacidade da Avenida Trompowsky
 $C = 1.500 - (30\%) = 1.050 \text{ UVPs/hora/faixa.}$

Ano	2023	2025	2031	2033	2036	2041
UCPs	228,0	241,9	288,8	306,4	334,8	388,2
	0,11	0,12	0,14	0,15	0,16	0,18
	A	A	A	A	A	A

Capacidade da Rua Bocaíuva
 $C = 1.500 - (40\%) = 900 \text{ UVPs/hora/faixa.}$

Ano	2023	2025	2031	2033	2036	2041
UCPs	1201,0	1274,1	1521,4	1614,0	1763,7	2044,6
	0,67	0,71	0,85	0,90	0,98	1,14
	C	D	D	E	E	F

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	198
Número de vagas	305
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	952
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	$5,86 * 198 = 1.160,28$
Para o número de veículos	$3,33 * 305 = 1.015,65$
Para o número de pessoas	$2,5 * 952 = 2.380$
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	$0,44 * 198 = 87,12$
Para o número de veículos	$0,25 * 305 = 76,25$
Para o número de pessoas	$0,19 * 952 = 180,88$
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	$0,54 * 198 = 106,92$
Para o número de veículos	$0,31 * 305 = 94,55$
Para o número de pessoas	$0,24 * 952 = 228,48$
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	2.380

Volume Gerado na hora pico da manhã	180,88
Volume Gerado na hora pico da tarde	228,48
Para o setor comercial , quando houver, utilizar metodologia da Companhia de Engenharia de Tráfego de São Paulo (CET-SP) para Polos Geradores de Viagens, a partir dos boletins técnicos 32 e 36.(disponíveis na biblioteca virtual do órgão no site http://www.cet-sp.com.br/consultas/publicacoes/boletins-tecnicos.aspx0)	
$V = ACp / 16$ Se $ACp < 10.800 \text{ m}^2$ $ACp = \text{área comercial computável}$ $V = 8871,18 / 16$ $V = 554,44$	
De acordo com a pesquisa do PLAMUS, com os resultados da pesquisa origem-destino realizada, a divisão modal das viagens realizadas no município de Florianópolis é a seguinte:	
a.	Viagens individuais motorizadas - 48%
b.	Viagens por transporte coletivo - 30%
c.	Viagens não motorizadas - 22%
Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS, as viagens diárias do empreendimento se dividem da seguinte forma: Viagens diárias (Res + Com): $2.380 + 554 = 2.934$	
a.	Viagens individuais motorizadas - 1.408
b.	Viagens por transporte coletivo - 880
c.	Viagens não motorizadas - 646
De acordo com dados a mesma pesquisa, 15% das viagens motorizadas diárias no município acontecem na hora-pico. Desse modo, somando-se os valores de viagens individuais motorizadas e por transporte coletivo, obtém-se o valor total de UVP estimado. Para viagens individuais, converteu-se o número de viagens em 1 UVP. Já para as viagens por transporte coletivo, considerando que 1 ônibus urbano de transporte coletivo tem, aproximadamente, 45 lugares e cada ônibus representa 2,0 UVP, dividiu-se o número de viagens por 45 e multiplicou-se o valor por 2,0 UVP. Portanto, o número de viagens diárias na hora-pico para o empreendimento é de	
$V_{pico} = (1408 + 39) * (15\%) = \mathbf{217 \text{ UVP}}$	
Assim, obtém-se que o empreendimento gerará 217 UVP , na hora pico, decorrentes dos usos residencial e comercial. Considerando o número total de UCPs levantados (1.429) na hora pico para ambas as vias, 228 na Av. Trompowsky e 1201 na Rua Bocaíuva, estima-se que 84% (182,28 UVP) do volume gerado será nesta última.	
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.	

Av. Trompowsky														
Capacidade da via UVP = UCP/h/faixa x faixas	Incremento de trafego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento	2023		2025		2031		2033		2036		2041	
			Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC
2.100	34,72	Sem empreendimento	Demanda de veiculos em UVP	228,00	241,89	288,82	306,41	334,83	388,15					
			Valor do Nível de Serviço VTTC	0,11	0,12	0,14	0,15	0,16	0,18					
			Nível de Serviço	A	A	A	A	A	A					
		Com empreendimento	Coleta dados	Ano Atual	Início da Operação	Após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação						
			Demanda de veiculos em UVP	262,72	276,61	323,54	341,13	369,55	422,87					
			Valor do Nível de Serviço VTTC	0,13	0,13	0,15	0,16	0,18	0,20					
Rua Bocaíuva														
Capacidade da via UVP = UCP/h/faixa x faixas	Incremento de trafego gerado pelo empreendimento (UVP)	Sem empreendimento	2023		2025		2031		2033		2036		2041	
			Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC	Demanda de veiculos em UVP	Valor do Nível de Serviço VTTC
1.000	182,28	Sem empreendimento	Demanda de veiculos em UVP	1.201,00	1.274,14	1.521,39	1.614,04	1.763,71	2.044,62					
			Valor do Nível de Serviço VTTC	0,67	0,71	0,83	0,86	0,98	1,14					
			Nível de Serviço	C	D	D	E	E	F					
		Com empreendimento	Coleta dados	Ano Atual	Início da Operação	Após 2 anos de operação	Após 5 anos de operação	Após 10 anos de operação						
			Demanda de veiculos em UVP	1.383,28	1.456,42	1.703,67	1.796,32	1.945,99	2.226,90					
			Valor do Nível de Serviço VTTC	0,87	0,91	1,05	1,10	1,18	1,34					

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

De acordo com os levantamentos obtidos, observou-se que o nível de capacidade da Av. Trompowsky é “A” (2 faixas de 1050 UCP/h/faixa), para ambos os sentidos, em compensação a Rua Bocaíuva (2 faixas de 900 UCP/h/faixa) é “D”. De acordo com o Highway Capacity Manual (2010), o nível “D” é definido como aquele em que oportunidades de manobra são severamente restringidas devido ao maior volume de tráfego, e a velocidade média do fluxo é reduzida, enquanto no “A”, a operação praticamente não é afetada pela presença de outros veículos.

Na projeção delineada nas tabelas da seção anterior, observa-se que a inserção do empreendimento, e decorrente incremento de tráfego ocasionado, deve gerar alteração no nível de serviço previsto de “D” para “F” para a Rua Bocaíuva já no início de operação. O N.S. “F” é aquele que representa fluxo forçado ou interrompido e ocorre quando a demanda projetada para a infraestrutura viária é superior à capacidade ofertada.

Observa-se, ainda, conforme já analisado, que 4 dos 5 acessos para veículos do empreendimento estão instalados na Rua Bocaíuva (sendo 2 dos 4 acessos para embarque e desembarque de passageiros). É de suma importância, então, que o projeto analisado melhore a sinalização nas ruas adjacentes e promova o incentivo ao uso dos transportes ativos/não poluentes, como o uso de bicicletas e adjacentes, já que a principal via de acesso já está sobrecarregada e apresenta uma ciclofaixa. Já no aspecto da caminhabilidade e acessibilidade, destaca-se a ocorrência relevante de passeios e calçadas acessíveis nas vias da AID, fato corroborado no Levantamento Expedido.

Outrossim, é importante destacar os outros empreendimentos de grande porte licenciados nesta quadra e adjacentes, assim, observa-se novamente os parâmetros urbanísticos da LCM 739/2023, que permitem a alta verticalização e adensamento da área do triângulo central. Deste modo, a presente projeção de tráfego sofrerá alterações inevitáveis com a nova conformação territorial, que possivelmente extrapolam o crescimento anual de 3%.

3.7. Conforto Ambiental Urbano

Materiais na fachada do empreendimento

O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.	Não.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?	Não.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?	Sim. Tons claros, concreto aparente e vegetação na fachada.

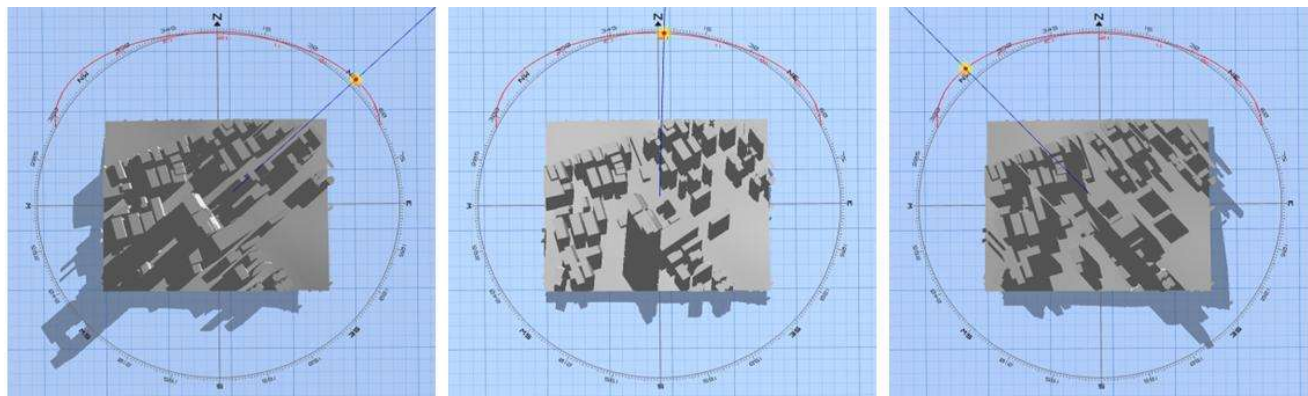
Ventilação e Iluminação

O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum equipamento comunitário público ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Sim. O Comando da 14ª Brigada de Infantaria Motorizada no período matutino em ambos os solstícios e o Hospital Governador Celso Ramos próximo às 12h no solstício de inverno.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Sim. Independentemente do horário ou da época do ano, o empreendimento interfere na iluminação natural de ao menos uma edificação adjacente, conforme projeções abaixo.
Conforto Ambiental <i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Alto, devendo ser mitigado com estratégias de planejamento de obra e operação de maquinários e operações de carga e descarga de insumos.
	Funcionamento	Médio. Devendo ocorrer pelo trânsito de veículos acessando e saindo do empreendimento.
Poluição do ar	Construção	A emissão de material particulado ocorrerá na fase de execução com a possibilidade de emissão de poeiras e materiais particulados em função do número de máquinas e equipamentos movidos a combustíveis fósseis. Estes veículos pesados acarretarão também no aumento da emissão destes materiais. Porém com medidas de controle como cobertura com lonas e limpeza dos veículos assim como umectação das entradas e saídas da obra reduzem este impacto.
	Funcionamento	Nulo.
Sujidades	Construção	O trânsito de veículos de transporte de insumos durante a implantação do empreendimento pode acarretar a dispersão de sujidades provenientes do fluxo de entrada e saída no terreno. Por isso, deve ser observado o controle da limpeza dos pneus dos veículos de carga na saída e no acesso ao imóvel.
	Funcionamento	Nulo.
Outros	Construção	-
	Funcionamento	-

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

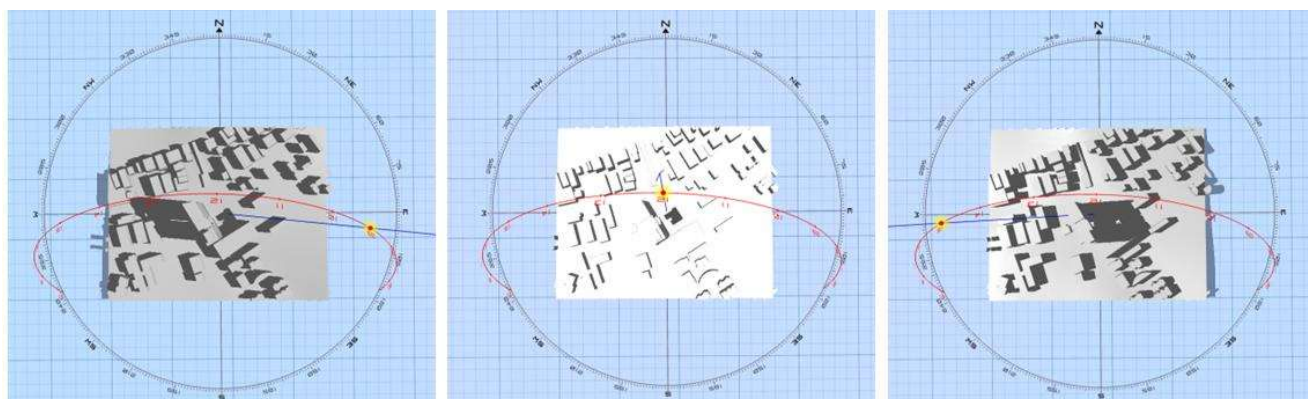
(Avaliar a influência da volumetria e dos materiais do empreendimento na iluminação natural das áreas adjacentes (especialmente em áreas e equipamentos públicos, como AVL, unidades de saúde, ensino, etc.), máx. 2000 caracteres)

Figura 5: estudo de insolação no solstício de inverno (9h, 12h e 15h respectivamente).



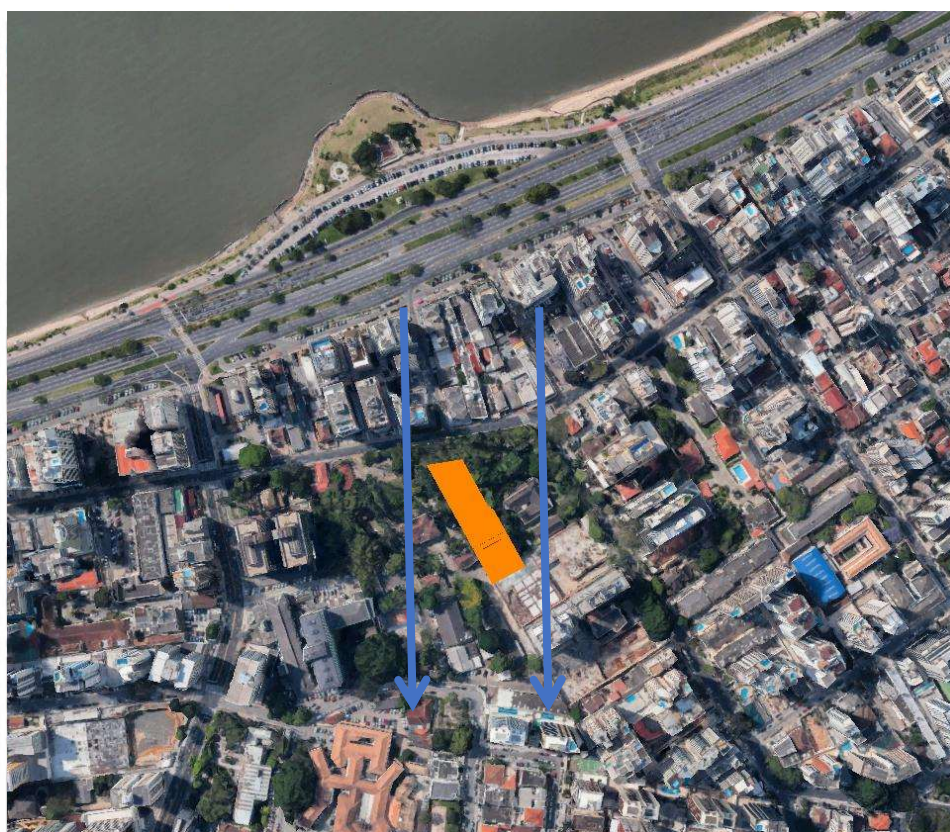
Fonte: autoral no 3D Sun-Path

Figura 6: estudo de insolação no solstício de verão (9h, 12h e 15h respectivamente).

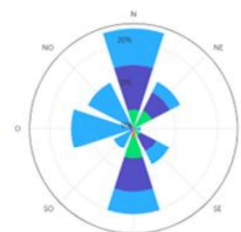


Fonte: autoral no 3D Sun-Path

A partir de simulações, tendo em vista o gabarito contrastante com o do entorno, denotou-se que o empreendimento exerce certa influência negativa sobre a iluminação de construções vizinhas, principalmente no solstício de inverno, o período mais crítico do ano, quando as temperaturas são menores. Dessa maneira, é possível depreender que a influência do empreendimento, em termos de análise de conforto ambiental, dadas as características preexistentes e de situação espacial dele, existe uma vez que atinge principalmente edificações de fins residenciais majoritariamente, dado o caráter de uso do entorno.



ESTUDO DE VENTILAÇÃO



AMBIENS
SUSTENTABILIDADE INTEGRADA

Informações técnicas

Projeção: Mercator transversa
Universal, Fuso: 22s
DATUM: SIRGAS 2000

Quanto à ventilação, conforme a rosa dos ventos para Florianópolis, o empreendimento aproveita bem os ventos predominantes da região, que vêm principalmente do mar em direção ao sul. A orientação do edifício está praticamente alinhada a esse fluxo, favorecendo a ventilação natural e a renovação do ar, sem interferir negativamente no entorno, principalmente por conta faces vazadas do bloco construído. No geral, a implantação pode ser adequada quanto as condições naturais de ventilação, visto que a configuração tende a favorecer a circulação de ar também nas áreas vizinhas, ajudando a reduzir o acúmulo de calor e contribuindo para um microclima mais equilibrado no entorno imediato.

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

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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

O empreendimento está inserido em área urbana consolidada, em que há predomínio de aspectos antrópicos sobre os naturais. Desde o início do século XX, a área sofreu uma transformação em termos de caracterização de atividades territoriais, transpondo-se de um caráter bucólico das chácaras para um aspecto urbanizado de grandes edifícios, ao longo das décadas. A esse fenômeno, atribui-se a tendência de desenvolvimento insular rumo ao vetor Norte, estabelecido a partir dos anos 1960. A execução da obra de aterro da orla da Baía Norte e posterior alargamento da Av. Jornalista Rubens de Arruda Ramos (Av. Beira-mar Norte) foram contribuições categóricas nessa conformação, já que após sua

conclusão pode-se observar um aumento relevante de edificações na área, principalmente aquelas verticalizadas.

Ainda assim, coexistem naquele contexto urbano, até hoje, edificações históricas tombadas, que demarcam diferentes períodos no desenvolvimento da cidade como um todo, como a edificação do 14º Pelotão de Polícia do Exército, o Jardim Casa do Barão e outras edificações particulares a exemplo daquela existente no terreno em que sem propõe o empreendimento analisado. No entanto, a tendência atual observada é do surgimento de novas construções, predominantemente verticais, fato que insere o projeto aqui estudado em um processo já corrente. Salienta-se, nesse sentido, que a maior parte das edificações situadas à margem da Av. Beira-Mar Norte configuram uma alta concentração de densidade construtiva, os quais, do ponto de vista da Avenida, são compatíveis com a sua escala em número de pistas e trânsito de veículos, mas, do ponto de vista da R. Bocaiúva, acaba criando contrastes relevantes de altura entre imóveis, por alguns trechos.

Outra característica notável do entorno imediato do projeto e na AID, como um todo, é a presença de vegetação arbórea, principalmente aquelas situadas nos terrenos particulares. Ainda que novas edificações, de grande porte, venham surgindo nos últimos anos, existe, no nível do pedestre, um equilíbrio relativo entre os elementos naturais e construídos na composição urbana, o que é positivo do ponto de vista da caminhabilidade e do conforto ambiental, além de mitigar o aspecto inorgânico dos edifícios. A essa característica local atribui-se à preservação legal, de vegetações tombadas e a manutenção efetuada pelas edificações existentes.

Como componente natural relevante da área de entorno, figura também a orla Beira-Mar Norte. Ali, onde as ocorrem pequenas praias, ainda que não banháveis, encontra-se enquadramentos visuais distintos e exuberantes, obtidos pela conformação da Baía Norte, entre a porção insular de Florianópolis e a área metropolitana continental e que podem ser observados a partir das vias transversais entre a Av. Jorn. Rubens de Arruda Ramos e a R. Bocaiúva. As figuras a seguir ilustram a composição do entorno do empreendimento, desde o decorrer do século XX até o período atual:

Figura 1: Entorno do empreendimento, 1977. Localização aproximada.



Fonte: Geoprocessamento Municipal (Disp. em: <https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptação: Ambiens.

Figura 2: Contexto urbano do empreendimento, 1994. Localização aproximada.



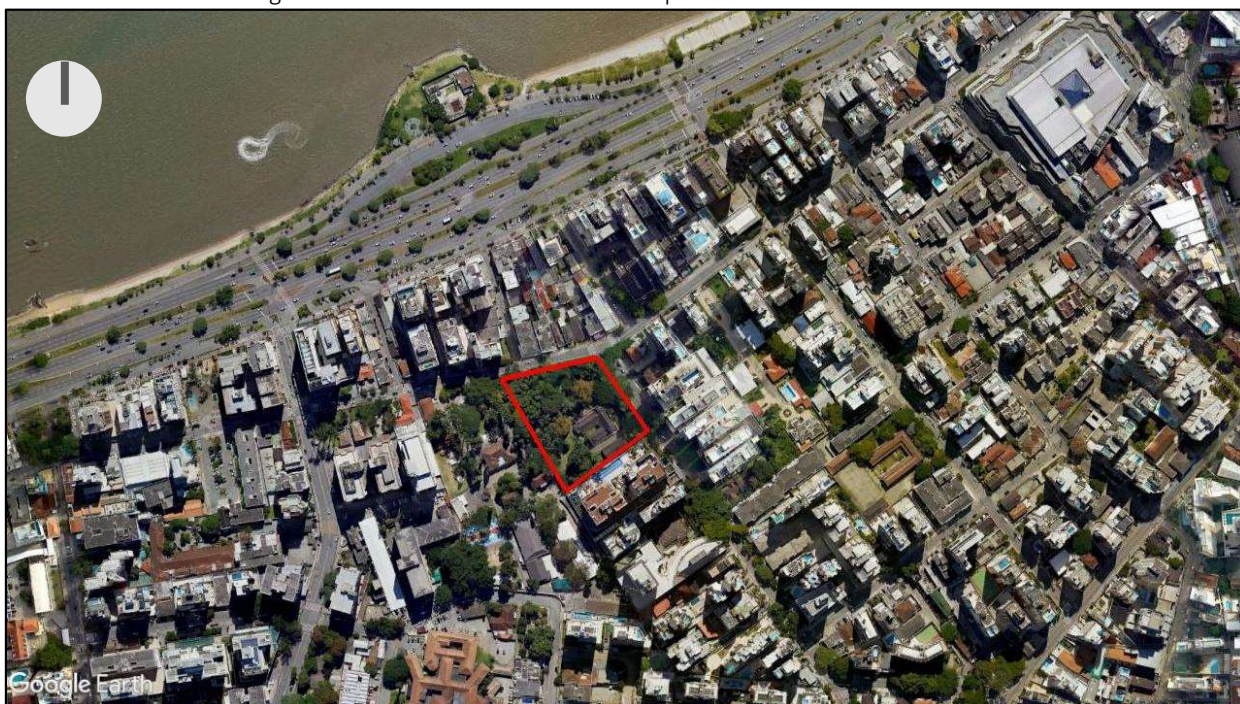
Fonte: Geoprocessamento Municipal (Disp. em: <https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptação: Ambiens.

Figura 3: Contexto urbano do empreendimento, 2007. Área destacada.



Fonte: Geoprocessamento Municipal (Disp. em: <https://geo.pmf.sc.gov.br/map>). Adaptação: Ambiens.

Figura 4: Contexto urbano atual do empreendimento. Área destacada.



Fonte: Google (2023). Adaptação: Ambiens.

Figura 5: Rua Bocaíuva, esquina com a Rua Alves de Brito.



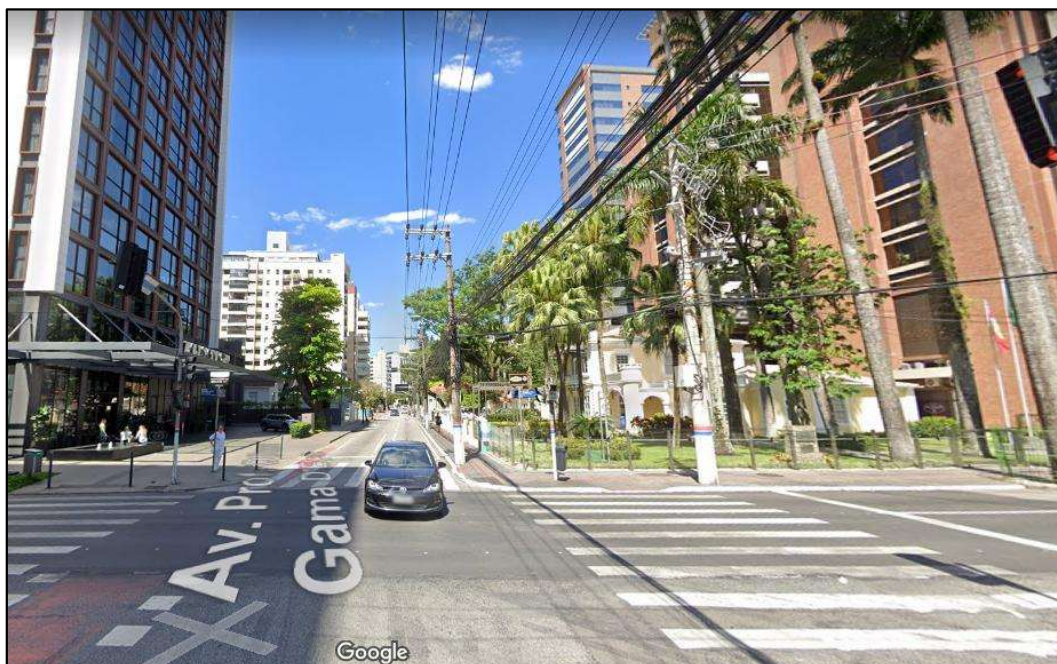
Fonte: Google (2023)

Figura 6: Av. Trompowsky



Fonte: Google (2023)

Figura 7: R. Bocaiúva, esquina com a Av. Professor Orthon Gama D'eça



Fonte: Google (2023)

Figura 8: Praça Esteves Júnior, entre a R. Boicaúva e a Av. Beira-Mar Norte



Fonte: Google (2023)

Impactos pertinentes

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

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

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

O projeto em análise integra uma nova etapa do desenvolvimento das imediações, acompanhando a atualização dos níveis de gabarito e mantendo a característica de verticalização na composição morfológica, em conformidade com a legislação urbanística municipal de zoneamento e planejamento. A materialidade das fachadas incorpora estratégias biofílicas, como jardins verticais, e o uso de materiais orgânicos, a exemplo da madeira, contribuindo para ampliar a presença de elementos naturais na paisagem urbana. A proposta de tratamento paisagístico das fachadas, com a inserção de elementos verdes, dialoga com a vegetação preexistente na área externa do terreno, onde se prevê a implantação da nova praça no nível das vias de acesso.

As imagens analisadas evidenciam a presença significativa de aspectos naturais no entorno imediato do imóvel. Na Av. Trompowsky, a arborização de grande porte conforma um emolduramento da via; já na R. Bocaiúva observa-se a presença de indivíduos arbóreos tanto no logradouro quanto no interior do terreno do empreendimento, onde atualmente se verifica uma massa de vegetação densa. Do ponto de vista urbano-construído, há relativa diversidade de alturas e volumetrias edificadas, sobretudo na R. Bocaiúva, via bem suprida de iluminação natural e com sinalização viária adequada. As calçadas, por sua vez, apresentam descontinuidades e variações de piso e largura em alguns trechos, gerando conflitos na fruição pública.

Considerando esse contexto e os demais elementos levantados no diagnóstico, destaca-se como aspecto positivo do empreendimento o tratamento paisagístico proposto para o entorno das edificações projetadas e existentes. A remoção assistida de parte dos indivíduos arbóreos, sob supervisão dos órgãos competentes, associa-se à criação de uma nova área de fruição pública – a praça – e à remoção do muro voltado para a R. Bocaiúva, o que possibilita a abertura de novos percursos urbanos e o reforço da permeabilidade visual e física em direção à área de acesso público do conjunto.

A área aberta decorrente dessa intervenção também tende a mitigar eventuais percepções de insegurança associadas ao trecho atualmente ocupado por mata densa, ao mesmo tempo em que favorece o contato direto com a edificação tombada, hoje pouco visível a partir do espaço público externo. A proposta de reutilização desse imóvel histórico concilia usos contemporâneos, alinhados ao contexto urbano existente, com a valorização de sua arquitetura, ao aproximar a população do bem tombado e integrá-lo à rotina da cidade.

No tocante às novas edificações, verifica-se um contraste deliberado em relação à edificação tombada, adotado como estratégia projetual. Tal contraste, entretanto, não a desvaloriza; ao contrário, reforça sua presença ao inseri-la como peça central da área de uso comum, conectada por terraços em nível e múltiplos acessos ao casarão. Dessa forma, o imóvel protegido passa a compor um conjunto articulado, em que o patrimônio edificado é elemento estruturador da experiência espacial.

Ressalta-se ainda que a inserção das torres não implica depreciação de outras edificações tombadas existentes na Área de Preservação Cultural (APC) em que se localiza o empreendimento. A edificação tombada mais próxima, situada fora dos limites do imóvel, encontra-se a aproximadamente 68 m das torres, separada por área verde. As demais edificações protegidas do mesmo quarteirão, como a Casa do Barão, já se encontram ladeadas por edifícios de alto gabarito, de modo que a implantação das novas torres não se configura como interferência relevante ou destoante no conjunto edificado.

Por fim, ressalta-se que o térreo com áreas de acesso livre, estruturado como espaço de fruição pública, constitui diferencial relevante da proposta arquitetônico-urbanística, sobretudo em um contexto em que boa parte dos edifícios vizinhos não dispõe de fachada ativa. A abertura do nível térreo ao uso coletivo reforça a integração do empreendimento à cidade, qualifica a experiência do pedestre e potencializa o uso social da nova praça e da edificação tombada.

Figura 8: estudo volumétrico – bloco inserido no contexto (vista testadas leste e norte)



Fonte: Complementação do Estudo de Fruição Pública (E 113503/2024).

Figura 9: Estudo volumétrico – Bloco inserido no contexto.



Fonte: Complementação do Estudo de Fruição Pública (E 113503/2024).

Figura 10: Estudo volumétrico – Bloco inserido no contexto.



Fonte: Complementação do Estudo de Fruição Pública (E 113503/2024).

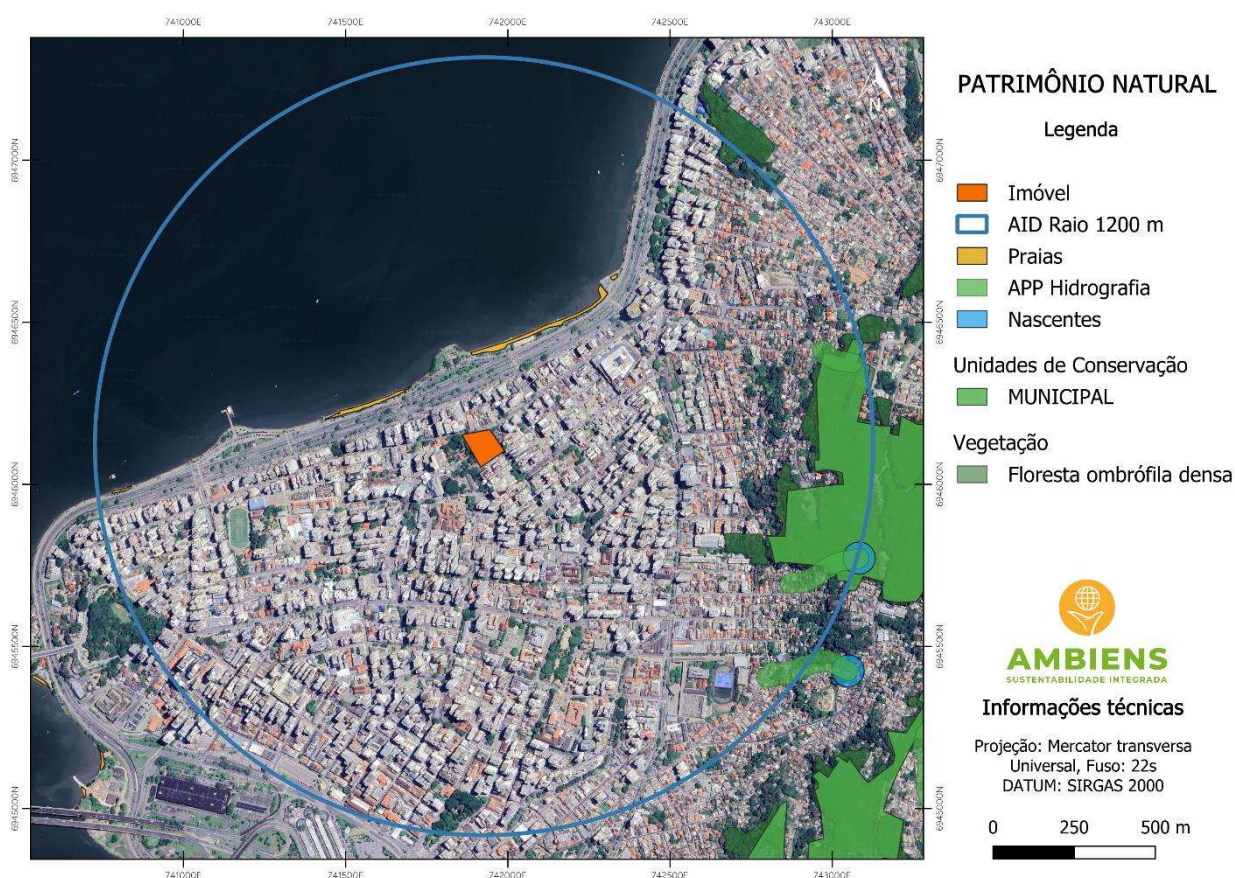
Figura 11: Estudo volumétrico – Bloco inserido no contexto.



Fonte: Complementação do Estudo de Fruição Pública (E 113503/2024).

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

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



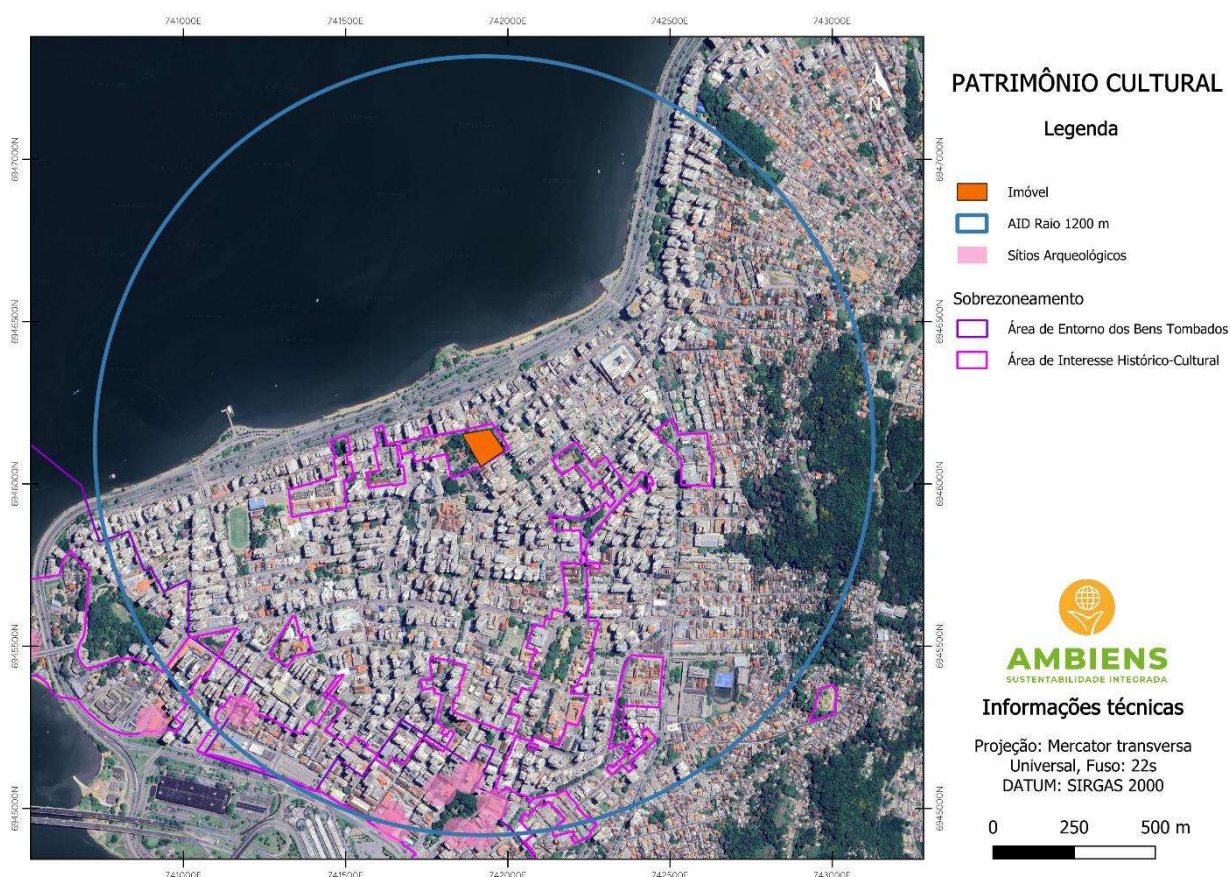
Na AID, ocorrem áreas de praias, nos quais o empreendimento não exerce impacto direto sobre, principalmente em função da Av. Beira Mar Norte, já exaltada anteriormente, além da presença de áreas de vegetação nativa classificadas como Floresta Ombrófila Densa, concentradas principalmente na

porção leste do raio de influência, em continuidade às Unidades de Conservação Municipais mapeadas. Essas áreas cumprem papel relevante na manutenção da biodiversidade e na regulação microclimática local, além de contribuírem para a estabilidade de encostas e proteção de nascentes identificadas na mesma região.

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

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

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



O imóvel está localizado em uma Área de Interesse Histórico-Cultural (APC-1), destinada à preservação do patrimônio cultural, abrangendo aspectos arquitetônicos, artísticos, paisagísticos, tecnológicos e urbanísticos. Conforme o Decreto Municipal nº 23.504/2022 e a LCM nº 482/2014, o imóvel possui três classificações de preservação: a Casa da Baronesa (figura 12), enquadrada como P-2, podendo sofrer alterações internas desde que mantenha sua volumetria, acabamento externo e elementos

internos de valor histórico; a Cavalaria, classificada como P-3, podendo ser demolida ou readequada, desde que preserve a relação visual com o conjunto histórico; e o restante da área é classificado como P-5, considerado entorno de preservação da paisagem, onde edificações podem ser adaptadas ou removidas. Diante desses enquadramentos, todas as intervenções no imóvel, tanto na edificação existente quanto nas novas construções, dependem de anuência do Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município (SEPHAN). Nesse sentido, o lote em estudo está também situado no Conjunto VIII, grupo arquitetônico tombado sob o Decreto nº 270/1986, promulgado em 1989, formado por um trecho da R. Bocaiúva e algumas edificações do entorno.

Figura 12: Casa da Baronesa (Trompowsky, 89)

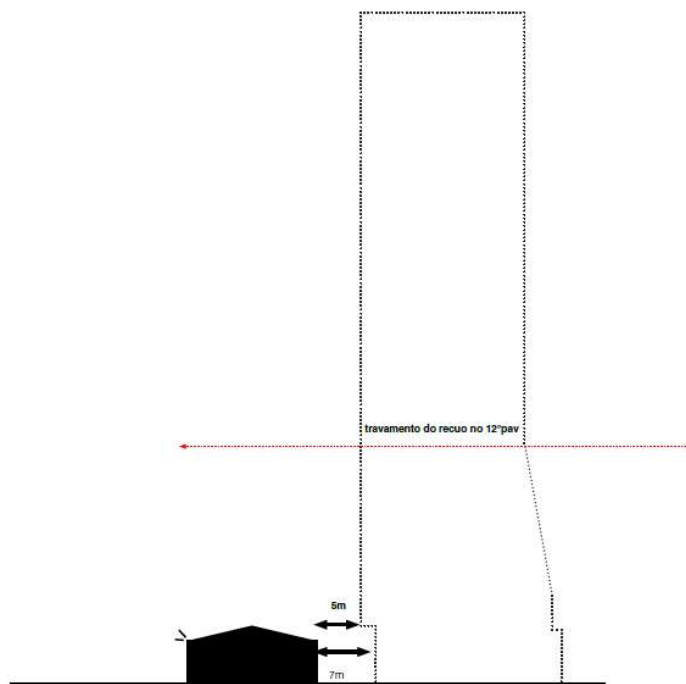


Fonte: instagram @imagensdabaronesa

Construído por volta de 1905, o Casarão Trompowsky é um exemplar da arquitetura eclética com predominância neoclássica, marcando a introdução da modernidade nas residências de Florianópolis. A edificação possui planta em “U”, porão alto em estrutura mista de pedra e tijolos e soluções que favorecem iluminação natural e ventilação cruzada. As fachadas são ricamente ornamentadas, com frontões, cornijas, balaústres e pináculos, enquanto a cobertura em telhas francesas se destaca pelos torreões alteados. No interior, sobressaem os pisos de madeira entabeirados, os ladrilhos hidráulicos e os forros decorados em madeira. O conjunto arquitetônico inclui ainda uma cavalaria posterior, marcada por um medalhão com a efígie de um cavalo.

A leitura do entorno passa a ser marcada pela sobreposição de diferentes temporalidades e expressões formais, resultando em uma convivência que, embora coexistente e respeitada ao máximo, revela certa assimetria visual e simbólica. Para tal, percebe-se que o projeto atende o afastamento previsto em relação à edificação histórica no lote, valorizando a importância do conjunto. Ademais, é válido destacar que o empreendedor busca a afetação mínima do bem tombado, de modo que já está tratando com o SEPHAN meios de diminuir o contraste de escalas e tempos.

Figura 13: Edificação e Patrimônio histórico



Fonte: Architects Office

Figura 14: edificação X patrimônio histórico



Fonte: Complementação do Estudo de Fruição Pública (E 113503/2024).

Dentro deste cenário, o requerente propõe um projeto de requalificação e reuso das edificações tombadas, com integração de uso ao novo projeto, respeitando as categorias P-2, P-3 e P-5 de preservação distribuídas no imóvel. Para garantia da manutenção da integridade daquelas edificações preexistentes, as tecnologias construtivas utilizadas para intervenção e construção dos novos edifícios deverão observar e atender parâmetros e critérios de baixo impacto, desde as operações de sondagem, terraplenagem,

execução estrutural, vedações etc., como opções de fundações executadas com baixa vibração, estudo de solo para escavações e construções pré-fabricadas. Dessa forma, a logística torna-se mais segura, rápida e gera menos impactos não só para as edificações do imóvel como também para aquelas do entorno, onde verifica-se que há ocorrência de diversos outros imóveis tombados, componentes da APC-1.

Nesse sentido, na AID encontra-se um total de 24 imóveis tombados, nas ruas Alves de Brito, Almirante Alvim, Vitor Konder, Bocaiúva, Av. Trompowsky, Esteves Júnior, Largo São Sebastião, Av. Prof. Othon Gama d'Eça e Praça dos Namorados. A maior parte destes é proveniente do período em que predominavam na área propriedades rurais e chácaras, com arquiteturas de traços luso-brasileiros e ecléticos. Outrossim, no que se refere à arqueologia, há sítios arqueológicos geridos pelo LEIA/UFSC AID, porém o empreendimento não impacta diretamente nestes.

Anexos:

Consulta de Viabilidade de Construção

Consulta de Viabilidade Ambiental

Consulta de Viabilidade Resíduos Sólidos

Consulta de Viabilidade Água

Consulta de Viabilidade Esgotamento Sanitário

Consulta de Viabilidade Energia Elétrica

Mapas em alta resolução

Situação e Localização com passeios, acessos e egressos

Levantamento expedito da infraestrutura do entorno.