

Salienta-se que o empreendimento está inserido na principal centralidade do município, a qual apresenta as maiores densidades demográficas, principalmente nos setores com condomínios verticalizados. Logo, considera-se que a dinamização ocasionada pelo empreendimento é resultante e almejada pelo planejamento urbano municipal.

3.2. Equipamentos Urbanos na AID

Tipo de Equipamento	Demanda do Empreendimento	Viabilidade de atendimento
Abastecimento de Água (m ³)	145,23 m ³ /dia	(X) Sim () Não
Energia Elétrica (KW)	2072 KW	() Sim () Não (X) Em andamento
Coleta de Lixo	4.131,7 L	() Sim () Não (X) Em andamento
Esgotamento Sanitário (m ³)	145,23 m ³ /dia	(X) Sim () Não

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

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

Todos os equipamentos citados existem na AID. As viabilidades foram emitidas aos órgãos responsáveis.

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

Consumo de água pelo empreendimento na fase de operação

As estimativas de consumo de água foram calculadas conforme 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. Considera-se para fins de estimativa o uso comercial para as demais ocupações além de residencial e residencial transitória. Portanto, o consumo total de água estimado para a fase de operação do empreendimento é de 145,23 m³/dia.

Tipo Ocupação	Projeção populacional	Consumo (litros/pessoa/dia) *	Consumo (m ³ /dia)
Ocupação residencial	714	200	145,23
Ocupação comercial	51	50	2,5

* OT 04 de 12/04/2021. Considerou-se para os funcionários do condomínio residencial o consumo comercial.

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	Vidro
		Reciclável Seco*	Orgânico	Rejeito	Azul Claro - Recicláveis (1000 litros)	Verde - Vidro (PEV)	Marrom - Orgânicos (120 litros)	Cinza - Rejeito (240 litros)		
Residencial	510	1122,0	969,0	1479,0	1,12	4,25	8,08	6,16	-	1020
Comercial	757,03	370,9	31,8	159,0	0,37	0,23	0,26	0,66	-	55,64
TOTAL	-	1492,9	1000,8	1638,0	2,0	5,0	9,0	7,0	23	

De acordo com a Orientação Técnica da COMCAP, caso o endereço do empreendimento seja atendido pela coleta seletiva de vidros, devem ser adotados contentores ao invés de PEV.

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? <i>(Bocas-de-lobo, valas de infiltração, córregos, galerias, etc)</i>	(X) Sim () Não
Existem problemas de drenagem na AID? <i>(Utilizar o Diagnóstico participativo de drenagem como fonte http://www.pmf.sc.gov.br/arquivos/arquivos/PDF/Diagnostico%20Revisado.pdf)</i>	(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? *(exemplos: captação de água pluvial e drenagem ecológica)*

Apesar de não estar em área suscetível à inundação, o empreendimento irá desenvolver e implantar um projeto de drenagem de acordo com as normativas vigentes e conforme as características da área.

Resíduos Sólidos

Existem Pontos de Entrega Voluntária (PEV) na AII?	(X) Sim () Não
Distância entre o empreendimento e o PEV existente (m)	590 m

Análise da oferta de equipamentos urbanos

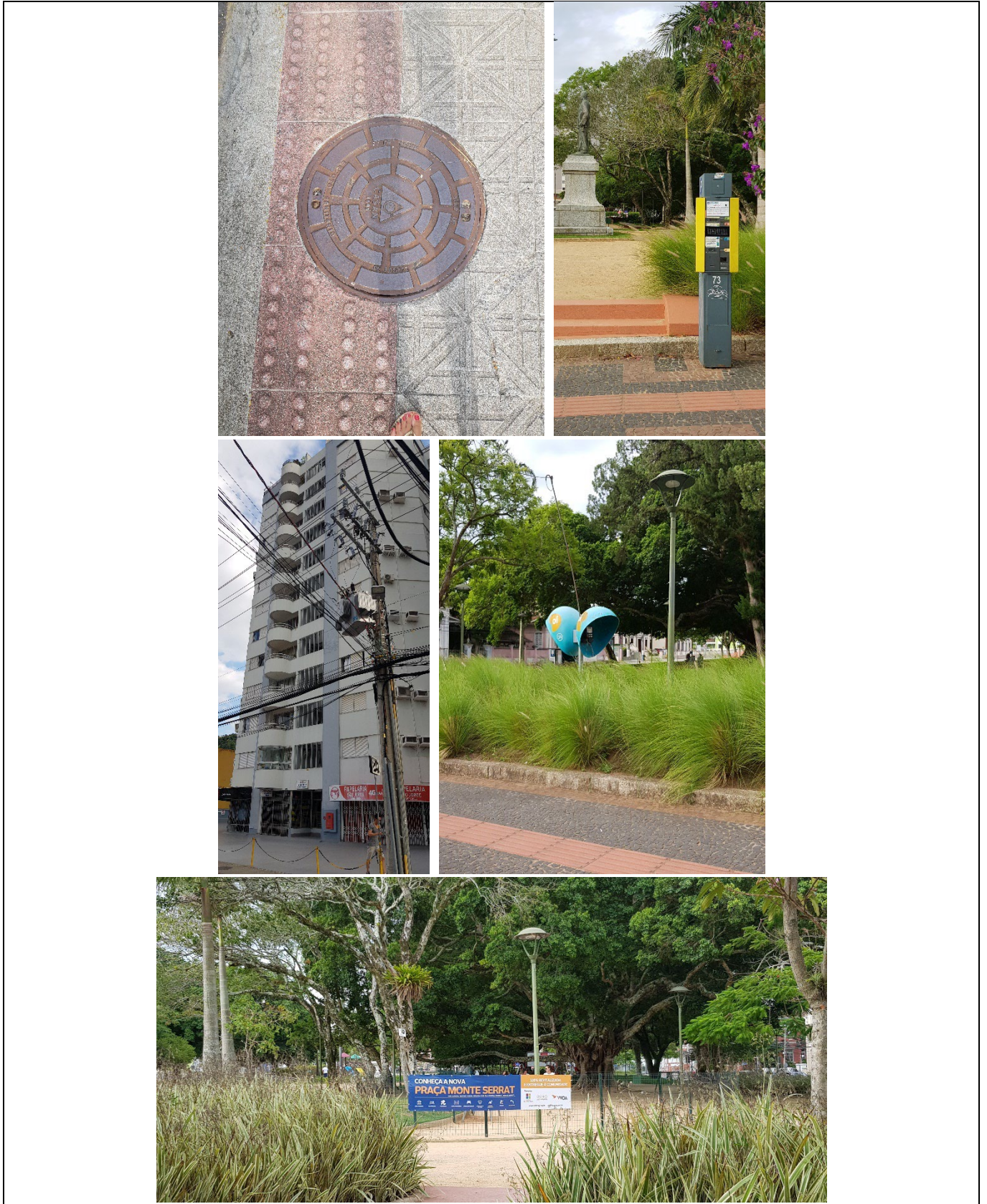
(Tece análise crítica sobre a oferta existente e elencar as principais conclusões, máx. 3000 caracteres)

Em vistoria técnica na área de estudo pode-se verificar sólida infraestrutura urbana. A área de estudo é urbana consolidada, de acordo com o Art. 93 da Lei nº13.465/2017 que alterou a Lei nº 9.636/1998, incluindo o art. 16-

C, apresentando redes de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, gás, telecomunicações, iluminação pública, sistema de drenagem urbana e coleta de lixo, conforme imagens abaixo. A planta planialtimétrica em Anexo ao RIV evidencia os equipamentos urbanos existentes nas imediações da área do empreendimento, como bueiros de drenagem, poços de visita e caixas de equipamentos, postes de energia e iluminação, além de dimensões dos passeios e da via.

Infraestrutura urbana presente na AID do empreendimento.







Salienta-se que a região apresenta uma infraestrutura existente bem consolidada, e para o empreendimento em questão está previsto a captação e utilização de água da chuva, de modo a não sobrecarregar o sistema de drenagem e evitar o consumo de água para usos não potáveis.

3.3. Equipamentos Comunitários na AID

	Tipo ¹	Porte (m ² aprox.)	Rede ²	Distância caminhável até o empreendimento
Unidades de Saúde	Pronto Atendimento Unimed - Unidade Infantil	-	Privada	1 km
	Amor Saúde Florianópolis	-	Privada	0,65 km
	Centro de Saúde Monte Serrat	-	Privada	0,50 km
	Casa de Saúde São Sebastião	-	Privada	1,3 km

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

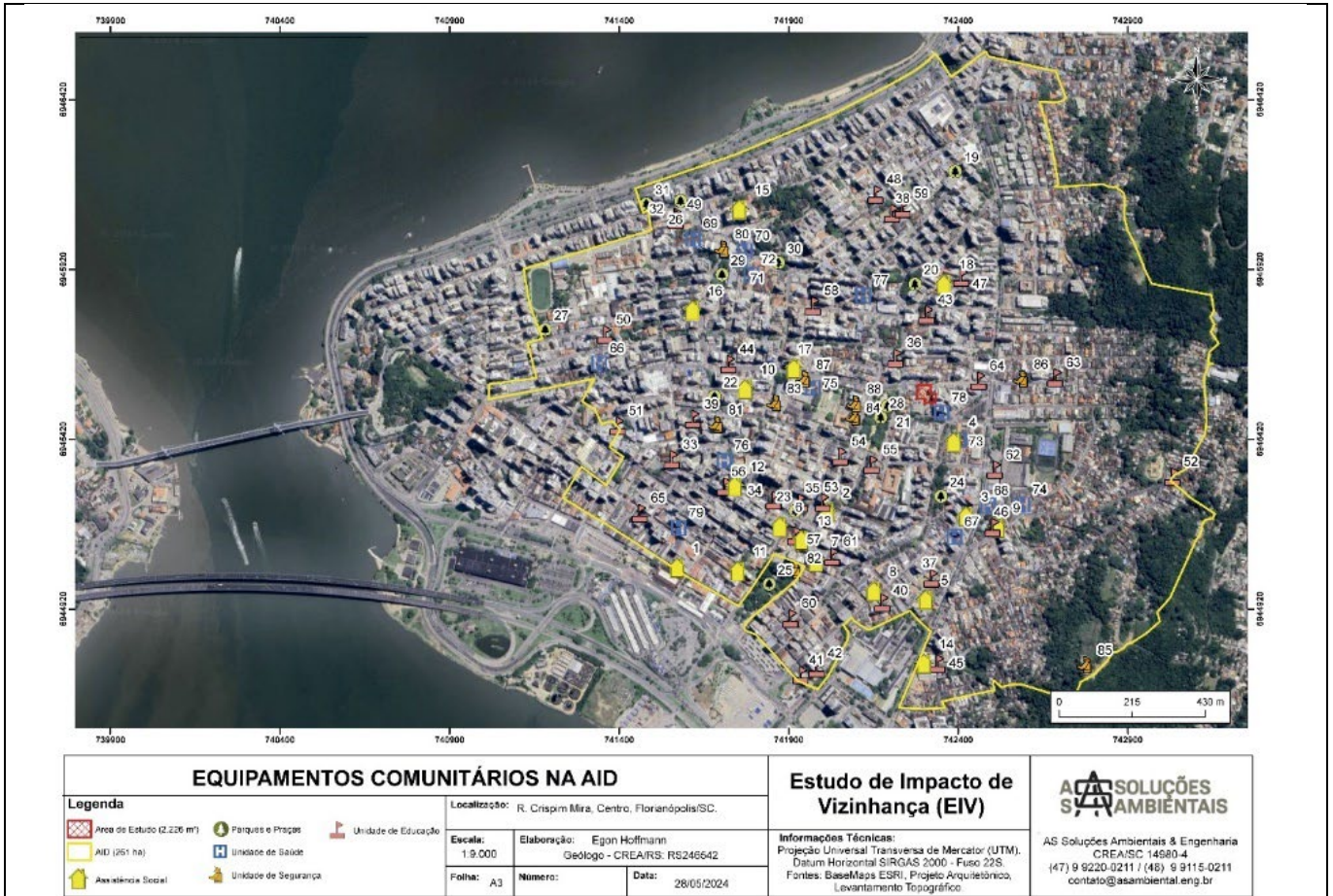
² Pública ou privada

	Hospital Governador Celso Ramos	-	Pública	0,90 km
	Hospital DIA	-	Pública	0,90 km
	Maternidade Carmela Dutra	-	Pública	0,90 km
	Hospital Dr. Carlos Corrêa	-	Pública	0,40 km
	Hospital Cmt. Lara Ribas	-	Privada	0,85 km
	Central Regional de Emergências de Florianópolis	-	Privada	0,40 km
	SIDESC - Cartão de Saúde - Santa Catarina	-	Privada	0,85 km
	Hospital da Plástica de Santa Catarina	-	Privada	0,40 km
	OXI Saúde Terapia do Sono	-	Privada	0,40 km
	Hospital Jerônimo Coelho	-	Privada	1,2 km
Unidade Escolar	Centro Educacional Menino Jesus	-	Privada	1,2 km
	EEB Prof. Henrique Stodieck	-	Pública	1,1 km
	EEB Lauro Muller	-	Pública	0,8 km
	Centro de Educação Infantil Interarte	-	Privada	0,17 km
	Escola Arco-Íris	-	Privada	0,80 km
	Educação de Jovens e Adultos Mat/Vesp/Not	-	Pública	0,8 km
	CEPU - Centro de Estudos Pré-Universitários	-	Privada	0,85 km
	Ceja de Florianópolis	-	Público	0,95 km
	Supletivo UniFloripa	-	Privada	1,1 km
	Evidente	-	Pública	0,3 km
	NEIM Bem-Te-Vi	-	Pública	0,60 km

	NEIM Cristo Redentor	-	Pública	1,1 km
	NEIM Almirante Lucas Alexandre Boiteux	-	Pública	0,8 km
	Colégio Santa Catarina	-	Privada	0,50 km
	Escola Dinâmica	-	Privada	0,75 km
	Centro Educacional Infantil Vivendo e Aprendendo	-	Privada	1,1 km
	Educandário Imaculada Conceição	-	Privada	1,1 km
	Marista Escola Social Lucia Mayvorne - Prédio II	-	Privada	1,1 km
	Energia Floripa	-	Privada	0,6 km
	Colégio Adventista de Florianópolis	-	Privada	0,6 km
	Colégio bom Jesus Coração de Jesus	-	Privada	0,35 km
	Colégio Solução/Fleming Educação	-	Privada	0,90 km
	COC Floripa Escola SEB	-	Privada	0,75 km
	Convivência Baby Centro de Educação Infantil	-	Privada	0,55 km
	Centro de Educação Infantil Convivência Prime	-	Privada	0,70 km
	IEDI Instituto de Educação e Inovação	-	Privada	0,95 km
	Instituto Catarinense EAD	-	Pública	0,65 km
	IFSC	-	Pública	0,65 km

	Instituto Marcelo Santos	-	Privada	0,35 km
	Instituto Reverbera	-	Privada	0,14 km
	Instituto Mix Florianópolis Centro	-	Privada	1,3 km
Unidades de Assistência Social	Associação Couto Magalhães Preservação Ilha Campeche	-	Privada	1,2 km
	Associação Jardim Califórnia	-	Privada	0,55 km
	Associação dos Municípios da Região da Grande Florian.	-	Pública	0,60 km
	Associação Irmão Joaquim MCC	-	Privada	0,40 km
	CRAS - Centro I	-	Pública	0,85 km
	Secretaria Municipal de Assistência Social	-	Pública	0,60 km
	CRESS Conselho Regional de Serviço Social - 12ª Região	-	Pública	0,70 km
	Assistência Social - Centro POP	-	Pública	0,95 km
	Sec. de Estado de Assistência Social Trabalho e Hab.	-	Pública	0,80 km
	Secretaria Municipal de Assistência Social	-	Pública	0,80 km
	Unidades de Segurança Pública	Delegacia Polícia Civil	-	Pública
1ª Delegacia de Polícia Civil da Capital		-	Pública	0,75 km
Polícia Militar		-	Pública	0,55 km

	4º BPM Batalhão de Polícia Militar	-		
	Quartel Central do Corpo de Bombeiros Militar de Florianópolis	-	Pública	0,30 km
	Tático 4BPM	-	Pública	1,7 km
	Polícia Militar do Estado de Santa Catarina	-	Pública	0,30 km
	1º Comando Regional de Polícia Militar	-	Pública	0,45 km
	Quartel do Comando Geral da Polícia Militar	-	Pública	0,24 km
Outros	Nova Acrópole	-	Privada	0,75 km
	Museu Histórico de Santa Catarina - Palácio Cruz e Sousa	-	Pública	1 km
	Centro Cultural Silveira de Souza	-	Pública	0,55 km
	Teatro Álvaro de Carvalho	-	Pública	0,8 km
Localização dos Equipamentos Comunitários <i>(Inserir figura em escala adequada com os equipamentos comunitários presentes na AID, apontando as distâncias até o em análise. Ao final do EIV, anexar mapa em formato PDF)</i>				



Análise da oferta de equipamentos comunitários com o empreendimento

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

Na Área de Influência Direta (AID) do empreendimento, foi identificado um total de 14 unidades saúde, dentro estas públicas e privadas, com todas situadas a distâncias consideradas adequadas conforme referências bibliográficas consultadas.

Em relação aos equipamentos educacionais, a AID está muito bem servida por uma grande variedade de unidades, abrangendo desde instituições de ensino infantil até o ensino superior, tanto de caráter público quanto privado. No total foram identificadas 31 unidades de educação, dentre estas de ensino infantil, fundamental, médio e superior.

Quanto à segurança pública, as áreas de influência já contam com infraestrutura destinada a esse fim, incluindo a presença do Quartel do Comando Geral da Polícia Militar de Santa Catarina, o que possibilita uma maior segurança aos moradores e comerciantes.

No que tange aos equipamentos de assistência social, destaca-se a presença do CAPSi (Centro de Atenção Psicossocial Infantojuvenil) na AID do empreendimento, posicionado a uma distância compatível com as distâncias estabelecidas por Rolnik et al. (2014).

Por fim, com relação às demandas geradas pelo empreendimento nos equipamentos comunitários, considera-se que a atual infraestrutura destes equipamentos é capaz de suprir a demanda, sendo observada uma grande e diversa gama de equipamentos dentro da AID. Além disso, a pressão gerada pela sua população sobre a rede pública de educação e saúde poderá ser atenuada pela oferta disponível de rede privada na área de influência, concluindo assim que as atuais capacidades dos equipamentos comunitários existentes irão suprir a demanda gerada pelo empreendimento, não havendo necessidade de novos equipamentos comunitários públicos.

Espaços Livres na AID <i>(Conforme mapa da Rede de Espaços Públicos)</i>			
Nome	Categoria na REP	Estado de Conservação	Distância Caminhável
Academia ao ar livre	Áreas Públicas com Potencial para o Lazer - Equipadas	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1100 m
Equipamento de exercício ao ar livre	Áreas Públicas com Potencial para o Lazer - Equipadas	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, bancos, vegetação, lixeiras, iluminação	1100 m
Área das quadras esportivas na Avenida Beira Mar Norte	Áreas Públicas com Potencial para o Lazer - Equipadas	Equipadas, quadra para jogos (vôlei, beach tennis, futebol de areia), bancos, lixeira, árvores, iluminação	1100 m
Praça Pereira Oliveira	Áreas Públicas Destinadas ao Lazer Não Equipadas – Oriundas de Parcelamento	Alguns equipamentos, vegetada, passeio, lixeiras, iluminação	700 m
Praça Getúlio Vargas	Áreas Públicas com Potencial para o Lazer - Equipadas	Equipamento de exercícios ao ar livre, passeio, parquinho infantil, vegetação, lixeiras, iluminação	270 m

Praça Dom Pedro I	Áreas Públicas com Potencial para o Lazer - Equipadas	Parquinho infantil, passeio, vegetação, lixeiras, iluminação	950 m
-------------------	---	--	-------

Localização dos Espaços Livres

(Inserir figura em escala adequada com os espaços livres presentes na AID e AII, destacando a localização do empreendimento. Utilizar mapa virtual disponível em <http://espacospublicos.pmf.sc.gov.br/>)



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)

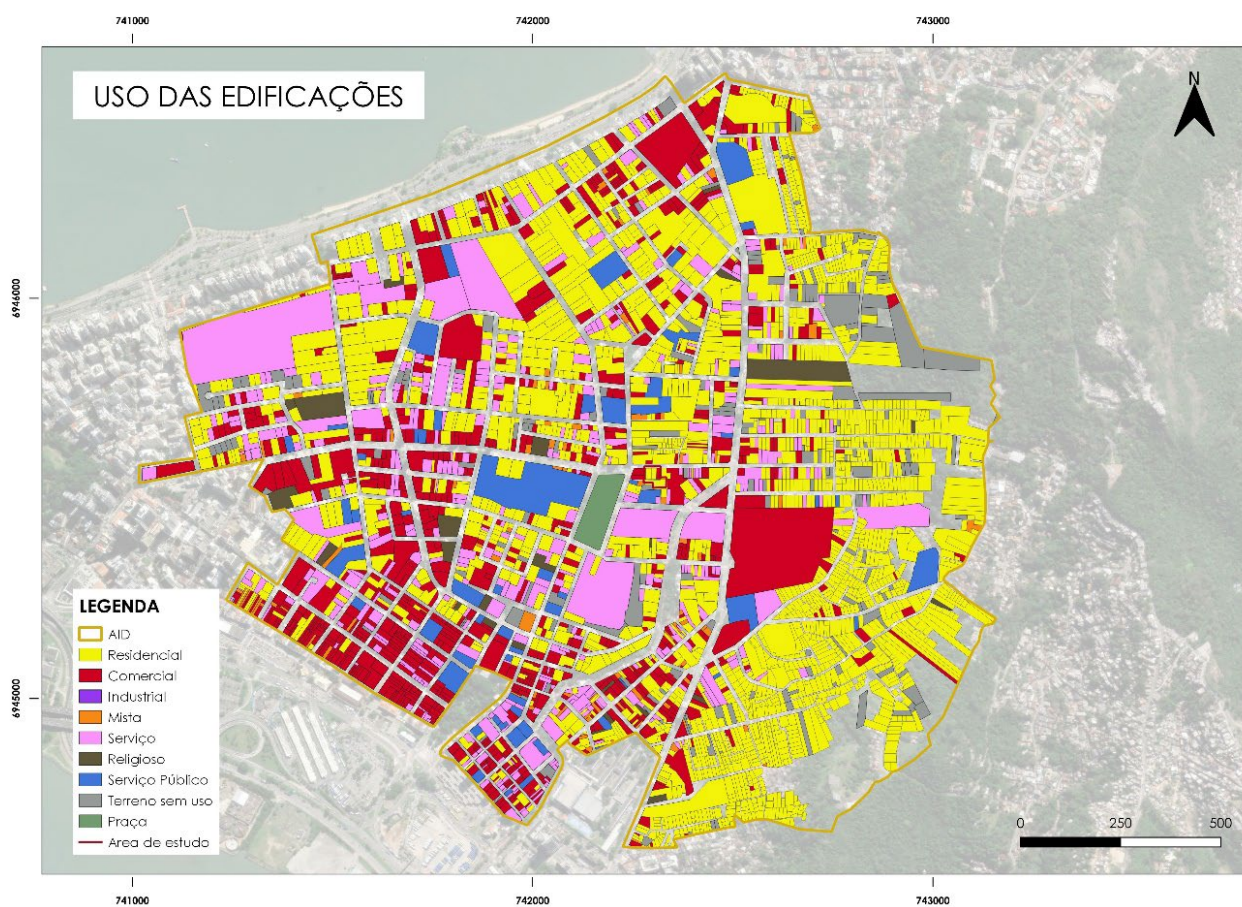
Ao analisar as praças públicas no centro de Florianópolis, observa-se que estas se encontram equipadas com mobiliários urbanos e passam por manutenção periódica, o que contribui para preservar sua infraestrutura e atratividade. Ademais, verifica-se uma grande variedade de espaços livres de lazer na Área de Influência do empreendimento, compreendendo praças, parques, quadras esportivas, monumentos, e espaços de estar e contemplação da natureza, além de servir como palco para eventos culturais e atividades comunitárias, desempenhando um papel fundamental na promoção da qualidade de vida urbana e no fortalecimento do senso de pertencimento à cidade.

Diante disso, entende-se que os espaços livres existentes na região atendem às demandas da população, sendo que o empreendimento estará próximo a essas áreas.

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)

De acordo com os dados apresentados, a área residencial é a classe mais predominante na AID, representando 62,63% da área total, seguida pela classe de comércio e serviço, que corresponde a 20,47% e 15,85% respectivamente, além da classe institucional, com 0,24%, indicando uma ocupação variada na região.

O empreendimento contribui para a consolidação do cenário tendencial da AID, assim como para o cenário planejado pelo Plano Diretor, considerando seu uso misto e diversificado (residencial e comercial), e a disponibilização de habitações de interesse social, utilizando o potencial construtivo e de uso área.

Diante desse cenário, a implantação de um empreendimento no terreno pode ser considerada benéfica, especialmente destinada a usos mistos. Além de fomentar o comércio local, a presença de unidades habitacionais pode contribuir para a dinamização do centro urbano, promovendo uma maior atividade econômica e social na região.

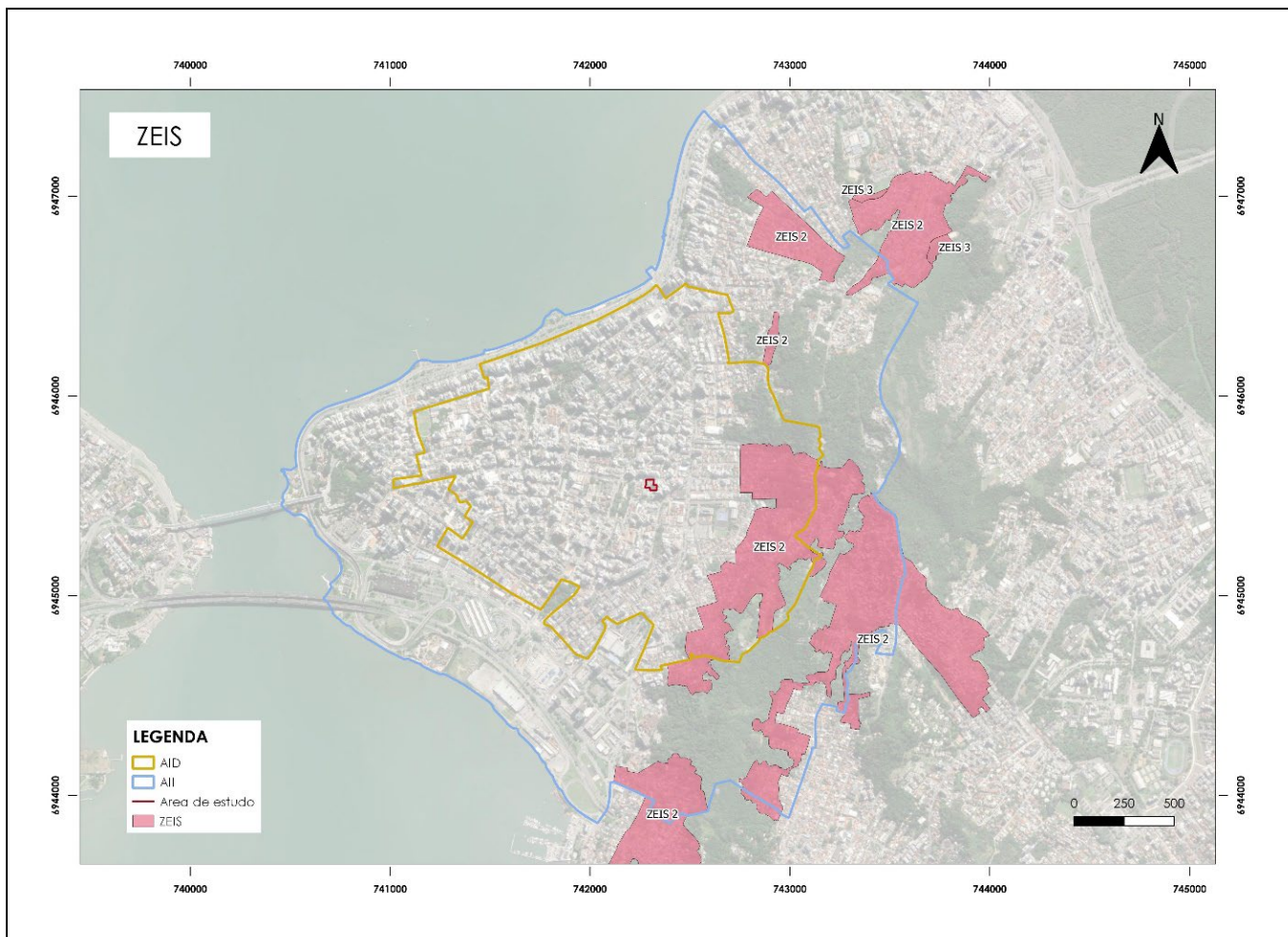
3.5. Valorização Imobiliária na AII

Diagnóstico

Renda média mensal da população da AII	Acima de 7 salários-mínimos
Valor unitário médio por metro quadrado (R\$/m ²) Conforme Planta de Valores para Fins Urbanísticos (PGURB)	Valor m ² PGURB residência (R\$) – 688,605 Valor m ² PGURB não residencial (R\$) – 550,884

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

O empreendimento em questão não se encontra dentro de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), entretanto a AID e a AII do empreendimento encontram-se dentro de áreas de ZEIS, como e possível verificar no mapa abaixo:



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.

Foram identificados os seguintes polos valorizadores que podem influenciar na valorização imobiliária:

- Parque Urbano e Marina Beira Mar: Parque urbano público de 123 mil m², localizado na Avenida Rubens de Arruda Ramos, na Beira Mar Norte, o qual contará com espaços de eventos, estacionamento, quiosques e áreas de lazer e esportivas. O projeto foi idealizado e será executado pela iniciativa privada, com o intuito de favorecer e ressaltar as condições da costa oeste municipal;
- Revitalização das ruas João Pinto, Tiradentes, Antônio Luz e Nunes Machado e Praça XV: A obra tem como objetivo aumentar o fluxo de pessoas na região, bem como fomentar o comércio local. O projeto conta com a disposição e autorização de espaços da faixa de serviço, para a colocação de mesas e cadeiras, além de suplementação de áreas verdes e de mobiliário urbano.

Prognóstico

Padrão construtivo do empreendimento