

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

**NOVO CAMPECHE INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE
LTDA**



Uso Misto (Multifamiliar e Comercial)

Avenida Campeche, Campeche

2025

Sumário

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

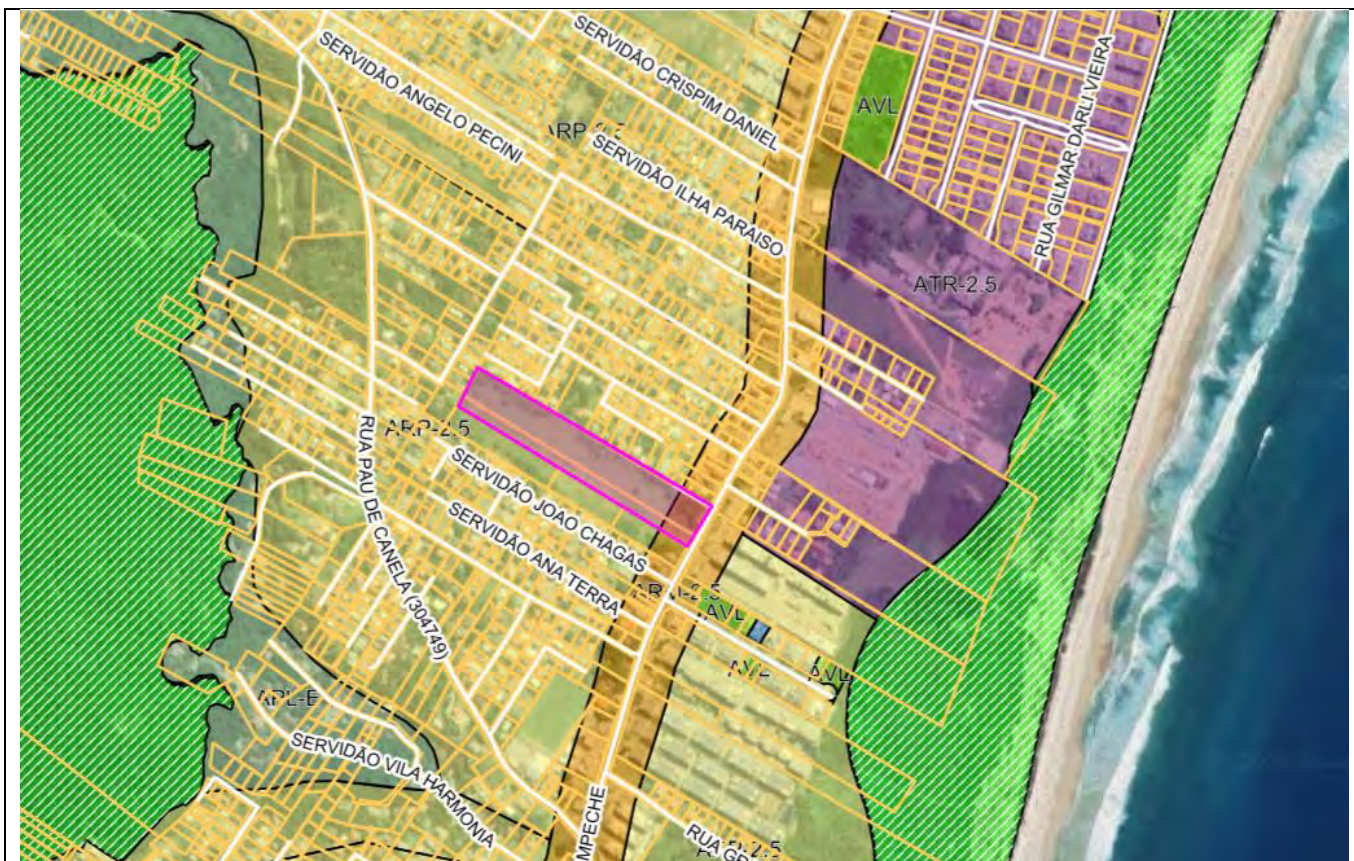
1. Identificação do Empreendimento			
1.1. Nome e Localização do Empreendimento			
Enquadramento (conforme Instrução Normativa Atual)	b) Edificação		
Classificação (conforme art. 4º da Lei Municipal 11.029/2023)	VII - condomínios residenciais multifamiliares acima de 200 unidades habitacionais ou acima de 100 vagas de automóveis;		
Usos (conforme Anexo F02 - Adequação de Usos para Aprovação e Licenciamento de Obras e Edificações, da LC nº 482/2014)	Zona ARM 2.5 Zona ARP 2.5 Condomínio Residencial Multifamiliar Vertical (Adequado) Condomínio Comercial (Adequado)		
Nome fantasia (se houver)			
Logradouro	Avenida Campeche	Número	S/N
Complemento	-	CEP	88063301
Bairro/Distrito	Campeche		
Inscrições Imobiliárias	67.04.005.0160.001-809, 67.04.005.0178.001-630		
Matrículas	165.167, 190.614		
1.2. Identificação do Empreendedor			
Nome	NOVO CAMPECHE INCORPORACAO E CONSTRUCAO SPE LTDA		

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

			Paisagem urbana e patrimônio natural e cultura	
			Equipamentos urbanos e comunitários	
Projeto Arquitetônico				
Nome da Empresa <i>(se houver)</i>	Methafora Arquitetura S/S			
Responsável Técnico	Mauricio Pontes Holler	Registro profissional	CAU 000A317195	

1.4. Titulação do Imóvel	
Matrícula <i>(devem ser descritas todas as matrículas apontadas no item 1.1.)</i>	Cartório de Registro de Imóveis
165.167	2º ofício de registro de imóveis de Florianópolis
190.614	2º ofício de registro de imóveis de Florianópolis

1.5. Informações Prévias							
Processos correlatos <i>(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)</i>							
Nome do Processo				Número do Processo/Ano			
Aprovação de projeto				PMF E 00025824/2025			
Viabilidade de água				CASAN 00073576/2025			
Viabilidade Efluente				PMF E 00244652/2025			
Viabilidade de Energia				816246/2024			
Viabilidade de esgoto				CASAN 00076451/2025			
Protocolo AUC				PMF E 00268727/2025			
Viabilidade Urbanística				061262/2025			
Viabilidade Urbanística				061263/2025			
Zoneamentos incidentes <i>(Anexo F01 da LC n. 482/2014 - Listar os zoneamentos incidentes e adicionar figura do site https://geoportall.pmf.sc.gov.br/map ligando a camada "Zoneamento – Decreto Mun. N° 25.301/2023" no grupo "Plano Diretor Vigente" e "Google Satélite" no grupo "Mapas Base". Destacar as inscrições imobiliárias na imagem)</i>							
Sigla	Nº Pavimentos		Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa Imper. Máxima (%)	Altura Máxima Edificação (m)	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	
	Padrão	Acrésc. TDC				CA Básico	CA Máx. Total
ARM 2.5	2	0	50%	70%	8/11	1	2,4
ARP 2,5	2	0	50%	70%	8/11	1	2,4



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

Licenças Ambientais

(As licenças listadas deverão ser anexadas ao RIV)

Empreendimento passível de licença ambiental?

Sim Não

No caso de já ter sido licenciado	
Nomear e anexar a licença	Comentário sobre a pertinência das medidas para o EIV (máx. 500 caracteres)
Diretrizes Urbanísticas (caso aplicável)	
<i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes obrigatórias, máx. 1500 caracteres)</i>	
<ul style="list-style-type: none"> ● As edificações deverão dispor de local específico para apresentação dos resíduos sólidos à coleta, conforme LC 113/2003, Instrução Normativa SMMA n. 001/2021 e orientações técnicas correlatas. ● As calçadas, situadas em logradouros que possuem meio-fio, deverão ser executadas de acordo com o Código de Posturas de Florianópolis (Lei 1224/1974) e conforme as normas técnicas de acessibilidade vigentes e as diretrizes do Manual Calçada Certa, instituído pelo Decreto 18.369/2018. ● As edificações de finalidade comercial, multifamiliar ou industrial, de uso coletivo ou público, deverão ser acessíveis, nos termos da Lei Federal n. 13.146/2015, seguindo as normas de acessibilidade, entre elas a ABNT NBR 9050/2020 e a ABNT NBR 16537/20 	
Empreendimento se enquadra como PGT	PGT-01 () PGT-02 (X) NÃO ()
Diretrizes do PGT-02 (quando aplicável)	
<i>(Descrever de forma sucinta as soluções adotadas para o atendimento das diretrizes, máx. 1500 caracteres)</i>	

O projeto foi analisado quanto ao atendimento às diretrizes do PGT-02, verificando-se a adequação dos parâmetros viários, dos acessos e da relação do empreendimento com o sistema urbano existente. Constatou-se que os recuos viários em relação ao eixo da Avenida Campeche e da Servidão Acalanto estão atendidos, devendo constar em projeto executivo as cotas de atingimento viário, conforme solicitado em parecer técnico anterior.

A solução viária proposta contempla geometria de retorno compatível com a condição de via sem saída, sendo atendida a recomendação de redução do canteiro central para 2,00 m. Os acessos veiculares foram setorizados por uso, com acessos independentes para as áreas residencial e comercial. O estacionamento destinado ao uso comercial localiza-se no subsolo, com acesso direto às lojas, reduzindo interferências nos fluxos internos e externos.

O acesso de pedestres ao uso residencial encontra-se implantado de forma recuada em relação ao acesso comercial, integrado ao tratamento paisagístico da área de fruição pública frontal, favorecendo a organização dos fluxos e a qualificação do espaço público.

Em atendimento ao incentivo urbanístico aplicado, o projeto prevê área de fruição pública e área de doação ao município na modalidade Área Verde Livre (AVL). A adequação da área de doação ao percentual correspondente da área urbanizável será verificada no âmbito do licenciamento urbanístico, conforme orientações técnicas vigentes.

Dessa forma, as soluções adotadas demonstram atendimento às diretrizes do PGT-02, não sendo identificadas incompatibilidades relevantes entre o empreendimento proposto, o sistema viário e os espaços públicos do entorno.

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)



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Legenda

 Terreno

Localização:

Av. Campeche, S/N, Campeche, Florianópolis/SC

Elaboração:

Amanda Rafoela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3

Folha:

A3

Escala:

Indicada

Data:

04/12/2025

Estudo de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

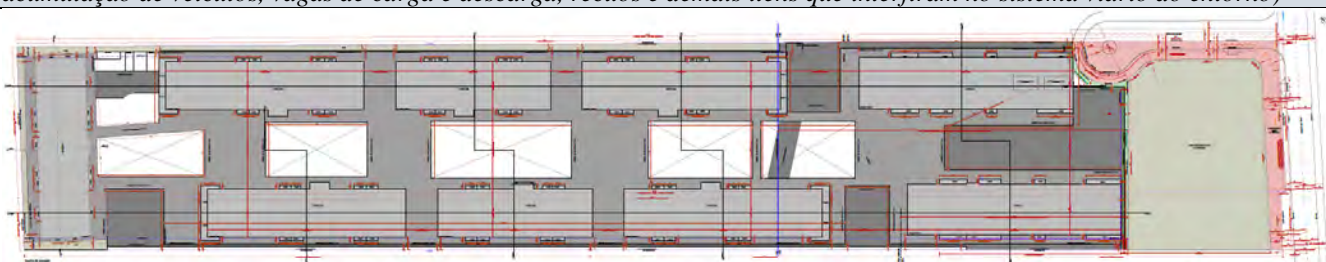
Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM),
Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S,
Fonte: Base Maps ESRI, IBGE, PNF, Lev. Planialtimétrico.

**AS SOLUÇÕES
S AMBIENTAIS**

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

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 é caracterizado como de uso misto, composto por nove torres residenciais e pavimentos de embasamento destinados a circulação, áreas técnicas, estacionamento e uso comercial. O acesso principal de veículos e pedestres ocorre pelo pavimento Subsolo, em contato com o logradouro público.

O uso residencial é constituído por 317 unidades habitacionais multifamiliares, com funcionamento permanente, em regime contínuo de 24 horas, típico de empreendimentos habitacionais. As atividades residenciais compreendem a moradia e a utilização das áreas comuns de lazer e convivência.

O uso comercial é composto por dois espaços destinados a atividades de comércio e serviços de pequeno porte, implantados no embasamento do empreendimento, com funcionamento predominantemente diurno, estimado entre 8h e 18h, sem previsão de atividades noturnas intensivas.

Os períodos de maior movimentação associados ao empreendimento decorrem da utilização cotidiana das unidades residenciais e do funcionamento regular das atividades comerciais, especialmente nos horários da manhã e do final da tarde, sendo considerados compatíveis com o perfil urbano do entorno.

Descrição Quantitativa do Empreendimento						
Área total do terreno (m ²)	21.196,74m ²					
Área de recuo viário (m ²)	673,64 m ² + 2.122,64m de AVL					
Área remanescente (m ²)	18.400,46 m ²					
Incentivos utilizados	Incentivo ao uso misto; ADI I - INCENTIVO ÀS ÁREAS DE DESENVOLVIMENTO INCENTIVADO					
Número de torres	9					
Uso de Outorga Onerosa do Direito de Construir (m²)						
(X) Sim () Não	Área de Incidência (máx. 100 caracteres)					
	11000,44 m ²					
Uso de Transferência do Direito de Construir (m²)						
	Proveniência (máx. 100 caracteres)					
() Sim - venda () Sim - compra (X) Não	-					
	Valor do m ²					
	-					
Limite de Ocupação						
Parâmetro	Permitidos PD 482/2014		Utilizados			
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	2,40		1,519			
Número de Pavimentos	Básico	Acres. TDC	Básico	TDC	Incentivos	Total
	1	-	1	0	2	3
Taxa de Impermeabilização						
Área do lote (m ²)	21196,74 m		100%			
Área sem obstáculo à infiltração de água (m ²)	-		-			
Área de terraço (profundidade maior que 30cm) (m ²)	-		-			
Área de Pavimentação Drenante (m ² equivalente)	-		-			
Área com sistema de captação de águas pluviais (m ²)	5129,51 m ²		27,88%			
Área impermeabilizada (m ²)	5690,19 m ²		30,92%			
Taxa de Ocupação	Área (m ²)	%	Área (m ²)	%		

	Subsolo	18490,46 m ²	100%	4124,10 m ²	22,42%		
	Base	14720,37 m ²	80%	14397,64 m ²	78,25%		
	Torre	9200,23 m ²	50%	7941,78 m ²	43,17%		
Quadro de Áreas das Unidades Privadas							
Unidades Habitacionais/Hospedagem	Número de dormitórios	Total de unidades		Área privativa média			
	4 Dorm	22		140,19m ²			
	3 Dorm	116		88,08m ²			
	2 Dorm	108		49,83m ²			
	1 Dorm	71		34,52m ²			
Unidades Comerciais/Serviços	Tipo	Número		Área média			
	Comercial 1	1		887,70 m ²			
	Comercial 2	1		866,57 m ²			
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 A				1.255,72m ²	4142,19 m ²		
1º PAVIMENTO A				1.794,64m ²	4445,29 m ²		
2º PAVIMENTO PILOTIS A / 1º PAVIMENTO PILOTIS B				1860,64 m ²	14641,81 m ²		
PAVIMENTO INTERMEDIÁRIO A				537,29 m ²	537,29 m ²		
3º PAVIMENTO A / 2º PAVIMENTO B				6973,86 m ²	8737,55 m ²		
4º PAVIMENTO A / 3º PAVIMENTO B				6973,83 m ²	7473,69 m ²		
5º PAVIMENTO A / 4º PAVIMENTO B				6973,83 m ²	7473,69 m ²		
6º PAVIMENTO A / PAVIMENTO DE COBERTURA B				4762,67 m ²	7940,24 m ²		
PAVIMENTO DE COBERTURA A / BARRILETE B				1064,70 m ²	2387,24 m ²		
BARRILETE A / RESERVATÓRIO B				0m ²	434,79 m ²		
RESERVATÓRIO A				0m ²	157,94 m ²		
Total Geral				32197,18 m ²	58371,72 m ²		
Vagas de Estacionamento							
		Mínimo exigido pelo Plano Diretor			Projeto		
		Automóveis	Moto	Bicicleta	Automóveis	Moto	Bicicleta
Residenciais	Privativas	Sem demanda mínima	-	1/UH	371	-	317
	Visitantes	5% / 2% (PCD)	-	5%	11 + 8(PCD)	-	16

					= 19		
Comerciais	Privativas	1 Vaga/100m ² = 17 Vagas / PCD: 2% Vagas Comerciais = 1 Vaga Vagas IDOSO / 5% = 3 Vagas	-	1 Vaga/25m ² = 47 Vagas	55 + 2 (PCD) + 3 (IDOSO) = 60	-	47
	Visitantes		-			-	-
Outros		-	-	-	-	-	-

Usos do Empreendimento

Tipos de uso	Área (m ²)	% do uso (em relação à área total do empreendimento)
Estacionamento	21.552,38m ²	34,93%
Comercial	1754,27 m ²	5%
Residencial	35065,07 m ²	60,07%

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	2º. Tri/26	3º. Tri/26
2	Movimentações de terra e fundações	1º. Tri/27	3º. Tri/27
3	Superestrutura	3º. Tri/27	1º. Tri/31
4	Alvenaria	1º. Tri/28	1º. Tri/31
5	Revestimentos e acabamentos	2º. Tri/28	4º. Tri/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 empreendimento adota o incentivo de uso misto, integrando funções residenciais e comerciais em um único conjunto edilício. É composto por nove torres residenciais (01, 02, 03A, 03B, 03C, 04A, 04B, 04C e 05) e três pavimentos de embasamento, correspondentes ao Subsolo, 1º Pavimento e Pavimento Pilotis, onde se concentram os acessos, as áreas técnicas, os espaços comerciais, as circulações e as áreas de uso comum.

Ao todo, o empreendimento conta com 317 unidades habitacionais multifamiliares, distribuídas nas nove torres, além de dois espaços comerciais implantados no embasamento. As torres são interligadas pelo pavimento pilotis, que abriga os acessos às unidades residenciais e áreas de convivência de uso comum, organizadas em torno de um boulevard interno com tratamento paisagístico, destinado à circulação de pedestres e à permanência.

Os usos comerciais estão implantados no Subsolo e no 1º Pavimento, localizados na porção frontal do lote. As lojas possuem fachadas voltadas para a Servidão Acalanto e para o boulevard interno do empreendimento, assegurando permeabilidade visual mínima conforme exigido pela legislação urbanística aplicável, caracterizando fachada ativa junto ao logradouro público. Os acessos aos usos comerciais e residenciais são organizados de forma independente, garantindo a segregação funcional dos fluxos de pedestres e veículos.

O projeto prevê área de fruição pública integrada ao passeio, qualificada por tratamento paisagístico, arborização urbana, mobiliário e paraciclos, contribuindo para a ampliação do espaço destinado ao pedestre e para a qualificação do ambiente urbano no entorno imediato. Adjacente a essa área, está prevista Área de Doação AVL, com área total de 2.122,64 m², oriunda da área urbanizável do próprio terreno, destinada à implantação de espaço público descoberto.

A Área de Doação AVL estabelece conexão entre a Avenida Campeche e a Servidão Acalanto, contribuindo para a continuidade dos percursos de pedestres, para a integração do empreendimento ao sistema viário existente e para o fortalecimento da estrutura de espaços públicos da região. As soluções adotadas estão em consonância com as diretrizes urbanísticas municipais, promovendo a integração entre os espaços privados e o tecido urbano, sem comprometer a dinâmica viária e a ambiência local.

Demais informações consideradas pertinentes para o EIV

(máx. 2000 caracteres)

O empreendimento foi concebido em conformidade com os parâmetros urbanísticos vigentes, respeitando o zoneamento, os índices construtivos, os afastamentos legais, os gabaritos permitidos e as diretrizes do Plano Diretor de Florianópolis. A implantação prioriza a organização funcional dos acessos e fluxos internos, com separação clara entre os acessos e circulações do uso residencial e do uso comercial, contribuindo para a segurança, a legibilidade e a fluidez no entorno imediato.

Os acessos de veículos ao uso residencial e ao uso comercial são independentes, sendo o estacionamento comercial localizado no pavimento Subsolo, com acesso direto e facilitado às lojas, reduzindo conflitos com a circulação interna do empreendimento. Essa solução minimiza interferências no sistema viário local e concentra os fluxos veiculares em pontos específicos, adequadamente dimensionados.

O acesso de pedestres ao uso residencial encontra-se implantado de forma mais recuada em relação ao acesso comercial, favorecendo uma transição gradual entre o espaço público e o espaço privado. Essa

configuração permite maior integração do acesso residencial ao tratamento paisagístico da área de fruição pública frontal, contribuindo para a qualificação do ambiente urbano e para a valorização da experiência do pedestre.

No que se refere à mobilidade ativa, o empreendimento incorpora infraestrutura para bicicletas, com vagas distribuídas entre os usos residencial e comercial, além da qualificação do passeio público e da integração com a área de fruição pública. Essas estratégias contribuem para a diversificação dos modos de deslocamento e para a redução da dependência do transporte individual motorizado.

A proposta prevê áreas permeáveis, manejo adequado das águas pluviais e tratamento paisagístico compatível com o contexto urbano, de modo a mitigar impactos associados à impermeabilização do solo e ao processo construtivo. Eventuais impactos temporários decorrentes da fase de obras poderão ser controlados por meio de boas práticas de gestão ambiental.

Do ponto de vista urbano e paisagístico, a proposta contribui para a qualificação do espaço construído ao promover a ativação do térreo por meio de usos comerciais voltados ao logradouro e ao boulevard interno, bem como pela criação de espaços de uso coletivo e pela doação de Área Verde Livre (AVL), ampliando a oferta de espaços públicos e fortalecendo a integração do empreendimento com a malha urbana existente.

Dessa forma, considera-se que o empreendimento apresenta compatibilidade com a infraestrutura urbana instalada e com a dinâmica socioespacial do bairro, não gerando impactos negativos significativos adicionais aos já avaliados neste Estudo de Impacto de Vizinhança, desde que observadas as condicionantes técnicas e legais aplicáveis.

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

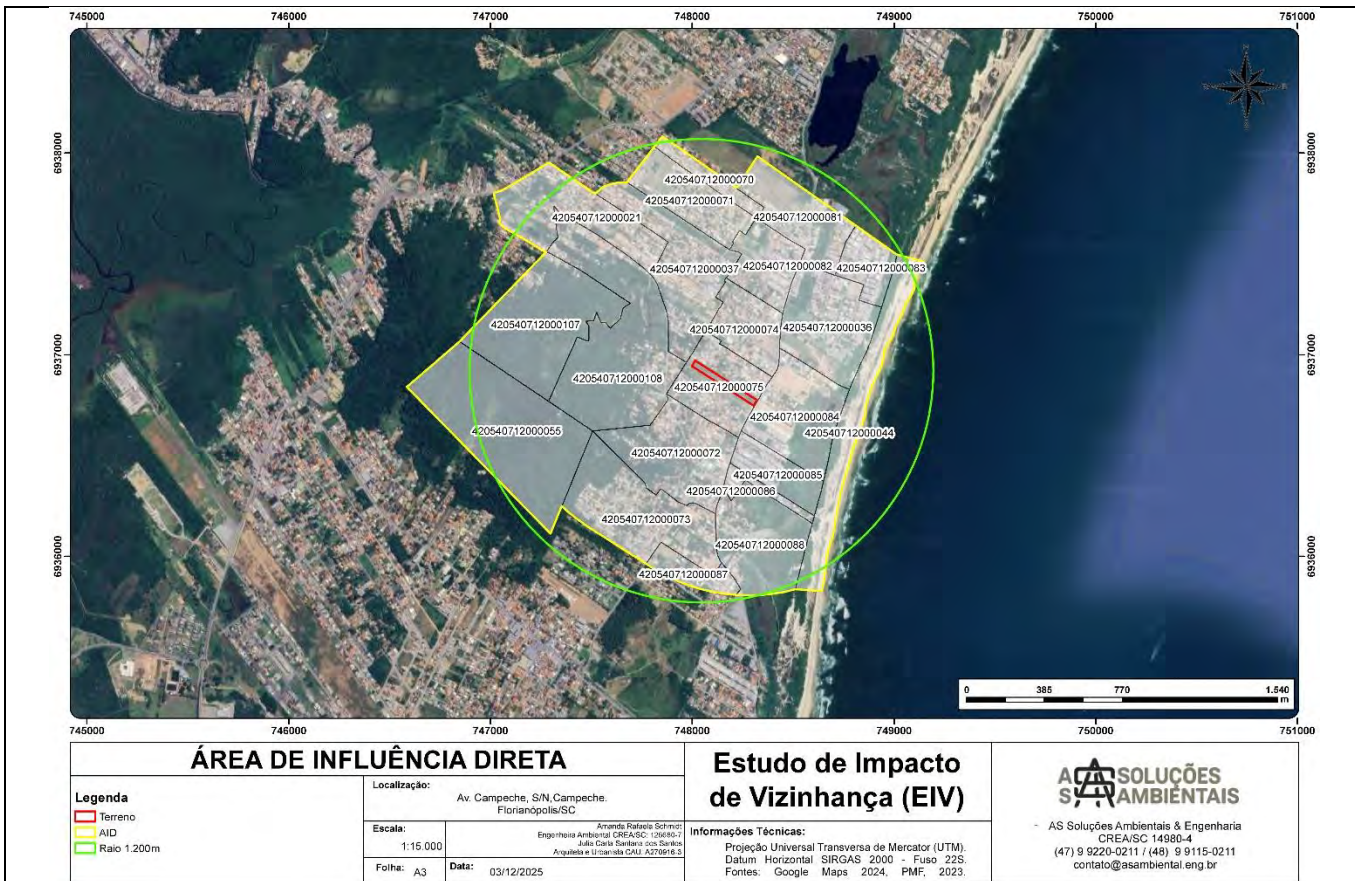
Delimitação das Áreas de Influência

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

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

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

Setores censitários da AID	Setores censitários da AII
420540712000108; 420540712000055; 420540712000107; 420540712000073; 420540712000072; 420540712000037; 420540712000036; 420540712000021; 420540712000088; 420540712000084; 420540712000044; 420540712000081; 420540712000075; 420540712000071; 420540712000074; 420540712000082; 420540712000085; 420540712000083; 420540712000086; 420540712000087;	420540712000055; 420540712000064; 420540712000107; 420540712000073; 420540712000068; 420540712000081; 420540712000105; 420540712000044; 420540712000108; 420540712000034; 420540712000088; 420540712000071; 420540712000037; 420540712000072; 420540712000070; 420540712000036; 420540712000021; 420540712000084; 420540712000065; 420540712000075; 420540712000074; 420540712000087; 420540712000082; 420540712000051; 420540712000086; 420540712000050;
Caracterização geral das Áreas de Influência <i>(Caracterizar as áreas compreendidas pelos polígonos da AII e da AID, máx. 4000 caracteres)</i>	
<p>A Área de Influência Direta (AID) do empreendimento abrange aproximadamente 380 hectares, delimitada a partir de um raio de 1.200 metros em torno do terreno. Engloba parte significativa do loteamento Novo Campeche, caracterizado por uso predominantemente residencial consolidado, com presença de edificações unifamiliares e multifamiliares de pequeno porte, além de infraestrutura urbana em expansão e ocupação em processo de adensamento. Observa-se também a presença de fragmentos de vegetação remanescente e áreas ambientalmente sensíveis, sobretudo nas extremidades norte e sul do perímetro.</p> <p>A Área de Influência Indireta (AII) compreende cerca de 602 hectares, definidos a partir de um raio de 2.000 metros, inclui a totalidade da AID e se estende a setores vizinhos do bairro Campeche, além de áreas de transição com o bairro Rio Tavares. Sua composição territorial envolve vegetação nativa, zonas de restinga, áreas úmidas e a faixa litorânea da Praia do Campeche, configurando um território de relevância ambiental e paisagística.</p> <p>Os impactos esperados sobre a AII são indiretos e graduais, relacionados à intensificação do uso do solo, valorização imobiliária, modificações nos fluxos de circulação e maior demanda por infraestrutura urbana e serviços públicos.</p>	
Mapa da Área de Influência Direta <i>(Inserir mapa representando graficamente o raio adotado e os setores censitários pertinentes)</i>	



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	15.374 habitantes
População Total da AII (PTAII) atualizada <i>(Utilizar referência ou método que inclua a evolução dos últimos censos ou estimativa para traçar um comparativo de crescimento da população)</i>	22.228 habitantes
Quantidade de domicílios na AII	8.633 domicílios
Média de pessoas por domicílio na AII	2,8 pessoas
Área Urbanizável da AII (ha) <i>(Considerar somente as macroáreas de uso urbano ou de transição, desconsiderar vias e áreas públicas)</i>	350
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] <i>(Considerar área calculada acima)</i>	63,5 hab/ha
Densidade populacional líquida [hab./ha] na AII conforme o zoneamento previsto pelo Plano diretor	110 hab/ha
População por faixa etária da população na AII <i>(de 0 a 5, 6 a 17, 18 a 59 anos/de mais de 60 anos, com suas respectivas porcentagens)</i>	População entre 0 e 5 anos: 5% = 1.111,40 População entre 6 e 17 anos: 22% = 4.890,16 População entre 18 e 59 anos: 60% = 13.336,80 População com mais de 60 anos: 13% = 2.889,64
População Fixa e Flutuante do Empreendimento	
<i>(Considerar 2 hab./dormitório para uso residencial; 7 hab/m² para uso comercial; demais usos consultar a IN 009 do Corpo de Bombeiros de SC.)</i>	
População Fixa do Empreendimento	1.458 pessoas
População Flutuante do Empreendimento	264 pessoas
População Total do Empreendimento (PTE) (População fixa + população flutuante)	1633 pessoas
Grupo(s) considerado(s) na população fixa	Habitantes (1450) e funcionários das lojas (8)
Grupo(s) considerado(s) na população flutuante	Zeladoria (3), Diarista (11), Clientes do comercial (250)
Adensamento Populacional com o Empreendimento	
Densidade populacional atual na AII [hab./ha] com o empreendimento <i>(Considerar as macro áreas de uso urbano)</i>	67,65 hab/ha
Incremento populacional na AII (%) (PTE/PTAII)	6,54 %
Conforme enquadramento abaixo, o empreendimento ocasiona um adensamento populacional expressivo na AII? ADIs: não se enquadra Macroáreas de uso Urbano com gabarito ≥ 3 : Incremento $>10\%$ Macroáreas de Uso Urbano com gabarito < 3 : Incremento $>4\%$ Macroáreas de Transição: Incremento $>2\%$	() Sim (X) Não
Impactos e Análise de Adensamento Populacional a partir do Empreendimento	
<i>(Identificar e tecer análise crítica elencando as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)</i>	

A densidade populacional atual na Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento é de aproximadamente 60 habitantes por hectare, valor que se eleva para 68,18 hab/ha com a implantação do projeto. Esse incremento representa um acréscimo de 6,54% em relação à densidade atual, mantendo-se, portanto, abaixo do limite previsto pelo Plano Diretor de Florianópolis.

O crescimento populacional projetado é considerado moderado e compatível com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana existente, não configurando adensamento populacional expressivo. O entorno imediato apresenta padrão de ocupação consolidado, com presença de condomínios multifamiliares e rede viária estruturada, o que indica que o acréscimo populacional decorrente do empreendimento poderá ser absorvido sem comprometer as condições de mobilidade e de serviços urbanos.

O projeto, de uso predominantemente residencial com áreas comerciais no térreo, contribui para o fortalecimento da dinâmica urbana local, promovendo maior diversidade de usos e incentivando a ocupação qualificada de uma área já urbanizada. Dessa forma, o adensamento previsto se apresenta em consonância com as diretrizes urbanísticas municipais, favorecendo a otimização do uso do solo e o desenvolvimento sustentável da região, sem sobrecarregar a infraestrutura instalada nem alterar significativamente o equilíbrio populacional da AII.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m ³)	303,6 m ³ /dia	(X) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	72.00 KW	(X) Sim () Não
Coleta de Lixo	20.500,4L	() Sim () Não (X) Em andamento
Esgotamento Sanitário (m ³)	303,6 m ³ /dia	() Sim (X) Não
<p>No caso da inexistência de um ou mais itens da lista acima, informar e descrever qual solução será utilizada. (Aditem-se viabilidades como comprovante de adequação aos equipamentos urbanos, desde que as solicitações estejam com cálculo de demanda condizente com o apresentado no EIV, máx. 1000 caracteres)</p>		
<p>As viabilidades foram solicitadas e serão anexadas ao documento perante ao recebimento das mesmas.</p>		
Haverá sistema de tratamento autônomo de efluentes no empreendimento?	(X) Sim () Não	
Em caso afirmativo, qual será a destinação do efluente tratado?	A Estação de Tratamento de Esgotos será no sistema do tipo Lodos Ativado.	
Memória de cálculo das demandas do empreendimento em relação aos equipamentos urbanos		
Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação		
Segundo OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis,		

para fins de estimativa do consumo diário em edificações residenciais, fica estabelecido um consumo diário 200 L/pessoa. Os cálculos encontram-se descritos no quadro a seguir.

Quadro 1. Projeção de consumo de água por dia.

	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia)	Consumo (m³/dia)
Ocupação residencial	1450	200	290
Ocupação comercial	272	50	13,6

Fonte: OT 04 de 12/04/2021 – Orientação Técnica: Cálculo do Consumo diário de Água e de Contribuição de Esgoto, emitida pela Diretoria de Vigilância em Saúde do município de Florianópolis.

Geração de resíduos sólidos pelo empreendimento na fase de operação

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

Setor	Parâmetro Técnico (População/área)	Volume Previsto (Litros)				Contentores				Número Total de Contentores
		Reciclável Seco*	Vidro	Orgânico	Rejeito	Azul Claro - Recicláveis (1000 litros)	Verde - Vidro (240 litros)	Marrom - Orgânicos (120 litros)	Cinza - Rejeitos (240 litros)	
Residencial	1040	6760,0	2080,0	1976,0	6032,0	7,00	8,00	16,00	35,00	-
Comercial	1754,27	2578,8	263,1	73,7	736,8	2,58	1,00	1,00	3,00	-
TOTAL	-	9338,8	2343,1	2049,7	6768,8	9	9	17	38	73
Valor total resíduos	20.500,4									

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

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

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

Drenagem Urbana

Existe infraestrutura de drenagem na AID? (Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)	(X) Sim () Não
Existem problemas de drenagem na AID? (Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)	(X) Sim () 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>)	
<p>Embora o empreendimento não esteja inserido em uma zona diretamente suscetível a alagamentos, será elaborado e executado um sistema de drenagem pluvial em conformidade com a legislação vigente, adequado às características topográficas e de permeabilidade do terreno, contemplando também medidas para captação e aproveitamento de águas pluviais.</p> <p>Conforme o memorial do projeto de drenagem, as águas pluviais coletadas das lajes serão conduzidas por meio de ralos e calhas até condutores verticais e horizontais, que as direcionarão às caixas de areia antes do lançamento na rede pública de drenagem, garantindo o controle da vazão e a adequada filtração de sólidos.</p> <p>Registra-se, contudo, histórico de ocorrências pontuais de alagamento em vias próximas, especialmente durante episódios de chuvas mais intensas e prolongadas, o que reforça a importância da correta implantação e manutenção do sistema projetado.</p>	
Resíduos Sólidos	
Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	200m
Análise da oferta de equipamentos urbanos (<i>Tecer análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres</i>)	
<p>A vistoria técnica realizada na área de estudo constatou a presença de infraestrutura urbana consolidada, abrangendo redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem pluvial e coleta de resíduos sólidos. Foram identificados também equipamentos urbanos no entorno imediato do terreno, como bueiros, caixas técnicas, postes de iluminação e energia, e calçadas pavimentadas com acessibilidade parcial, evidenciando um contexto urbano plenamente atendido por serviços essenciais.</p> <p>Apesar da infraestrutura existente, registros técnicos apontam a ocorrência de episódios pontuais de alagamento em áreas próximas, especialmente durante períodos de chuvas intensas. Essa condição é corroborada pelo Diagnóstico Participativo da Drenagem Urbana de Florianópolis (Prefeitura Municipal de Florianópolis, 2018), que identificou ocorrências de alagamento e obstrução de drenagem na Unidade Territorial de Planejamento (UTP 22 – Morro das Pedras), setor onde se insere o empreendimento analisado.</p>	

Dessa forma, ressalta-se a importância da adequada execução, operação e manutenção do sistema de drenagem pluvial projetado, de modo a evitar sobrecarga da rede pública existente e minimizar possíveis impactos sobre o entorno imediato.

Equipamentos urbanos existentes na AID



Fonte: Vistoria in loco e Google Earth, 2025.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidade de Saúde	Spazio Vitale	-	Privado	120 m
	Floripa Físio Kids	-	Privado	350 m
	NK Campeche Odontologia	-	Privado	500 m
	Centro de Saúde Campeche	-	Público	1,3 km
	EEB Januária	-	Público	600 m

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

² Pública ou privada

Unidades de Ensino	Teixeira da Rocha			
	Escola Pachamama	-	Privado	650 m
	Aloha School - Alohinha	-	Privado	1,2 km
Unidades de Assistência Social	-	-	-	-
Unidades de Segurança Pública	-	-	-	-
Outros	Associação Desportiva CT Riozinho	-	Privado	500 m
	Cemitério Municipal do Campeche	-	Público	700 m
	Instituto Compassos	-	Privado	750 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)



MAPA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

Legenda

- Terreno
- Saúde
- Educação
- Segurança
- Lazer

Localização:

Av. Campeche, S/N, Campeche, Florianópolis/SC

Elaboração:

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

Folha:

A3

Escala:

Indicada

Data:

04/12/2025

Estudo de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:

Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM), Datum Horizontal SIRGAS 2000 - Fuso 22S. Fontes: Base Maps ESRI, IBGE, PNF, Lev. Planialtimétrico.



AS Soluções Ambientais & Engenharia
CREA/SC 14580-4
(47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211
contato@asambiental.eng.br

Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento foram identificadas duas unidades de saúde de caráter privado e a presença do Centro de Saúde Campeche, equipamento público localizado a cerca de 1,3 km, que atende à população do bairro em escala ampliada. Essa configuração indica a existência de alternativas tanto na rede privada quanto na rede pública de saúde, capazes de absorver a demanda adicional gerada pelo empreendimento.

No que se refere aos equipamentos educacionais, a AID apresenta oferta diversificada, composta por uma unidade pública de ensino fundamental, a EEB Januária Teixeira da Rocha, situada a aproximadamente 600 m, além de três instituições privadas de ensino, localizadas entre 500 m e 1,2 km do empreendimento. Essa distribuição evidencia cobertura educacional mista, com opções nas redes pública e privada, compatível com o perfil residencial previsto.

Não foram identificadas unidades específicas de assistência social ou de segurança pública no interior da AID. Contudo, o empreendimento encontra-se inserido em área urbana consolidada do bairro Campeche, com acesso aos serviços públicos disponíveis em escala de bairro e municipal, o que mitiga a ausência desses equipamentos no raio imediato de influência.

Quanto aos equipamentos de lazer e outros usos coletivos, destacam-se a Associação Desportiva CT Riozinho, de caráter privado, localizada a cerca de 500 m, e o Instituto Compassos, também privado, situado a aproximadamente 750 m, ambos voltados a atividades esportivas, culturais e comunitárias. Soma-se a esses o Cemitério Municipal do Campeche, equipamento público relevante sob o ponto de vista urbano e cultural, localizado a cerca de 700 m do empreendimento.

Dessa forma, a análise indica que a oferta de equipamentos comunitários na AID é adequada e compatível com a escala e o porte do empreendimento proposto, especialmente nos setores de saúde, educação e lazer. Considerando a existência de equipamentos públicos e privados em distâncias caminháveis ou de fácil acesso, não se identifica a necessidade de implantação de novos equipamentos comunitários públicos como contrapartida direta à implantação do empreendimento.

Equipamentos comunitários existentes na AID



Fonte: Vistoria in loco e Google Earth, 2025.

Espaços Livres na AID

Nome	Tipo	Estado de Conservação	Distância Caminhável
1538.3516901; 622.574623444; 491.576213827; 331.703111253; 923.293649682.	Áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas - oriundas de parcelamento	Sem equipamentos	450 m
S/N	Áreas públicas com vegetação relevante	Vegetação densa, sem equipamentos	450 m
10068.7387362	Áreas públicas com vegetação relevante	Vegetação densa, sem equipamentos	850 m
16935.5029764	Áreas públicas destinadas ao lazer não equipadas - oriundas de parcelamento	Vegetação densa, sem equipamentos	850 m

Localização dos Espaços Livres

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



Impactos e Análise do Sistema de Espaços Livres com o empreendimento

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

Os espaços livres são áreas predominantemente abertas e não edificadas, públicas ou privadas, que cumprem funções essenciais à dinâmica urbana, como lazer, convivência, conectividade e equilíbrio ambiental. Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, observa-se a presença de espaços livres públicos e privados, em sua maioria resultantes de parcelamentos e áreas institucionais, com vegetação arbórea e gramínea. Embora cumpram papel ambiental importante, muitos desses espaços ainda carecem de estruturação paisagística, mobiliário urbano e acessibilidade plena, o que limita seu uso cotidiano pela população local.

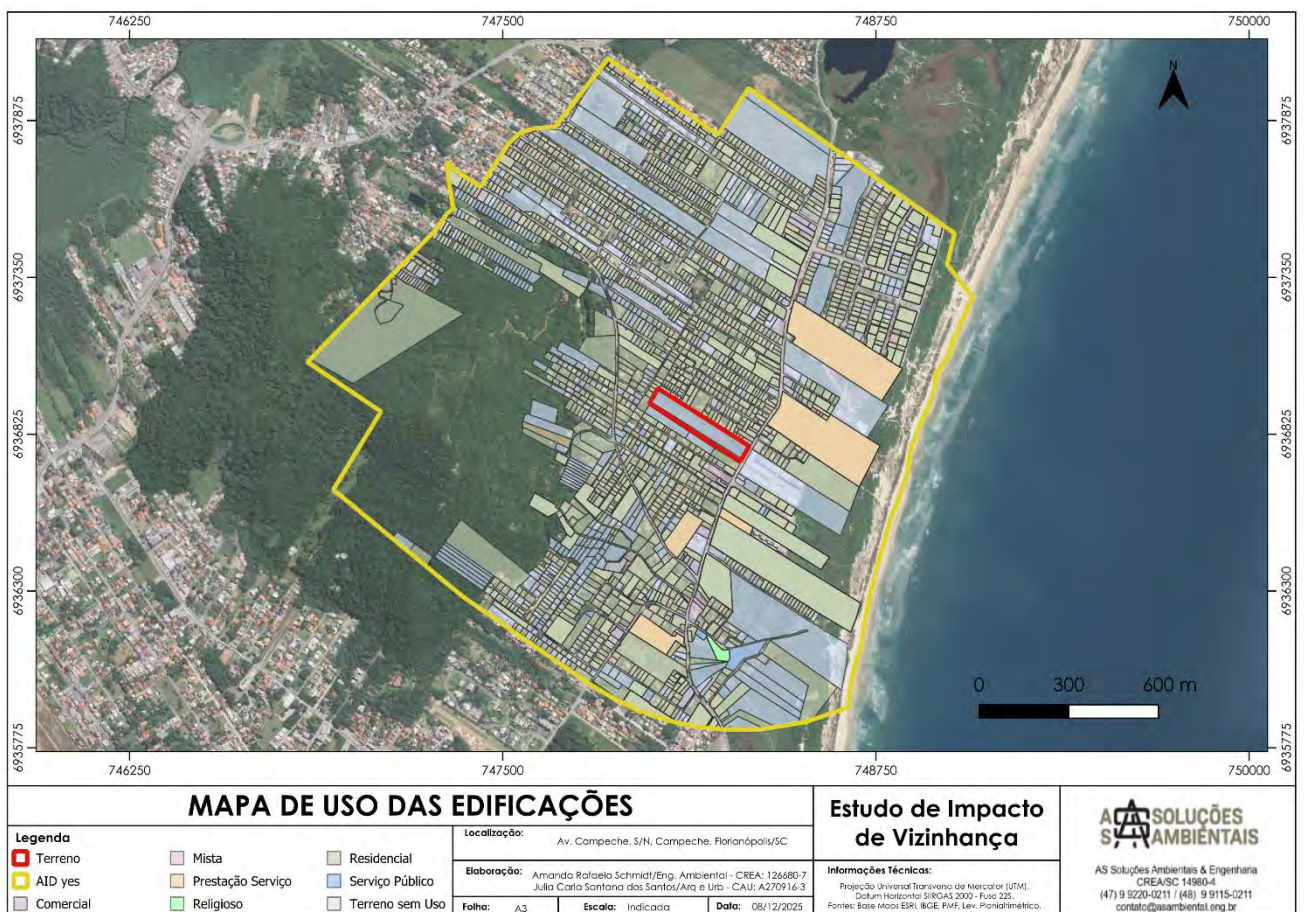
O empreendimento agregará de forma direta para a ampliação da Rede de Espaços Livres Públicos (REP) ao incorporar uma área verde de aproximadamente 2.100 m² destinada à doação ao município, localizada na porção frontal do terreno, junto ao alinhamento da Rua Duque de Caxias. Essa área se configurará como um novo espaço público de caráter paisagístico e de convivência, dotado de canteiros arborizados, áreas permeáveis, mobiliário urbano e integração com o entorno imediato.

O projeto urbanístico do empreendimento foi concebido de forma a estabelecer continuidade entre o terreno ativo e o espaço público doado, criando conexões visuais e funcionais entre as lojas, o passeio público e a nova praça. Tal solução reforça o conceito de fachada ativa e fruição urbana, qualificando o ambiente e estimulando o fluxo de pedestres no trecho. Com a implantação desse novo espaço livre público, o empreendimento amplia a oferta de áreas verdes e de permanência na região central, contribuindo para a valorização da paisagem urbana, o fortalecimento das relações comunitárias e a melhoria da ambiência do entorno imediato.

3.4. Análise de Uso e Ocupação do Solo

Mapa de uso das edificações

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



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

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

A análise do uso e ocupação do solo na Área de Influência Direta (AID) evidencia o predomínio do uso residencial, tanto unifamiliar quanto multifamiliar, configurando uma malha urbana de densidade média

em processo de consolidação. Observa-se a presença majoritária de lotes edificados destinados à moradia, intercalados por terrenos ainda sem uso definido, característica típica de áreas urbanas em expansão no bairro Campeche.

Os usos comerciais e de prestação de serviços distribuem-se de forma pontual e linear ao longo dos principais eixos viários, com destaque para a Avenida Campeche, onde se concentram atividades de suporte urbano, como pequenos comércios e serviços locais. Também são identificados usos institucionais e religiosos, contribuindo para a diversidade funcional da área analisada.

A AID encontra-se inserida em um contexto urbano próximo a extensas áreas de vegetação remanescente e paisagens naturais relevantes no entorno do bairro, o que reforça a necessidade de compatibilização entre a ocupação urbana e os condicionantes ambientais regionais. A ocupação atual apresenta caráter predominantemente residencial, com introdução gradual de usos mistos e multifuncionais, acompanhando a consolidação da infraestrutura urbana existente.

Nesse contexto, o empreendimento proposto, de uso misto e tipologia multifamiliar, mostra-se compatível com o padrão de uso e ocupação do solo identificado na AID e com as diretrizes urbanísticas vigentes. Sua implantação tende a contribuir para a diversificação funcional da área, fortalecendo o comércio e os serviços de base local, sem descaracterizar a dinâmica urbana existente. De modo geral, os impactos sobre o uso e a ocupação do solo são considerados compatíveis com a capacidade de suporte da infraestrutura urbana e coerentes com o processo de consolidação do bairro.

3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	3 a 5 salários-mínimos
Faixa de valorização conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Valor m ² PGURB residência (R\$) – 833,76 Valor m ² PGURB não residencial (R\$) – 667,01
Identificar e mapear se há ZEIS e/ou aglomerados subnormais de habitação na AII.	
Não há Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) nas zonas de influência do empreendimento em questão.	
Identificar a existência de obras de infraestrutura/empreendimentos públicos ou privados em execução da AII que possam ser enquadrados enquanto polos valorizadores ou desvalorizadores, destacando eventuais Bens Culturais ou APC.	
Foi identificada, na Área de Influência Indireta (AII), a presença de empreendimentos residenciais e hoteleiros em diferentes estágios de implantação, sobretudo nas proximidades da orla marítima e ao longo de eixos estruturantes como a Avenida Campeche e a Avenida Pequeno Príncipe.	

Esses empreendimentos, de iniciativa predominantemente privada, evidenciam uma tendência de adensamento controlado e de consolidação do uso misto, configurando-se como polos valorizadores do território e contribuindo para a dinamização econômica e turística da região. No âmbito da infraestrutura pública, não foram observadas grandes obras em execução no momento da análise que possam ser caracterizadas como interferências estruturantes ou de impacto negativo sobre o entorno. Ressalta-se, entretanto, que o bairro vem recebendo investimentos graduais em infraestrutura urbana, com destaque para ações de pavimentação, drenagem, redes de saneamento e melhorias na mobilidade local, o que reforça o processo de valorização imobiliária e urbanística em curso.

Não foram identificados, na AII, Bens Culturais tombados ou inventariados, tampouco Áreas de Preservação Cultural (APC) oficialmente demarcadas em planos ou cadastros municipais. Ainda assim, a área apresenta atributos ambientais e paisagísticos significativos, marcados pela presença de dunas, vegetação nativa e pela proximidade com a faixa costeira, elementos que compõem o caráter identitário e o valor paisagístico do bairro Campeche.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento

O empreendimento é uma Habitação de Mercado Popular (HMP) conforme LC nº 482/2014?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
O empreendimento é uma Habitação de Mercado (HM) conforme LC nº 482/2014?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
O empreendimento possui um Padrão Médio conforme Decreto 25887/2023?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
O empreendimento possui um Padrão Alto ou Médio Alto? (caso não se enquadre nas hipóteses acima)	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

Características que o empreendimento possui para ser classificado com o padrão construtivo marcado anteriormente.

O empreendimento apresenta padrão construtivo compatível com a categoria Habitação de Médio Padrão, atendendo integralmente aos critérios estabelecidos pelo Decreto nº 25.887/2023. Está implantado em terreno com valor de PGUrb igual a 5, possui número de vagas inferior a 1,5 vez o número de unidades habitacionais e apresenta eficiência entre as áreas privativas e a área total da edificação superior a 60%.

Composto por nove torres residenciais e três pavimentos de embasamento, o conjunto integra funções residenciais e comerciais em um mesmo empreendimento, com áreas comuns voltadas à convivência e circulação de pedestres. O térreo ativo abriga lojas e áreas de fruição pública com permeabilidade visual mínima de 50%, conectadas diretamente ao logradouro e qualificadas com arborização urbana, mobiliários e paraciclos, reforçando a vitalidade do espaço urbano.

O projeto contempla um boulevard verde e a doação ao município de uma área de aproximadamente 2.000 m², destinada à implantação de uma praça pública com canteiros arborizados, áreas descobertas e

<p>mobiliário para descanso e recreação passiva, conforme o Art. 118 do Plano Diretor de Florianópolis. A linguagem arquitetônica adota composição contemporânea, com revestimento cerâmico e pintura sobre reboco em cores claras, solução que contribui para a durabilidade, o conforto térmico e a integração visual com o entorno edificado. As proporções equilibradas, o uso de materiais neutros e o cuidado com o paisagismo reforçam o caráter de qualidade e o enquadramento no padrão médio.</p> <p>Dessa forma, o empreendimento consolida-se como uma intervenção urbana de padrão médio qualificado, associando bom desempenho construtivo, harmonia estética e contribuição à requalificação do espaço público do bairro.</p>	
<p>Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m²) do empreendimento.</p>	<p>R\$ 18.000/m²</p>
<p>O valor previsto para comercialização das unidades residenciais do empreendimento é compatível com a renda mensal média da população da AII? Solicita-se que seja justificado de maneira breve abaixo.</p>	<p>(X) Sim () Não () Não se aplica</p>
<p>A renda média mensal da população da Área de Influência Indireta (AII) situa-se entre 3 e 5 salários-mínimos, o que caracteriza um perfil socioeconômico de classe média. O empreendimento enquadra-se na tipologia de Habitação de Mercado - Padrão Médio, conforme a LC n° 482/2014 e o Decreto n° 25.887/2023, estando implantado em terreno com PGURB igual a 5 e apresentando características construtivas compatíveis com esse padrão.</p> <p>O valor unitário médio estimado para comercialização das unidades residenciais, da ordem de R\$ 18.000,00/m², é coerente com o padrão médio adotado e com a dinâmica imobiliária observada no bairro Campeche, que apresenta processo contínuo de valorização associado à consolidação urbana, à oferta de infraestrutura e à proximidade da orla. Dessa forma, o empreendimento atende ao perfil de demanda predominante na AII, sem configurar descompasso relevante entre valor imobiliário e renda média local.</p>	
<p style="text-align: center;">Impactos e análises da valorização imobiliária com o empreendimento <i>(Analisar os impactos da inserção do empreendimento na AII, indicando possíveis alterações no estrato social existente (atração, expulsão, gentrificação, etc.), com ênfase em áreas de ZEIS e/ou Bens Tombados e/ou APC, máx. 3000 caracteres)</i></p>	
<p>O empreendimento está inserido em uma área urbana consolidada, caracterizada pelo predomínio do uso residencial multifamiliar e unifamiliar, com gabaritos variados e presença pontual de atividades comerciais, de serviços e de hospedagem. O entorno imediato apresenta dinâmicas de valorização associadas à proximidade da orla e à crescente oferta de empreendimentos de padrão médio, evidenciando um processo de adensamento compatível com as diretrizes de planejamento urbano do município.</p> <p>A proposta do empreendimento, de uso misto e padrão construtivo médio, insere-se de forma coerente nesse contexto, contribuindo para a qualificação do tecido urbano e o fortalecimento da vida pública. A presença de lojas no térreo e de área de fruição pública voltada ao pedestre promove integração entre o espaço privado e o logradouro, estimulando o uso contínuo das calçadas e a vitalidade da área. A doação</p>	

de área pública destinada à criação de uma nova praça reforça o caráter coletivo da intervenção, ampliando a oferta de espaços de permanência e lazer abertos à comunidade.

Embora o valor estimado de comercialização das unidades esteja acima da média de renda da população residente na AII, a diversidade de tipologias, o enquadramento no padrão médio e a compatibilidade com os usos existentes reduzem o risco de processos abruptos de substituição social ou de gentrificação. A ocupação proposta segue o padrão de adensamento controlado observado na região, sem comprometer o equilíbrio entre as funções habitacionais, comerciais e institucionais já consolidadas.

Não foram identificadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), Bens Tombados ou Áreas de Preservação Cultural (APC) no raio de influência indireta. Assim, o impacto do empreendimento sobre o valor imobiliário do entorno tende a se manifestar de forma gradual e positiva, mediante a valorização das áreas públicas e o fortalecimento das atividades de base local, em conformidade com as diretrizes de sustentabilidade e integração urbana.

3.6. Mobilidade Urbana

Caracterização do sistema viário da AID e Empreendimento

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)



MAPA DE SISTEMA VIÁRIO

Legenda

- Terreno
- Coletora Insular
- Via Panorâmica
- AID
- Sub Coletora Insular

Localização: Av. Campeche, S/N, Campeche, Florianópolis/SC

Elaboração: Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126480-7
Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Urb. - CAU: A270916-3

Folha: A3 Escala: Indicada Data: 04/12/2025

Estudo de Impacto de Vizinhança

Informações Técnicas:
Projeção Universal Transversa de Mercator (UTM).
Datum Horizontal SBRGAS 2000 - Fuso 22S.
Fontes: Base Mapas EBRH, IBGE, PNF, Lev. Planialtimétrica.



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

Seção transversal atual e planejada das principais vias na AID

Via 1

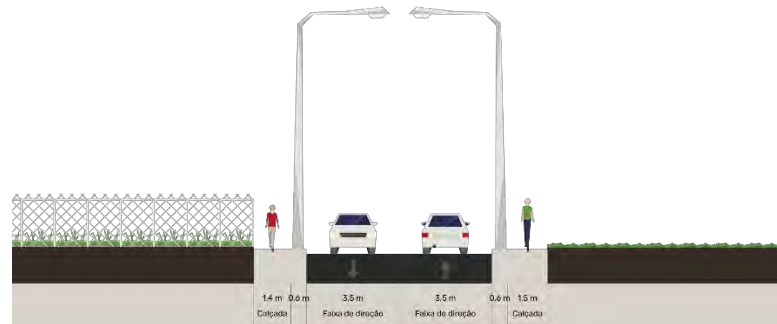
Nome da Via

Hierarquia (LC nº 482/2014)

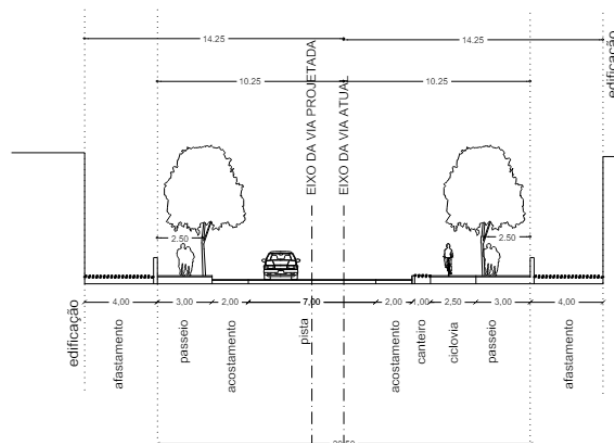
CI-802 – Avenida Campeche

Coletora insular

Via 1 – Seção Transversal Atual



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



Via 2

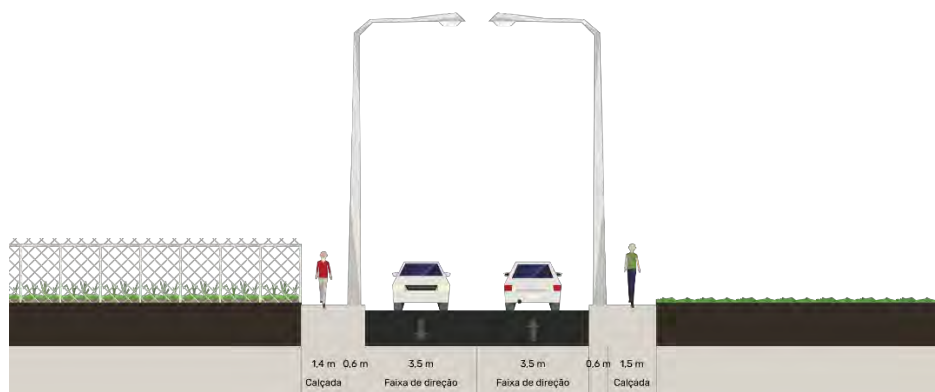
Nome da Via

Hierarquia (LC nº 482/2014)

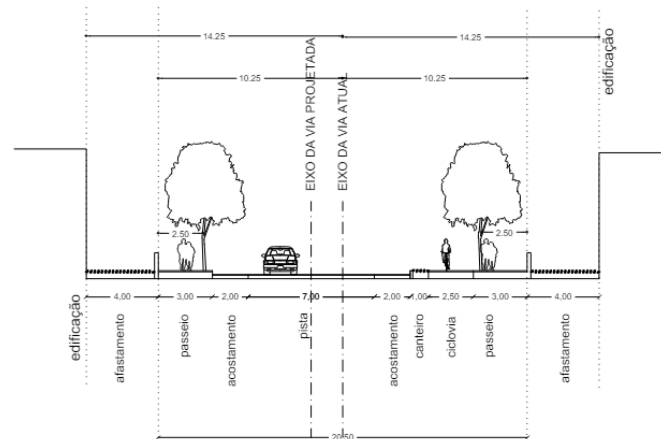
CI-803 – Rua Pau Canela

Coletora insular

Via 2 – Seção Transversal Atual



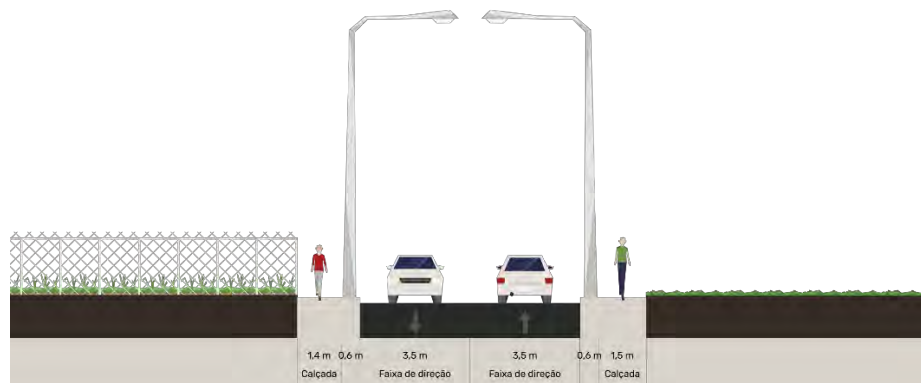
Via 2 – Seção Transversal Planejada (LC nº 482/2014)



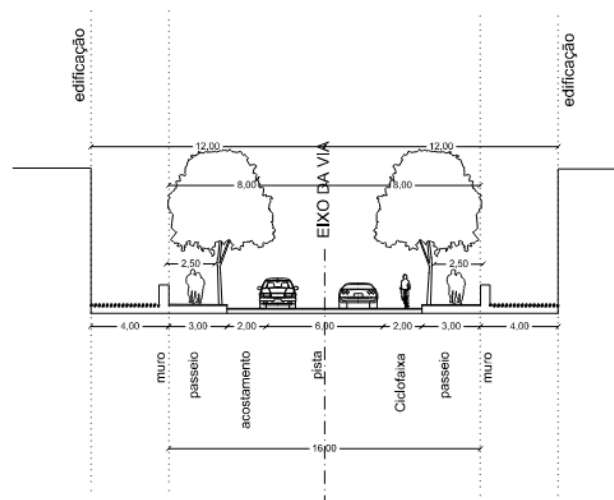
Via 3

Nome da Via	Hierarquia (LC nº 482/2014)
SCI-805 - Servidão Vitor H. Das Chagas	Sub Coletora insular

Via 3 – Seção Transversal Atual



Via 3 – 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.)



MAPA DE ROTAS PARA O EMPREENDIMENTO		Estudo de Impacto de Vizinhança	 AS Soluções Ambientais & Engenharia CREA/SC 14980-4 (47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211 contato@asambiental.eng.br
Legenda  Terreno  AID  Rotas	Localização: Av. Campeche, S/N, Campeche, Florianópolis/SC Elaboração: Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7 Julia Carla Sartorio dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3 Folha: A3 Escala: Indicada Data: 04/12/2025		

Infraestrutura Ciclovitária Atual

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



MAPA DE INFRAESTRUTURA CICLOVIÁRIA		Estudo de Impacto de Vizinhança	 AS Soluções Ambientais & Engenharia CREA/SC 14980-4 (47) 9 9220-0211 / (48) 9 9115-0211 contato@asambiental.eng.br
Legenda  Terreno  Ciclofaixa  AID	Localização: Av. Campeche, S/N, Campeche, Florianópolis/SC Elaboração: Amanda Rafaela Schmidt/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7 Julia Carla Sartorio dos Santos/Arq e Urb - CAU: A270916-3 Folha: A3 Escala: Indicada Data: 04/12/2025		

Infraestrutura Ciclovária no empreendimento

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

O empreendimento contará com a implantação de paraciclos e 380 vagas destinadas ao uso de bicicletas, distribuídas entre áreas privativas e de uso comum nos pavimentos térreo e subsolo. Essas vagas estão localizadas em pontos de fácil acesso e próximas às entradas principais, incentivando o uso cotidiano por moradores, visitantes e usuários das áreas comerciais.

A infraestrutura proposta visa estimular a mobilidade ativa e reduzir a dependência do transporte motorizado, em consonância com as diretrizes de sustentabilidade urbana do Plano Diretor de Florianópolis. Além disso, a integração entre o térreo ativo e o passeio público reforça a conectividade urbana e amplia as condições de circulação de pedestres e ciclistas.

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

A Área de Influência Indireta (AII) do empreendimento apresenta boa oferta de equipamentos públicos, abrangendo unidades de saúde, instituições de ensino, áreas de lazer e espaços livres distribuídos em diferentes níveis de acessibilidade. O sistema viário que conecta esses equipamentos revela uma condição heterogênea de caminhabilidade, com trechos recentemente revitalizados que seguem as diretrizes do Manual Calçada Certa, do Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis (IPUF). Nessas áreas, observam-se elementos de acessibilidade universal, como faixa livre contínua, piso tátil direcional e rampas devidamente dimensionadas.

Ainda assim, persistem segmentos com calçadas irregulares e discontinuidades, especialmente em vias secundárias, onde há ausência de padronização e obstruções pontuais que comprometem a mobilidade segura, sobretudo para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

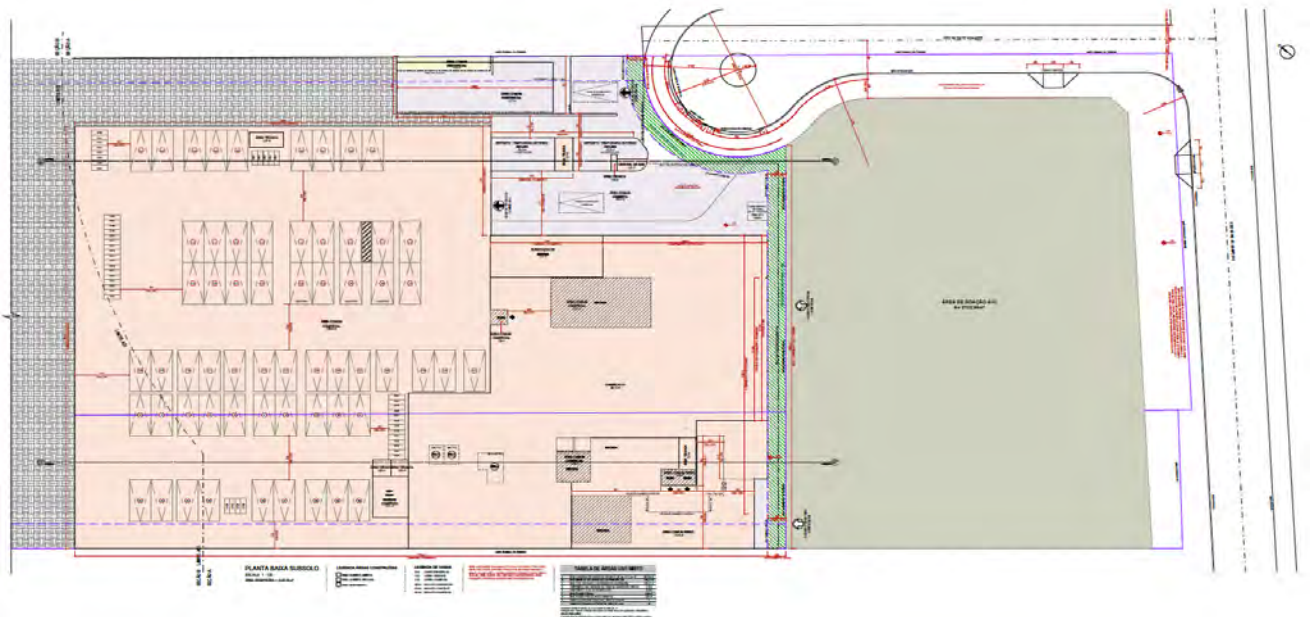
A implantação do empreendimento contribuirá para qualificar o entorno imediato, especialmente nas frentes voltadas à Avenida Campeche e à Servidão Acalanto, onde o projeto prevê a reestruturação dos passeios públicos e a integração com a nova área de fruição e a área pública de doação, que será urbanizada e paisagisticamente tratada. Essas melhorias reforçam a conectividade entre os eixos viários e ampliam as condições de circulação segura para pedestres e ciclistas, promovendo a valorização do espaço urbano e o incentivo à mobilidade ativa.

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)

Os estacionamentos estarão localizados nos subsolos A e nos pilotis dos 1º e 2º pavimentos. O passeio público será projetado conforme as diretrizes do Manual Calçada Certa, seguindo as normas de

acessibilidade da NBR 9050/2020 (Versão Corrigida: 2021) e as especificações de sinalização tátil no piso estipuladas pela NBR 16537/2016 (Versão Corrigida: 2024).



Fonte: Metaphora Arquitetura, 2025.

Legenda:



Quando houver acessos à orla na AID

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



MAPA DE ACESSO À ORLA

Legenda ■ Terreno ■ AID — Acesso Orla	Localização: Av. Campeche, 514, Campeche, Florianópolis/SC	Estudo de Impacto de Vizinhança	AS SOLUÇÕES S/A AMBIENTAIS AS Soluções Ambientais & Engenharia CREA/SC 14869-4 (47) 9 3020-0211 (48) 9 9115-0211 contato@asambiental.org.br
	Elaboração: Amanda Rafaela Scherer/Eng. Ambiental - CREA: 126680-7 Julia Carla Santana dos Santos/Arq e Lta - CAU: A270916-3		
	Folha: A3	Escala: Indecida	Data: 05/12/2023

O acesso à orla é realizado pela Rua do Gravatá, uma rua sem pavimentação.



Fonte: Google Earth, 2025.

Quando houver trilhas e caminhos históricos na AII

(Apresentar as trilhas e caminhos históricos presentes na AII, quando presentes, em mapa com escala adequada, e identificar, por meio de tabela, a infraestrutura existente nestes (pavimentação, passarelas ambientais, etc.), com memorial fotográfico)

Não há trilhas e caminhos históricos na AID.

Acessibilidade

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

Em relação às condições de caminhabilidade no entorno do empreendimento, observa-se que a infraestrutura voltada à circulação de pedestres apresenta características heterogêneas. Existem trechos com passeios implantados e em bom estado de conservação, especialmente ao longo da Avenida Campeche, enquanto outros segmentos, como na Servidão Acalanto, apresentam descontinuidades, ausência de piso tátil e variações de largura. Parte desses passeios não atende integralmente aos critérios estabelecidos pela NBR 9050:2020, que trata da acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos, nem à NBR 16537:2016, referente à sinalização tátil no piso.

O empreendimento se insere em uma área predominantemente residencial, com presença crescente de usos mistos e estabelecimentos comerciais. Essa configuração tende a favorecer o deslocamento a pé, especialmente nas vias de maior fluxo e na conexão com os pontos de transporte coletivo da Avenida Campeche, garantindo boa integração com a malha urbana existente.

Os acessos de pedestres previstos no projeto garantirão rotas acessíveis contínuas desde as calçadas até as áreas internas do lote, assegurando conforto e segurança aos usuários. As calçadas internas e externas associadas ao empreendimento serão implantadas conforme as normas técnicas vigentes, com faixa livre contínua, piso tátil direcional e rampas de acessibilidade nas transições de nível, em consonância com as diretrizes do Manual Calçada Certa do IPUF.

Além disso, o térreo ativo e a área pública de doação prevista no projeto contribuirão para qualificar a experiência do pedestre, criando uma continuidade visual e funcional entre os espaços privados e públicos e favorecendo a integração do empreendimento ao ambiente urbano. Com relação as faixas de segurança, há um número baixo, além disso, grande parte se encontra com pouca manutenção, sendo difícil de se identificar as mesmas.

Acessibilidade para o pedestre presente na AID do empreendimento.



Fonte: AS Ambiental, 2025

Transporte coletivo

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

O transporte público na região do empreendimento é operado pelo Sistema Integrado de Transporte Coletivo de Florianópolis (SIT), que interliga os bairros da cidade por meio de linhas principais e alimentadoras. A Área de Influência Indireta (AII) é atendida por linhas que partem do Terminal de Integração do Rio Tavares (TIRIO) e do Centro da cidade, com destino aos bairros do sul da ilha, como Campeche, Rio Tavares e Armação.

Embora a cobertura do serviço alcance adequadamente o bairro, a frequência das viagens e a infraestrutura das paradas ainda apresentam limitações, especialmente fora do período de alta temporada. Essa condição reflete o perfil predominantemente residencial e sazonal da região. Ainda assim, o sistema existente é capaz de atender à demanda atual, com pontos de embarque localizados em distância caminhável a partir do empreendimento, principalmente ao longo da Avenida Campeche, principal eixo viário estruturante da área.

A tendência de adensamento urbano e o crescimento gradual da demanda por transporte coletivo poderão, futuramente, demandar a ampliação da oferta de linhas e a qualificação da infraestrutura de mobilidade no bairro, incluindo melhorias nos passeios e travessias voltadas à integração modal.

Em relação às paradas de ônibus situadas na AID, observa-se que, embora possuam abrigo padrão com assento, grande parte não atende integralmente aos critérios de acessibilidade universal definidos pela NBR 9050:2020. Além disso, não há sinalização informativa sobre horários ou itinerários das linhas, o que limita a usabilidade do sistema, especialmente para turistas e novos moradores.

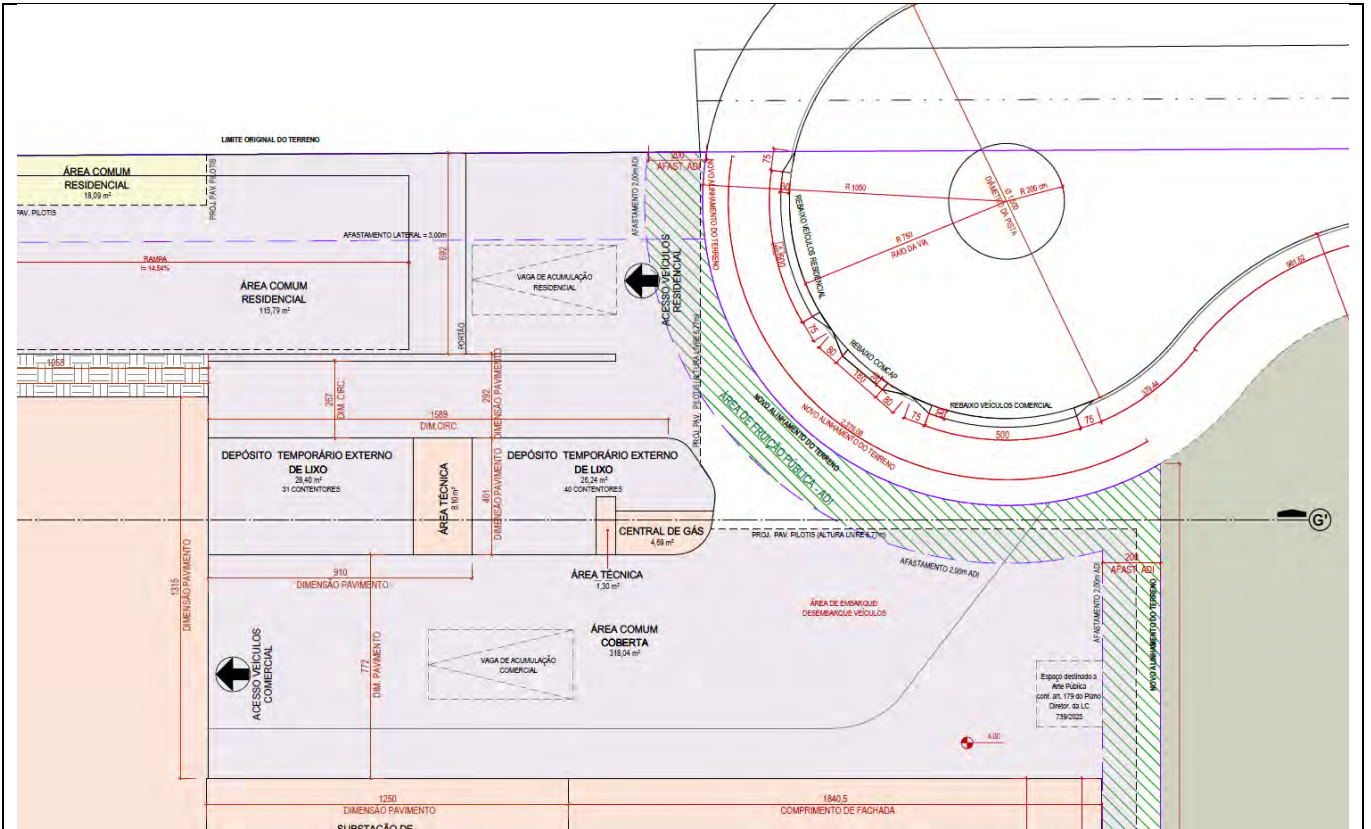
Pontos de ônibus na AID.



Fonte: AS Ambiental, 2025.



A COMCAP solicitou na sua Certidão de Viabilidade de Coleta de Resíduos Sólidos Domiciliares a execução de recuo para parada do veículo coletor?	() Sim (X) Não
Se a resposta a pergunta anterior for positiva, solicita-se saber se o recuo consta na planta de arquitetura.	() Sim (X) Não
Demonstrar se há necessidade ou não de recuo para parada do veículo coletor.	
-	
Área de acumulação de veículo para o empreendimento. <i>(Recomenda-se a utilização de área de acumulação no mínimo 2% das vagas para estacionamentos coletivos, caso não seja utilizada, apresentar estudo justificando)</i>	
<p>O empreendimento dispõe de 450 vagas de estacionamento, sendo 390 vagas destinadas ao uso residencial e 60 vagas destinadas ao uso comercial, conforme detalhamento em projeto. As vagas residenciais estão distribuídas entre o 1º Pavimento e o 2º Pavimento Pilotis, atendendo às unidades habitacionais e visitantes, incluindo vagas reservadas para Pessoas com Deficiência (PCD), em conformidade com a legislação vigente.</p> <p>As vagas destinadas ao uso comercial estão localizadas integralmente no pavimento Subsolo, com acesso independente e direto às lojas, garantindo facilidade de operação e reduzindo interferências nos fluxos residenciais.</p> <p>Está prevista área de acumulação de veículos correspondente a 2% do total de vagas de automóveis, equivalente a 8 vagas, implantada sobre a rampa de acesso de veículos residenciais ao 1º Pavimento e ao Pavimento Pilotis, conforme indicado em projeto. Essa solução assegura a organização dos fluxos internos, evitando retenções no sistema viário público e promovendo maior fluidez nas manobras de entrada e saída.</p> <p>Adicionalmente, o empreendimento contempla 380 vagas para bicicletas, sendo 333 vagas destinadas ao uso residencial e 47 vagas destinadas ao uso comercial, distribuídas conforme indicado em planta, atendendo às exigências normativas e incentivando a mobilidade ativa.</p> <p>Dessa forma, a configuração dos acessos, a setorização das vagas e a previsão de áreas de acumulação atendem integralmente aos parâmetros técnicos e legais aplicáveis, contribuindo para o adequado funcionamento do empreendimento e para a mitigação de impactos sobre a circulação viária do entorno.</p>	



Fonte: Methafora Arquitetura, 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)



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

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

Fonte: DNIT, (2006).

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

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

Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 1 da Av. Campeche

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÕES	ESPECIAIS	UVP 2025	BICICLETA
07:00	07:15	1	13	85	1	0	99,5	4
07:15	07:30	1	9	120	2	0	132	7
07:30	07:45	1	16	120	2	0	139	7
07:45	08:00	1	20	126	3	0	150,5	7
08:00	08:15	1	16	119	6	0	144	6
08:15	08:30	1	9	96	4	0	111	8
08:30	08:45	1	10	104	1	0	115,5	10
08:45	09:00	1	20	87	4	0	113	4
09:00	09:15	1	13	94	4	0	113	6
09:15	09:30	1	11	100	5	0	118,5	7
09:30	09:45	1	13	88	8	0	113	6
09:45	10:00	1	18	115	3	0	137,5	10
16:30	16:45	1	21	107	3	0	132,5	6
16:45	17:00	1	12	105	3	0	121,5	7
17:00	17:15	1	23	137	2	0	163	9
17:15	17:30	1	25	140	2	0	168	14
17:30	17:45	1	20	136	1	0	157,5	9
17:45	18:00	1	19	141	3	0	164,5	14
18:00	18:15	1	21	112	1	0	134,5	15
18:15	18:30	1	23	125	1	0	149,5	15
18:30	18:45	1	24	118	1	0	143,5	9
18:45	19:00	1	11	95	2	0	109	15
19:00	19:15	1	24	123	1	0	148,5	10
19:15	19:30	1	28	103	1	0	132,5	7
Total			419	2696	64	0	3211	212

Contagem de tráfego da hora pico do Sentido 2 da Av. Campeche

INÍCIO	FIM	SENTIDO	MOTO	CARRO	CAMINHÕES	ESPECIAIS	UVP 2025	BICICLETA
07:00	07:15	2	1	65	2	0	69	6
07:15	07:30	2	7	77	3	0	88,5	4
07:30	07:45	2	9	132	3	0	145,5	6
07:45	08:00	2	7	104	2	0	114	4
08:00	08:15	2	8	100	4	0	114	6
08:15	08:30	2	12	101	2	0	116	4
08:30	08:45	2	4	96	6	0	109	6
08:45	09:00	2	4	85	1	0	90,5	5
09:00	09:15	2	12	88	2	0	103	6
09:15	09:30	2	10	79	1	0	90,5	5
09:30	09:45	2	12	79	4	0	97	8
09:45	10:00	2	12	88	1	0	101,5	2
16:30	16:45	2	202	110	1	0	313,5	6
16:45	17:00	2	24	115	3	0	143,5	14
17:00	17:15	2	25	130	1	0	156,5	14
17:15	17:30	2	30	123	1	0	154,5	16
17:30	17:45	2	18	168	1	0	187,5	17
17:45	18:00	2	14	156	1	0	171,5	16
18:00	18:15	2	24	170	3	0	198,5	19
18:15	18:30	2	23	129	2	0	155	11
18:30	18:45	2	25	147	1	0	173,5	8
18:45	19:00	2	14	148	1	0	163,5	14
19:00	19:15	2	19	136	2	0	158	7
19:15	19:30	2	28	123	0	0	151	6
Total			544	2749	48	0	3365	210

Hora pico e volume registrado na Av. Campeche

Sentido	Turno	Horário Pico	Volume
Sentido 1	Matutino	07:00 às 08:00h	521
	Vespertino	17:30h às 18:30h	606
Sentido 2	Matutino	07:00 às 08:00h	417
	Vespertino	17:30h às 18:30h	712,5

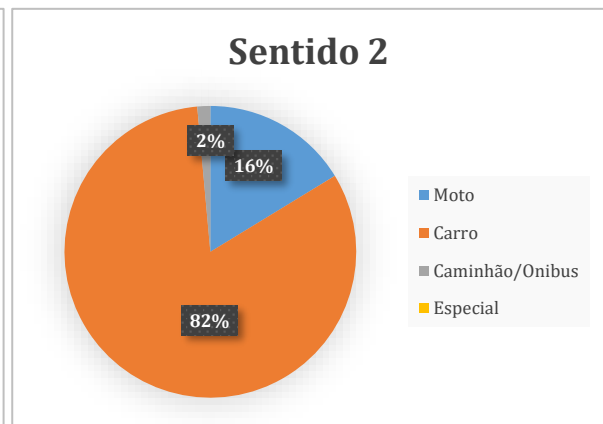
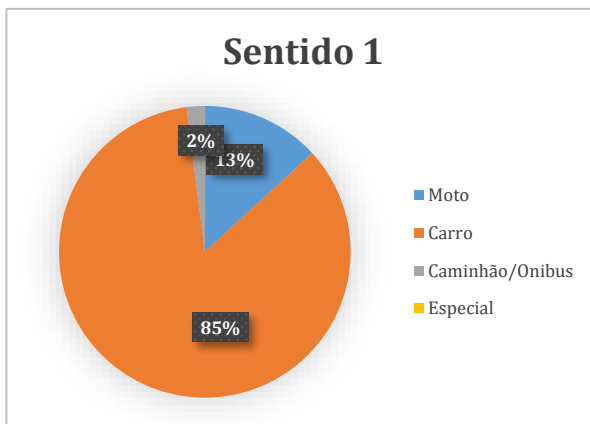
Informar datas, dias da semana e horários de realização da contagem de tráfego.

Na AV. Campeche 12/11/2025, quarta-feira, 7:00 às 10:00 e 16:30 às 19:30

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

Resumo da contagem por classe de veículo na Av. Campeche

Sentidos	Categoria de Veículo	Quantidade	%	Equivalência UVP
Sentido 1	Moto	419	13,18	419
	Carro	2696	84,81	2696
	Caminhão/Ônibus	64	2,01	128
	Especial	0	0,00	0
	Total	3179	100	3243
Sentido 2	Moto	544	16,28	544
	Carro	2749	82,28	2749
	Caminhão/Ônibus	48	1,44	96
	Especial	0	0,00	0
	Total	3341	100	3389


Informar a Capacidade da via:

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

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

Condicionantes observados na via onde foi realizada a contagem de tráfego

AV. Campeche – Via Coletora - 1000 UVP

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

Apresentar e analisar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço atual das vias usando como referência a tabela de nível de serviço abaixo, conforme Highway Capacity Manual (HCM, 2010). Nos balneários, o estudo deve considerar a sazonalidade, bem como os Localizados na SC-401, SC-405, SC-406 e Rod. Admar Gonzaga (SC-404), considerando aumento de 40% de veículos na

contagem de tráfego, caso seja feita em época de baixa temporada, ou apresentar bibliografia justificando valores diferentes de incremento.

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

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

A Avenida Campeche é considerada uma via coletora de acordo com dados do Geoportal da Prefeitura Municipal de Florianópolis. Assim, sua capacidade é de 1.500 veículos/hora/faixa. Essa capacidade máxima está vinculada às condições ideais para uma via conforme condicionantes elencadas acima. Como a via teve 1 condicionantes e para cada condicionante é reduzido 10% da capacidade da via, a capacidade resultante da via analisada é:

$$C = 1.500 - (10\%) = 1.350 \text{ UVPs/hora}$$

$$C_{\text{via}} = \mathbf{1.350 \text{ UVPs/hora/faixa}}$$

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

$$NS = V_t / C$$

Onde:

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

C = Capacidade da via.

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

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

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

Nível de Serviço dos sentidos analisados da Av. Campeche.

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
-Sentido 1	0,45	B-Bom
Sentido 2	0,53	C-Aceitável

Considerando o aumento do tráfego de 40% com a sazonalidade, tem-se os seguintes níveis de serviço e classificações para as vias analisadas.

Nível de Serviço dos sentidos analisados da Av. Campeche – Sazonalidade

Sentido	Nível de Serviço	Classificação
Sentido 1	0,63	C-Aceitável
Sentido 2	0,74	D-Regular

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	317
Número de vagas	371
Número de pessoas residentes na ocupação máxima	1450
Volume gerado durante o dia	
Para o número de UH	1857
Para o número de veículos	1235
Para o número de pessoas	3625
Volume gerado na hora do pico da manhã	
Para o número de UH	139
Para o número de veículos	93
Para o número de pessoas	275
Volume gerado na hora do pico da tarde	
Para o número de UH	171
Para o número de veículos	115
Para o número de pessoas	348
Resultado mais desfavorável	
Volume Gerado durante o dia	3625
Volume Gerado na hora pico da manhã	275
Volume Gerado na hora pico da tarde	348

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>)

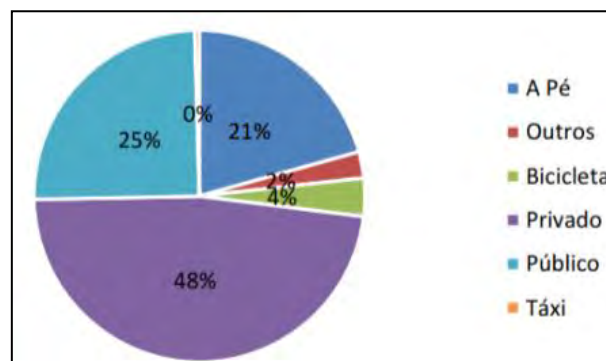
Para o cálculo de geração de viagens do setor comercial, foi utilizada a metodologia constante do Anexo I do Manual de Procedimentos para o Tratamento de Polos Geradores de Tráfego (DENATRAN, 2001), conforme segue abaixo:

$$V = ACp / 16$$

ACp = área construída computável

Sabendo que a área computável da porção comercial do empreendimento é de 1.754,24 m², temos que o empreendimento atrairá aproximadamente **109 viagens** por dia.

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



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

- | | | |
|------------------------------------|---|------------|
| a. Viagens individuais motorizadas | - | 48% = 52,6 |
| b. Viagens por transporte coletivo | - | 29% = 31,8 |
| c. Viagens não motorizadas | - | 23% = 25,2 |

Aplicando os percentuais da divisão modal de viagens obtida na pesquisa origem-destino do PLAMUS para o setor comercial a geração de viagens motorizadas é de 14,12. Ainda, de acordo com os dados do PLAMUS, 15% do tráfego na região da Grande Florianópolis acontece na Hora Pico. Assim, sendo, do total de viagens diárias motorizadas (253,40) estima-se um valor de 18 viagens na Hora Pico ou 18,2 UVP.

Ao todo, **o empreendimento misto irá gerar na sua Hora Pico, um total de 179,1 viagens.**

Apresentar a capacidade da infraestrutura viária e do nível de serviço com e sem o empreendimento para os seguintes momentos: ano do início da operação do empreendimento e após 2, 5 e 10 anos, considerando a taxa de projeção anual de crescimento da frota. Caso pertinente, incluir ano de início da implantação/obra. Comparar os resultados com a capacidade e nível de serviços atuais, identificando impactos do empreendimento. Usar tabela abaixo **para cada sentido da via (não juntar)**. Considerar na tabela o aumento de 40% de veículos **nos casos de sazonalidade**. Adotar uma taxa de crescimento anual de 3% com projeção geométrica.

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. Campeche no Sentido 1

Capacidade e da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025	Início da	2030	2033	2038
				Ano atual	operação (2028)			
			Demanda de veículos em UVP	606	624,18	662,19	723,60	838,85
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,45	0,46	0,49	0,54	0,62
			Nível de Serviço	B-Bom	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável
1.350	179,1	Com empreendimento		2025	Início da	2030	2033	2038
				Ano atual	operação (2028)			
			Demanda de veículos em UVP	785,07	803,25	841,27	902,67	1017,92
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,58	0,60	0,62	0,67	0,75
		Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular	

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. Campeche no Sentido 2

Capacidade e da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025	Início da	2030	2033	2038
				Ano atual	operação (2028)			
			Demanda de veículos em UVP	712,5	733,88	778,57	850,76	986,27
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,53	0,54	0,58	0,63	0,73
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular
1.350	179,1	Com empreendimento		2025	Início da	2030	2033	2038
				Ano atual	operação (2028)			
			Demanda de veículos em UVP	891,57	912,95	957,64	1029,84	1165,34
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,66	0,68	0,71	0,76	0,86
		Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular	D-Regular	

Também realizou-se a projeção do incremento no tráfego no período de temporada, em que é esperado um aumento de 40% do tráfego.

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. Campeche no Sentido 1 com acréscimo de 40%, esperado no período de temporada

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2028)	2030	2033	2038
			Demanda de veículos em UVP	848,4	873,85	927,07	1013,03	1174,38
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,63	0,65	0,69	0,75	0,87
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular	E-Ruim
1.350	179,1	Com empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2028)	2030	2033	2038
			Demanda de veículos em UVP	1027,47	1052,93	1106,14	1192,11	1353,46
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,76	0,78	0,82	0,88	1,00
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	E-Ruim	E-Ruim

Capacidades atuais e seus respectivos níveis de serviço, com e sem o empreendimento para a da Av. Campeche no Sentido 2 com acréscimo de 40%, esperado no período de temporada

Capacidade da via (UVP)	Incremento de tráfego gerado pelo empreendimento	Sem empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2028)	2030	2033	2038
			Demanda de veículos em UVP	997,5	1027,43	1090,00	1191,07	1380,77
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,67	0,68	0,73	0,79	0,92
			Nível de Serviço	C-Aceitável	C-Aceitável	D-Regular	D-Regular	E-Ruim
1.350	179,1	Com empreendimento		2025 Ano atual	Início da operação (2028)	2030	2033	2038
			Demanda de veículos em UVP	1176,57	1206,50	1269,07	1370,14	1559,85
			Valor do Nível de serviço (VT/C)	0,78	0,80	0,85	0,91	1,04
			Nível de Serviço	D-Regular	D-Regular	D-Regular	E-Ruim	F-Péssimo

Impactos e Análise de Mobilidade Urbana com o Empreendimento

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

A análise de tráfego da Avenida Campeche avaliou os impactos da implantação de um novo empreendimento sobre a demanda viária entre os anos de 2025 e 2038. Com capacidade de 1.350 UVP/h por sentido, o estudo considerou os cenários com e sem a presença do empreendimento. No sentido 1, sem o empreendimento, a demanda aumenta de 606 UVP em 2025 para 838,85 UVP em 2038, com crescimento do índice VT/C de 0,45 para 0,62 e degradação do nível de serviço de B (Bom) para C (Aceitável). Com o empreendimento, o crescimento se acentua, atingindo 785,07 UVP em 2025 e 1.017,92 UVP em 2038, o que corresponde a uma elevação do VT/C de 0,58 para 0,75, reduzindo o nível de serviço para D (Regular). Esse cenário indica antecipação da saturação da via e perda de fluidez no tráfego.

No sentido 2, sem o empreendimento, a demanda aumenta de 712,5 UVP em 2025 para 986,27 UVP em 2038, com crescimento do índice VT/C de 0,53 para 0,73 e degradação do nível de serviço de C (Aceitável) para D (Regular). Com o empreendimento, o crescimento se acentua, atingindo 891,57 UVP em 2025 e 1.165,34 UVP em 2038, o que corresponde a uma elevação do VT/C de 0,66 para 0,86, reduzindo o nível de serviço para E (Ruim). Esse cenário indica antecipação da saturação da via e perda de fluidez no tráfego.

Quando considerada a sazonalidade característica da região, estimada em 40% de acréscimo no tráfego durante a alta temporada, a situação torna-se mais crítica. No Sentido 1, sem o empreendimento, a demanda evolui de 848,4 UVP em 2025 para 1.174,38 UVP em 2038, fazendo o VT/C avançar de 0,63 para 0,87 e o nível de serviço cair de C (Aceitável) para E (Ruim). Com o empreendimento, a demanda atinge 1.027,47 UVP em 2025 e 1.353,46 UVP em 2038, correspondendo a 99% da capacidade da via, com VT/C variando de 0,76 a 1,00 e nível de serviço oscilando entre D (Regular) e E (Ruim).

No Sentido 2, o impacto é ainda mais acentuado, sem o empreendimento, a demanda sobe de 997,5 UVP em 2025 para 1380,77 UVP em 2038, ultrapassando a capacidade da via, com VT/C passando de 0,67 para 0,92 e nível de serviço decaindo de C (Aceitável) para E (Ruim). Com o empreendimento, a saturação se intensifica, alcançando 1.559,85 UVP em 2038, acima da capacidade nominal, o que resulta em VT/C de 1,00 e nível de serviço F (Péssimo), caracterizando operação acima da capacidade, com congestionamentos severos e perda significativa de fluidez.

Em síntese, a Avenida Campeche já apresenta tendência de degradação operacional ao longo do horizonte projetado, mesmo sem o novo empreendimento. Contudo, sua implantação acelera esse processo, antecipando a redução da qualidade viária. Quando somada a sazonalidade, o cenário torna-se crítico,

levando a via a operar em condições de saturação, especialmente no Sentido 2, o que compromete de forma relevante a mobilidade urbana e o conforto dos usuários.

3.7. Conforto Ambiental Urbano		
Materiais na fachada do empreendimento		
O empreendimento conta com fachada com alta reflexibilidade? Se sim, qual a sua porcentagem de ocupação? E sua posição solar.		Não apresenta.
O empreendimento conta com algum outro material na fachada que possa contribuir para formação de ilhas de calor?		Não apresenta.
O empreendimento conta com algum material na fachada que dê conforto ambiental para o exterior?		Sim, o empreendimento apresenta fachada com acabamento em concreto aparente, complementada por alvenarias em tons de cinza claros. Os elementos decorativos de fachada, bem como os forros das varandas e sacadas, recebem acabamento amadeirado. Os guarda-corpos e demais envidraçamentos utilizam vidro do tipo incolor.
Ventilação e Iluminação		
O empreendimento obstrui a iluminação solar de algum equipamento comunitário público ? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Não.
O empreendimento obstrui a iluminação solar das edificações do entorno? Se sim, indicar a faixa de horário e o período do ano (solstício).		Sim. O empreendimento projeta sombreamento pontual sobre as edificações vizinhas ao sul entre 8h e 14h durante o solstício de inverno. No solstício de verão, observa-se sombreamento pontual sobre o lote ao norte a partir das 16h, sem ocorrência de sombreamento significativo em outros horários.
Conforto Ambiental		
<i>(Avaliar os impactos causados pela inserção do empreendimento na AID e no entorno imediato em relação ao conforto ambiental)</i>		
Poluição sonora	Construção	Durante a fase de implantação é prevista a geração de ruídos na zona de operação dos equipamentos, sendo este impacto classificado como temporário.
	Funcionamento	Impacto médio, devido ao empreendimento possuir maior uso habitacional.
Poluição do ar	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Sujidades	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável
Outros	Construção	Não mensurável, mas de grau temporário.
	Funcionamento	Não mensurável

Impactos na ventilação e iluminação natural de áreas adjacentes

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

A análise de incidência solar e de sombreamento do empreendimento e de seu entorno foi realizada por meio do software Spacemaker, com base em dados georreferenciados do sítio, orientação solar, volumetria proposta e características do entorno edificado. As simulações têm por objetivo avaliar a projeção de sombras geradas pela implantação do empreendimento ao longo do dia, em diferentes épocas do ano, e seus reflexos sobre o entorno imediato.

O empreendimento possui frente voltada para a Avenida Campeche e para trecho da Servidão da Alegria, inserindo-se em área urbana consolidada, com predominância de uso residencial e edificações de gabarito baixo a médio. A volumetria proposta é composta por blocos com implantação longitudinal e afastamentos regulares, o que contribui para a distribuição das sombras ao longo do lote e das vias lindeiras.

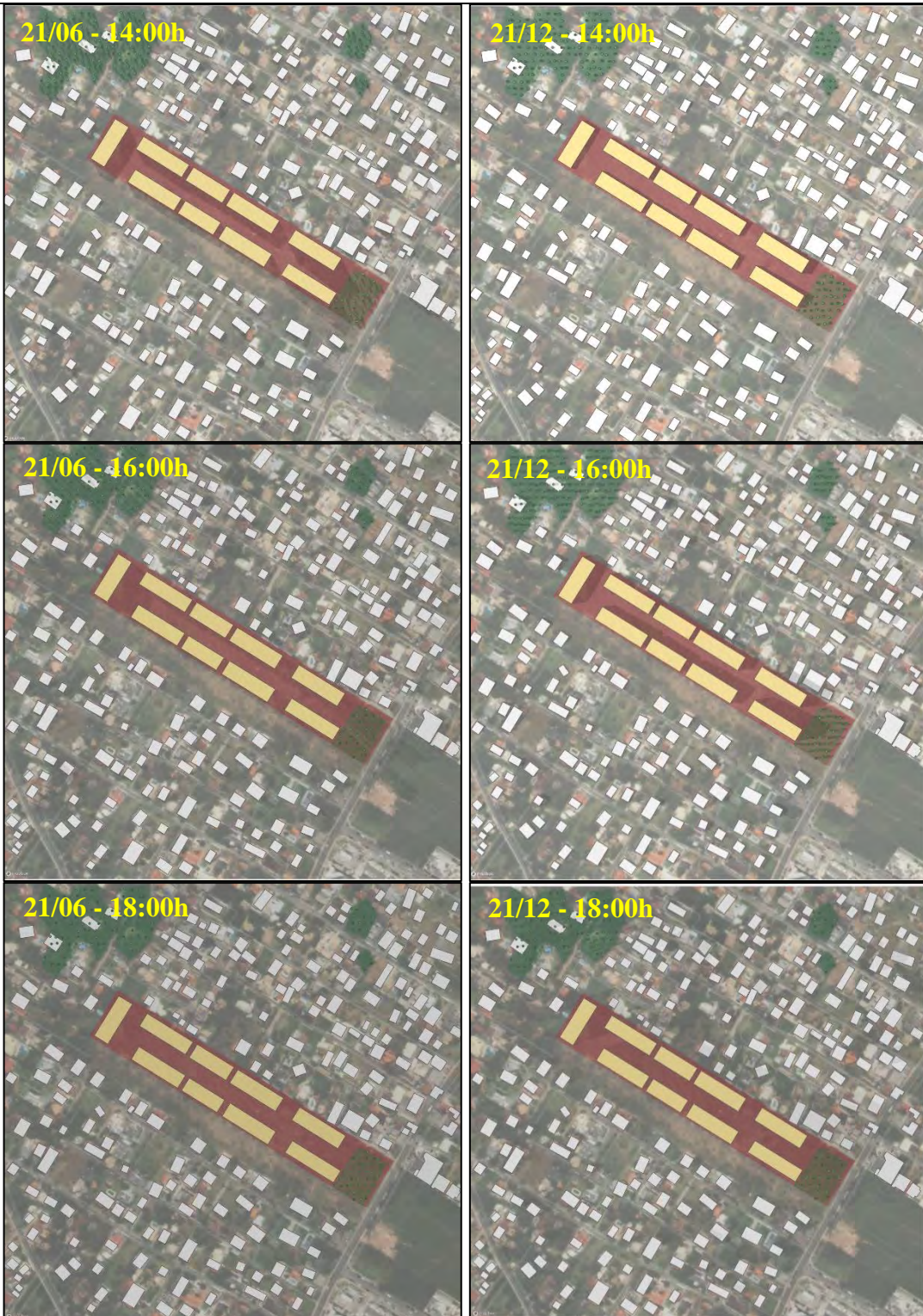
Foram analisados dois períodos representativos do ano: o solstício de inverno (21 de junho), que corresponde à condição mais restritiva em termos de incidência solar, e o solstício de verão (21 de dezembro), quando a altura solar é maior e a projeção de sombras é reduzida. As simulações contemplam os horários de 8h, 10h, 12h, 14h, 16h e 18h.

No solstício de inverno, observa-se que as sombras projetadas incidem predominantemente sobre o próprio terreno e sobre trechos da Avenida Campeche e da Servidão da Alegria, variando conforme o horário do dia. A incidência sobre os lotes vizinhos ocorre de forma pontual e temporária, sem caracterizar sombreamento contínuo ou prolongado sobre as edificações existentes no entorno.

No solstício de verão, as sombras projetadas apresentam menor extensão, concentrando-se principalmente nas áreas internas do lote, nas áreas de fruição pública e nas circulações do próprio empreendimento, sem interferência relevante sobre as edificações vizinhas ou sobre o uso dos espaços públicos adjacentes.

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





Fonte: Elaboração própria.

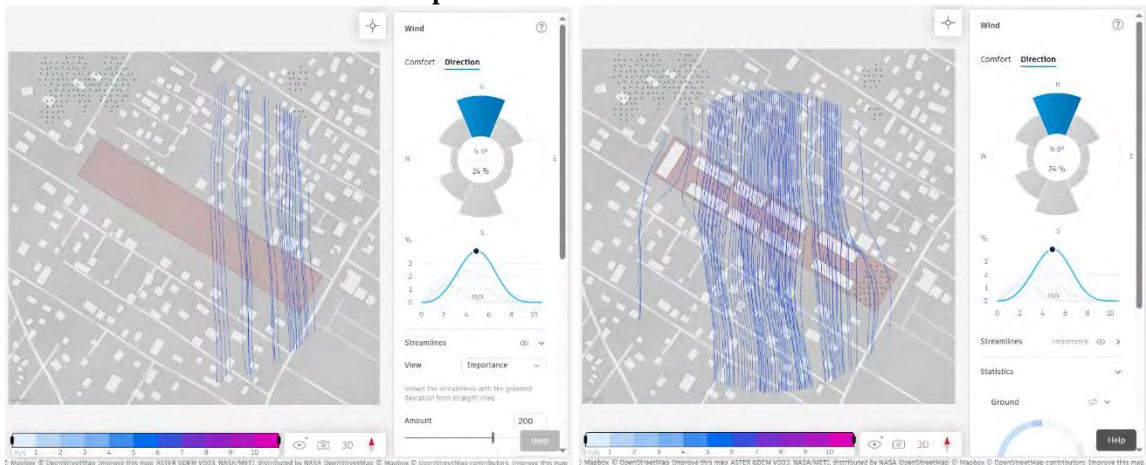
Durante o solstício de inverno, a fachada norte do empreendimento recebe, em média, 7 horas de exposição solar direta e indireta, iniciando por volta das 10h e estendendo-se até aproximadamente 17h. As fachadas leste e oeste recebem insolação parcial por cerca de 4 horas diárias, enquanto a fachada sul permanece predominantemente sombreada ao longo do dia, conforme demonstrado nas simulações

realizadas entre 08h e 18h. O sombreamento projetado ocorre de forma pontual sobre os lotes vizinhos ao sul, principalmente entre 10h e 14h, sem comprometer de forma significativa a insolação das edificações existentes.

No solstício de verão, a fachada sul passa a receber maior incidência solar direta, com até 9 horas de exposição ao longo do dia, enquanto as fachadas sudeste e sudoeste apresentam insolação parcial de aproximadamente 5 horas. Já a fachada norte permanece parcialmente sombreada, recebendo iluminação indireta entre 10h e 15h. As simulações indicam sombreamento pontual sobre o lote vizinho ao norte após as 16h, configurando impacto temporário e de baixa magnitude.

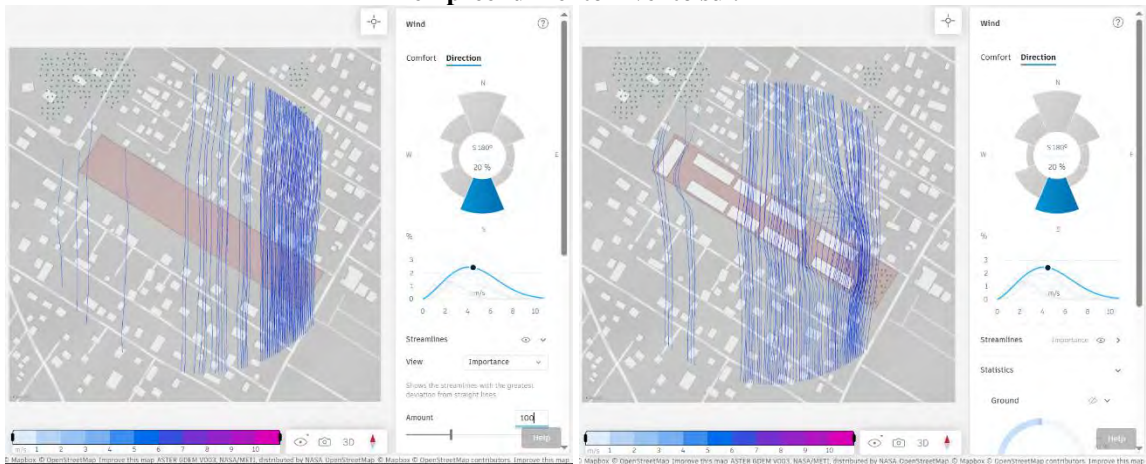
Considerando o padrão construtivo do entorno, a orientação do lote e a volumetria proposta, conclui-se que o comportamento de sombreamento do empreendimento é compatível com a dinâmica urbana local, não resultando em impactos significativos sobre a incidência solar das edificações vizinhas ou sobre as áreas públicas lindeiras.

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



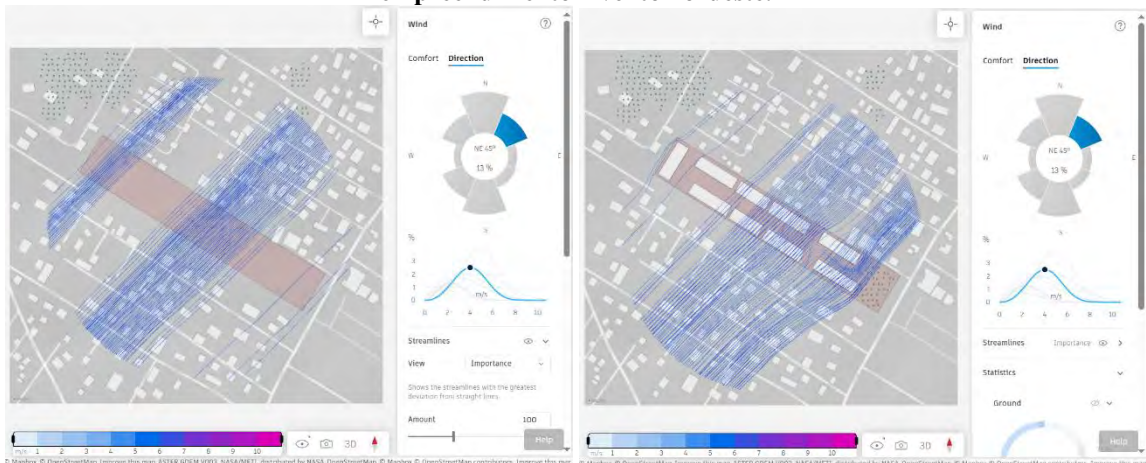
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



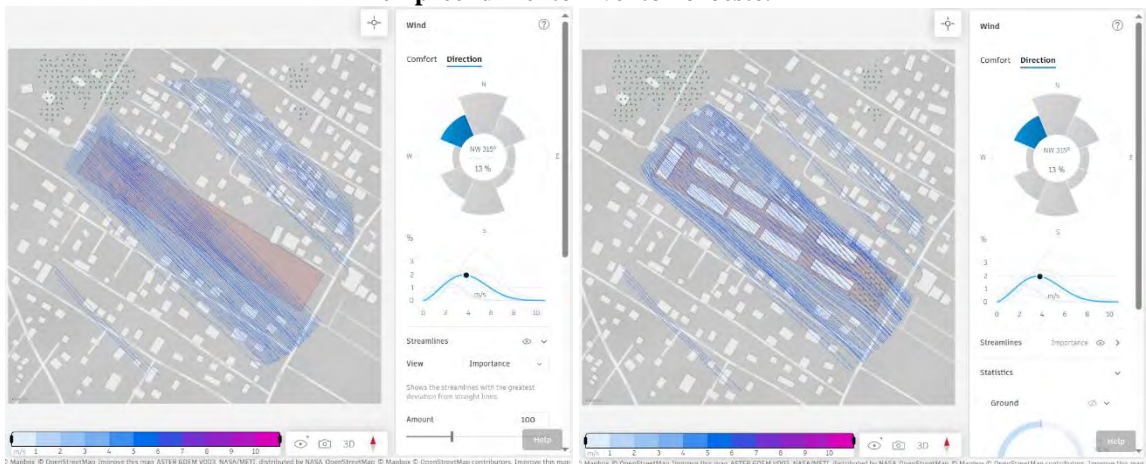
Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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



Fonte: Spacemaker. Adaptado pelos autores.

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

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

No caso dos ventos de nordeste, observa-se interação mais direta com a volumetria, produzindo pequenas áreas de convergência e recirculação do ar, especialmente nas extremidades do empreendimento. No entanto, a presença de vãos entre as torres e o escalonamento linear dos volumes permitem a dispersão das zonas de turbulência, evitando concentrações de fluxo e mantendo o equilíbrio aerodinâmico geral. De modo geral, a implantação apresenta boas condições de permeabilidade aos ventos predominantes, favorecida pela orientação longitudinal do conjunto e pelos afastamentos laterais entre blocos, que garantem escoamento contínuo e reorientação natural das correntes de ar. As simulações indicam que os impactos gerados pela edificação permanecem restritos ao interior do lote e não provocam alterações significativas na dinâmica dos ventos nas áreas vizinhas.

A volumetria do empreendimento, composta por blocos de gabarito baixo a médio, variando entre quatro e seis pavimentos, contribui para a integração visual e ambiental ao tecido urbano e evita a criação de barreiras significativas à circulação dos ventos. A implantação linear, associada aos espaços livres e às áreas permeáveis, garante boa permeabilidade ao fluxo de ar e reorientação natural das massas de vento após o contato com as edificações.

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

3.8. Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural

Caracterização e análise da paisagem e patrimônio atual

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



O empreendimento insere-se em contexto urbano em processo de adensamento e consolidação, característico da região do Novo Campeche, cuja ocupação se intensificou a partir da década de 1970, acompanhando a expansão urbana da porção sul da Ilha de Santa Catarina. Esse processo esteve associado à implantação de grandes equipamentos de infraestrutura, como o Aeroporto Internacional Hercílio Luz e a Base Aérea de Florianópolis, que impulsionaram o crescimento e a estruturação urbana de bairros como Carianos, Tapera e Campeche.

A Área de Influência Direta (AID) apresenta uso predominantemente residencial, com presença expressiva de edificações unifamiliares e multifamiliares, além de empreendimentos de uso misto e atividades comerciais e de serviços distribuídas ao longo das vias estruturantes, em especial da Avenida Campeche. Trata-se de uma área com ocupação consolidada, caracterizada por padrão construtivo relativamente homogêneo e gabarito baixo a médio, conformando uma paisagem urbana compatível com a ambiência litorânea e com a dinâmica urbana local.

Na Área de Influência Indireta (AII), observa-se a coexistência de tecido urbano contínuo com extensos fragmentos de vegetação remanescente. A paisagem regional é fortemente marcada pela proximidade

com áreas ambientalmente relevantes, como o Refúgio de Vida Silvestre Morro do Lampião e o Parque Cultural Dunas da Lagoa da Conceição, que exercem papel estruturador na configuração da paisagem e na preservação dos atributos ecológicos, ambientais e visuais do entorno, ainda que não estejam inseridos na AID nem em contato direto com o empreendimento.

O mapeamento do patrimônio cultural indica a presença de ocorrências classificadas como “Arte em Edifícios” em porções urbanizadas da AID. Identifica-se, ainda, a presença do Sítio Arqueológico Lagoinha do Rio Tavares II, localizado na margem da Área de Influência Direta, o que reforça a sensibilidade patrimonial da região. Ressalta-se que o empreendimento não se encontra inserido na área do sítio arqueológico, tampouco interfere diretamente em sua integridade física, visibilidade ou leitura paisagística, conforme demonstrado nos mapas temáticos e análises espaciais apresentadas.

A implantação do empreendimento considera essa ambiência urbana, cultural e paisagística ao adotar soluções arquitetônicas de linguagem contemporânea, com volumetria de escala controlada e compatível com o entorno edificado. A materialidade proposta, com uso de concreto aparente, alvenarias em tons claros, esquadrias metálicas discretas, elementos amadeirados e envidraçamentos transparentes, contribui para uma leitura arquitetônica equilibrada e integrada à paisagem urbana existente.

Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento



Fonte: AS Ambiental, 2025.

O tratamento paisagístico do térreo e da área frontal do lote, associado à implantação de áreas verdes e espaços de fruição pública, atua como elemento de transição entre o empreendimento e o espaço urbano,

contribuindo para a integração visual com o entorno e para a suavização da percepção do gabarito edificado a partir da via pública. As fotoinserções elaboradas demonstram que a volumetria proposta se insere de forma harmônica na paisagem local, sem provocar rupturas significativas na leitura urbana existente.

Paisagens no entorno do sítio de implantação do empreendimento



Fonte: AS Ambiental, 2025.

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

Impactos pertinentes

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

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

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

A implantação do empreendimento não acarreta ruptura visual significativa na paisagem urbana do Novo Campeche, uma vez que se insere em área de ocupação consolidada e contínua, caracterizada por gabarito predominantemente baixo a médio e pela presença de edificações residenciais multifamiliares, condomínios e usos mistos. A volumetria proposta, composta por nove torres implantadas sobre embasamento contínuo, com afastamentos compatíveis com os parâmetros urbanísticos vigentes, mantém proporção e escala adequadas ao contexto edificado, evitando contrastes acentuados com as edificações do entorno imediato.

A organização dos usos e acessos no térreo contribui para a integração do empreendimento à paisagem urbana. Os acessos de veículos destinados aos usos residencial e comercial são independentes, com estacionamento comercial localizado no subsolo e acesso direto às lojas, reduzindo interferências nos fluxos internos. O acesso de pedestres ao uso residencial ocorre de forma mais recuada em relação ao

acesso comercial, estando integrado ao tratamento paisagístico e às áreas de fruição pública frontal, o que qualifica a transição entre o espaço público e o privado.

O tratamento arquitetônico das fachadas, aliado à presença de áreas verdes, espaços abertos e áreas de fruição pública ao nível do térreo, contribui para a minimização dos impactos visuais do volume edificado. A permeabilidade visual e a ativação do térreo, voltadas para a Servidão Acalanto e para o boulevard verde proposto, reforçam a relação do empreendimento com o espaço urbano existente e promovem a qualificação da paisagem local.

No que se refere ao patrimônio cultural, registra-se a presença do Sítio Arqueológico Lagoinha do Rio Tavares II, localizado na margem da Área de Influência Direta (AID). O empreendimento, entretanto, não incide sobre a área do sítio nem interfere em sua integridade física, visual ou na leitura paisagística associada, em função do afastamento em relação à área de implantação e da manutenção de gabarito e volumetria compatíveis com o entorno. Ainda assim, considerando a sensibilidade arqueológica da região, caso sejam identificados vestígios de interesse arqueológico durante as etapas de implantação das obras, será realizada comunicação imediata ao IPHAN e à Secretaria Municipal de Patrimônio Histórico, assegurando o cumprimento dos procedimentos legais de proteção, registro e salvaguarda.

De forma geral, o empreendimento demonstra compatibilidade com a paisagem urbana e com os valores culturais e simbólicos do bairro Campeche. A proposta respeita os condicionantes urbanísticos, adota soluções de controle de gabarito, organização funcional e tratamento paisagístico integrado, configurando uma intervenção que não gera impactos negativos relevantes sobre o patrimônio cultural e contribui para a qualificação do ambiente urbano no contexto do adensamento já consolidado da região.

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

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

O empreendimento situa-se em área urbana consolidada, fora dos limites de Áreas de Preservação Permanente (APP), Unidades de Conservação ou demais espaços reconhecidos como Patrimônio Natural. Embora inserido em um contexto de relevante valor paisagístico, caracterizado pela presença de fragmentos vegetais e pela proximidade de zonas ambientalmente sensíveis, o projeto foi desenvolvido em conformidade com os parâmetros urbanísticos e ambientais vigentes, respeitando recuos, taxa de permeabilidade e limites de ocupação do solo.

As possíveis interferências sobre o Patrimônio Natural são classificadas como indiretas e pontuais, restritas principalmente à fase de implantação. Essas poderão ser controladas por meio da adoção de boas práticas construtivas, como o manejo adequado de resíduos, a proteção da vegetação no entorno imediato e a utilização de técnicas sustentáveis que reduzam o impacto sobre o solo e os recursos naturais.

Dessa forma, o empreendimento demonstra compatibilidade com o contexto ambiental e paisagístico da área, integrando-se de forma equilibrada ao meio urbano consolidado e contribuindo para a valorização do entorno sem comprometer os atributos naturais que caracterizam a região do Campeche.



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

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

Na área de influência direta do empreendimento não foram identificados bens tombados, edificações de valor histórico ou elementos de relevância cultural passíveis de interferência direta. O bem cultural mais próximo corresponde ao Sítio Arqueológico SC-PR-003, tombado pelo IPHAN e localizado ao sul da AID, a uma distância que elimina a possibilidade de impacto visual, físico ou de ambiência. Dessa forma, não se prevê interferência sobre o patrimônio cultural material existente.

Ainda assim, durante as etapas de implantação do empreendimento, caso sejam encontrados vestígios arqueológicos ou materiais de interesse histórico, deverá ser realizada comunicação imediata à Secretaria Municipal de Patrimônio Histórico e ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), garantindo o cumprimento dos procedimentos legais para proteção, registro e salvaguarda do patrimônio arqueológico eventualmente identificado.

