ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

EDIFICAÇÃO COMERCIAL E RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR EM ALVENARIA



Estudo elaborado por:

Marcelo Maurício Foitte

Arquiteto e Urbanista

CAU A40952-9

CAMPO ALEGRE – SC, DEZEMBRO DE 2025

SUMÁRIO

1.0 APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _03

2.0 JUSTIFICATIVA_ _03

3.0 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ 04

3.1 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _04

3.2 CARACTERÍSTICAS GERAIS_ 06

3.3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ 12

4.0 METODOLOGIA DE ESTUDO_ _14

5.0 CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO_ 15

5.1 REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO ENTORNO IMEDIATO_ _ _ _ _ _ _15

6.0 SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO_ _23

7.0 INFRAESTRUTURA URBANA EXISTENTE_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _24

8.0 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTUIR_ 25

9.0 ANÁLISE DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _27

9.1 MATRIZ DE IMPACTO DE VIZINHANÇA_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ 29

11 FIGURAS ILUSTRATIVAS DO EMPREENDIMENTO_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ 32

12 REFERÊNCIAS_ 33

1.0 APRESENTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV – referente ao empreendimento **La Sierra Residence**, de uso comercial e residencial multifamiliar em alvenaria, reúne análises e dados técnicos destinados a identificar e avaliar os efeitos gerados pela implantação e operação da edificação no meio urbano. Este estudo tem como finalidade subsidiar o processo de licenciamento municipal perante o Conselho Municipal da Cidade de Campo Alegre**.**

O La Sierra Residence é composto por 22 apartamentos e 5 salas comerciais distribuídos da seguinte forma:

- **Pavimento subsolo:** abriga 34 vagas de garagem residenciais, 1 vaga rotativa para carga e descarga**,** além de elevadores, escada, depósito e banheiro P.N.E.
- **Pavimento térreo:** concentra as 5 salas comerciais**,** hall externo**,** banheiros, vagas destinadas a P.N.E., idosos, carga e descarga e bicicletas, além dos acessos por escada e elevadores.
- **Pavimentos Tipo 1º ao 4º:** cada pavimento conta com 5 apartamentos, totalizando 20 unidades, além das áreas comuns de circulação, escada e elevadores.
- **Ático e área de lazer:** reúne 2 apartamentos**,** salão de festas, salão de jogos**,** área de recreação, banheiros e circulação, com acesso por escada e elevadores.

2.0 JUSTIFICATIVA

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV apresentado atende às diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), que tratam da obrigatoriedade da avaliação de impactos urbanísticos para determinados empreendimentos. Em consonância com essa legislação nacional, o Plano Diretor do município determina que os projetos sujeitos a potencial impacto urbanístico devem

apresentar o EIV para análise e deliberação do Conselho Municipal da Cidade de Campo Alegre.

Além disso, o estudo segue as determinações específicas da Lei Complementar Municipal nº 147, de 25 de novembro de 2019, que, em seu Capítulo XII, regulamenta o EIV no âmbito local, definindo critérios, procedimentos e a documentação necessária para sua aprovação. Essa legislação municipal complementa as diretrizes do Estatuto da Cidade ao estabelecer parâmetros próprios para a realidade urbana de Campo Alegre.

A base normativa mencionada tem como objetivo garantir que o processo de urbanização ocorra de forma equilibrada, assegurando às atuais e futuras gerações o direito a cidades sustentáveis. Diante do acelerado crescimento urbano observado nas últimas décadas no Brasil, a adoção e aplicação dos instrumentos de planejamento, como o EIV, são fundamentais para enfrentar problemas já instalados — como dificuldades de circulação, insalubridade, poluição visual, insegurança e a deterioração da vida social — contribuindo para um desenvolvimento urbano mais qualificado e responsável.

3.0 CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

3.1 LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento está localizado no município de Campo Alegre (SC), que fica ao norte do estado (ver figura 1). Campo Alegre possui limites territoriais com os municípios catarinenses de São Bento do Sul, Joinville, Garuva e Jaraguá do Sul, além de fazer divisa interestadual com os municípios paranaenses de Piên, Tijucas do Sul e Agudos do Sul. Essa localização estratégica coloca o município em uma zona de interface entre Santa Catarina e Paraná, influenciando fluxos urbanos, logísticos e ambientais que devem ser considerados na análise de impactos do empreendimento.

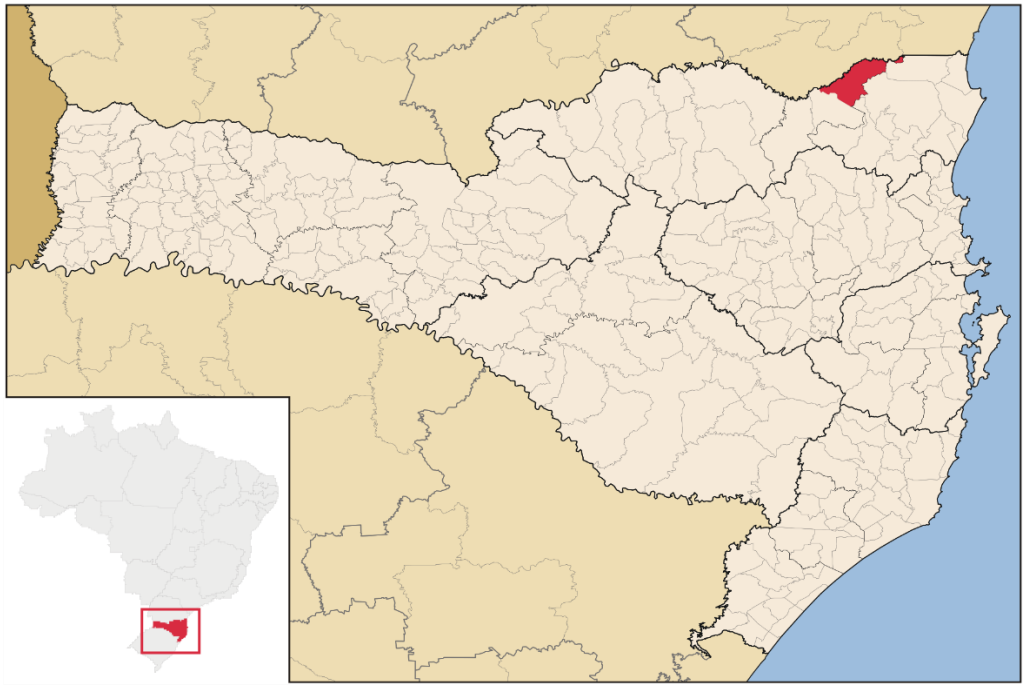


Figura 01: Localização do município de Campo Alegre (SC).

O empreendimento será construído em um terreno situado na esquina da Rua Coronel Bento de Amorim com a Rua Padre Lino Jacob Vier, conforme figuras 2 e 3 abaixo.



Figura 2: Localização do Empreendimento (Google Maps, 2025).

Terreno:

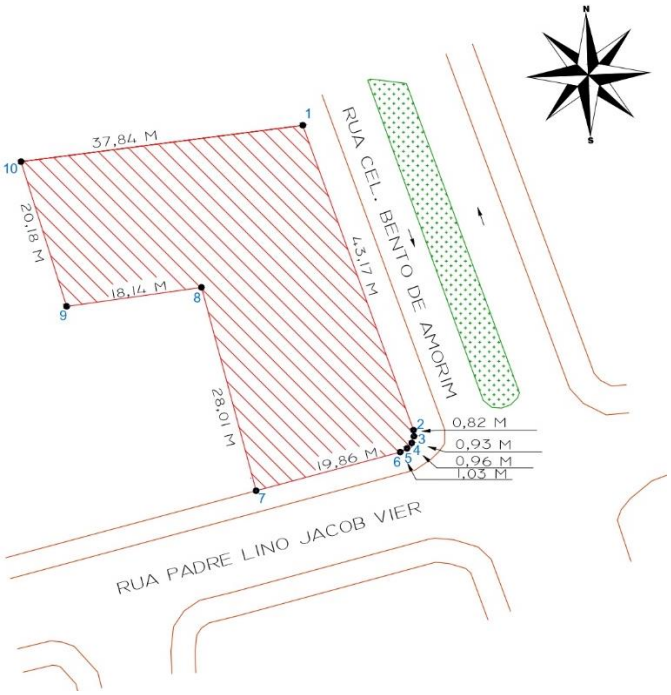


Figura 3: Implantação do Empreendimento (Projeto arquitetônico, Marcelo Foitte).

3.2 CARACTERÍSTICAS GERAIS

O empreendimento será implantado no terreno registrado sob a **Matrícula nº 50.851** e **Inscrição Imobiliária nº 01.01.020.162.0001.001**, com área total de 1.322,89 m². A área está inserida no zoneamento **EED – Eixo Especial de Desenvolvimento**, com classificação de uso R5 e C3, permitindo a combinação de atividades residenciais e comerciais. Atualmente, o lote é ocupado por uma residência existente, cuja demolição, estimada em 205,00 m², é necessária para a implantação do novo edifício. A testada do lote é de 66,77 metros, favorecendo o acesso e a organização das circulações previstas no projeto.

O La Sierra Residence contará com área edificada total de 5.517,59 m², distribuída entre subsolo, térreo, pavimentos tipo e ático/lazer. A edificação atende aos parâmetros urbanísticos vigentes, apresentando taxa de ocupação de 62,15%, coeficiente de aproveitamento de 3,03, ocupação em platibanda correspondente a 10,48% e taxa de permeabilidade de 15,19%. A volumetria final se organiza em cinco pavimentos, integrando atividades residenciais e comerciais de forma compatível com o contexto urbano, garantindo adequada utilização do solo e contribuindo para o desenvolvimento da área onde será

implantado. As figuras apresentadas a seguir ilustram as fachadas do edifício, permitindo a visualização da composição arquitetônica e da inserção volumétrica do empreendimento.



Figura 4: Elevação frontal (Projeto arquitetônico, Marcelo Foitte).



Figura 5: Elevação fundos (Projeto arquitetônico, Marcelo Foitte).



Figura 6: Elevação lateral 01 (Projeto arquitetônico, Marcelo Foitte).



Figura 7: Elevação lateral 02 (Projeto arquitetônico, Marcelo Foitte).

A planta baixa do pavimento térreo apresentada a seguir ilustra a organização dos acessos, da circulação interna e das áreas destinadas ao estacionamento do empreendimento. Nelas é possível identificar o acesso de veículos à garagem localizada no pavimento subsolo, bem como a disposição das vagas externas destinadas a pessoas com

deficiência, idosos, carga e descarga e bicicletas, garantindo atendimento às normas de acessibilidade e às exigências urbanísticas vigentes.

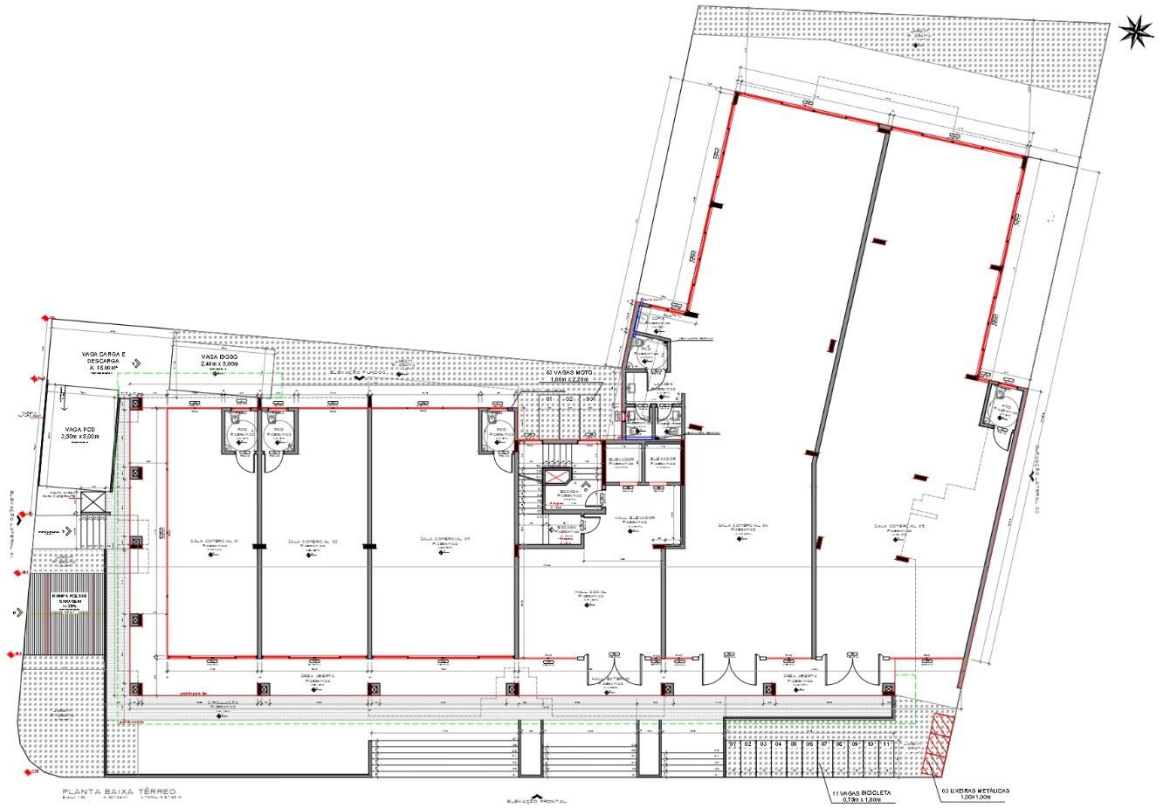


Figura 8: Planta baixa térreo (Projeto arquitetônico, Marcelo Foitte).

A representação gráfica evidencia a separação entre fluxos de veículos e pedestres, contribuindo para a segurança e o ordenamento da circulação no interior do lote, além de minimizar interferências no sistema viário do entorno. A solução adotada busca assegurar funcionalidade ao uso misto do empreendimento, promovendo adequada integração entre as atividades comerciais e residenciais, sem sobrecarregar as vias adjacentes.

As figuras apresentadas a seguir correspondem às plantas baixas do pavimento subsolo, dos pavimentos tipo e do ático do empreendimento, com o objetivo de complementar a compreensão da organização espacial, da distribuição funcional e da setorização dos usos previstos.

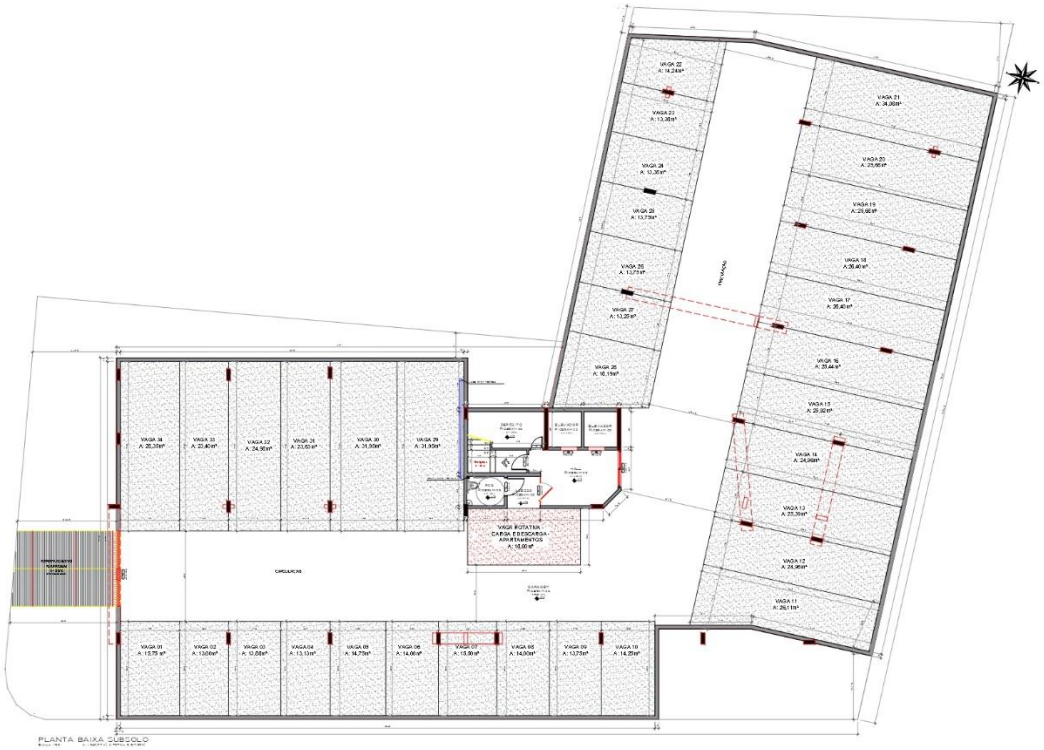


Figura 9: Planta baixa subsolo (Projeto Arquitetônico, Marcelo Foitte).

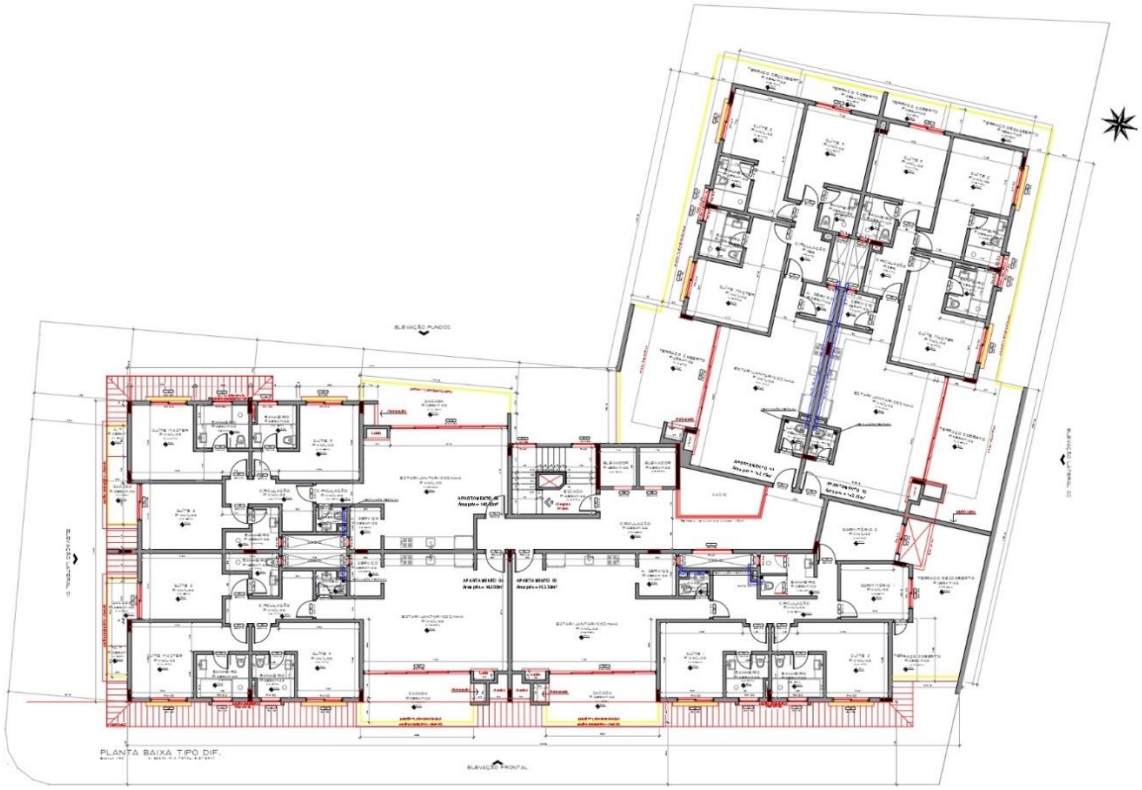


Figura 10: Planta baixa pavimento tipo dif. (Projeto Arquitetônico, Marcelo Foitte).

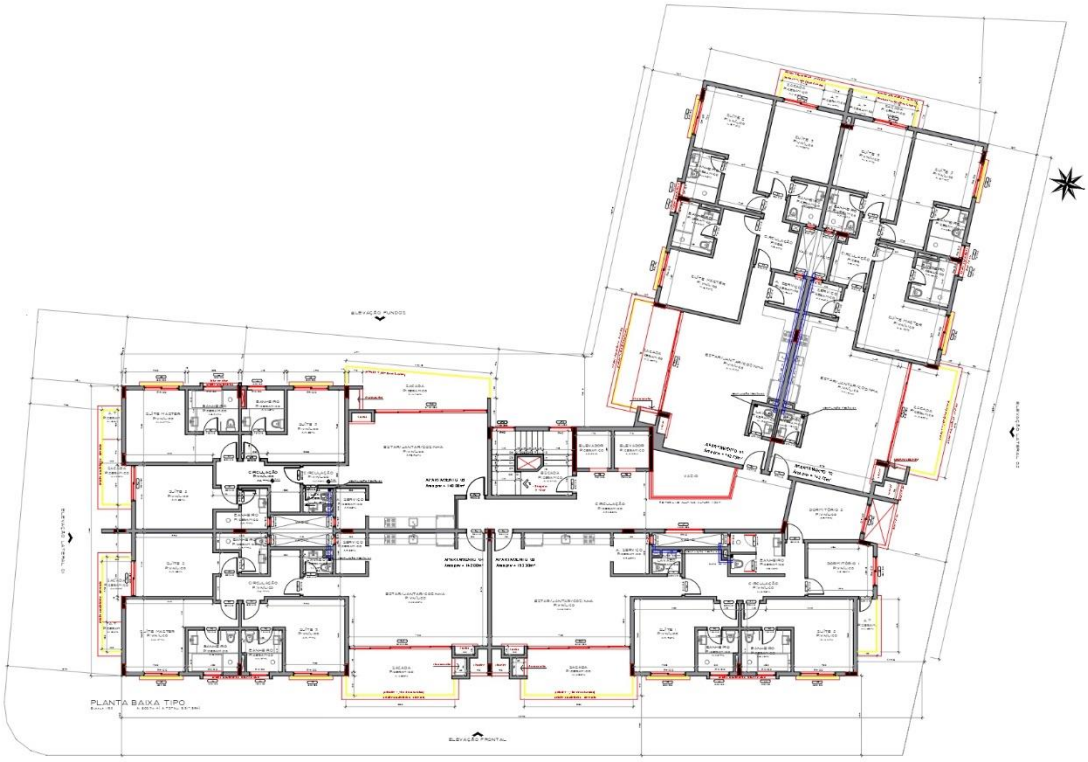


Figura 11: Planta baixa pavimento tipo (Projeto Arquitetônico, Marcelo Foitte).

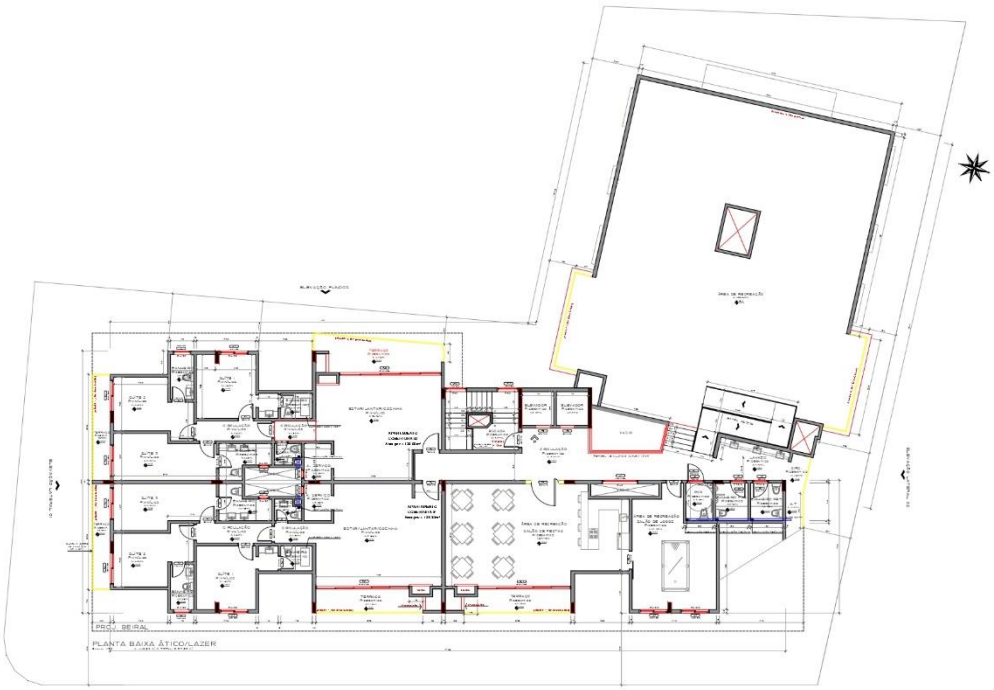


Figura 12: Planta baixa ático/lazer (Projeto Arquitetônico, Marcelo Foitte).

3.3 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE INFLUÊNCIA

A delimitação da Área de Influência para este Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV compreende duas áreas classificadas como **Área de Influência Direta (AID)** e **Área de Influência Indireta (AII).** A análise dessas áreas é essencial para compreender como o empreendimento se insere no tecido urbano e de que forma sua implantação e operação podem gerar alterações no entorno. Esse processo considera não apenas a proximidade física, mas também as relações funcionais e territoriais, permitindo avaliar com maior precisão os efeitos diretos e indiretos relacionados ao uso do solo, circulação, dinâmica local e integração com a cidade.

A Área de Influência Direta corresponde ao conjunto de quadras, vias e edificações que confrontam ou se relacionam imediatamente com o terreno destinado ao La Sierra Residence, representada em verde na Figura 13. Nessa área, os efeitos do empreendimento tendem a ser mais perceptíveis, abrangendo os vizinhos mais próximos, especialmente em aspectos como circulação local, sombreamento, e alteração da paisagem urbana. Já a Área de Influência Indireta está delimitada pelo círculo amarelo, abrangendo um raio de 350 metros a partir do terreno e incluindo parte significativa da área central de Campo Alegre, integralmente inserida no perímetro urbano. Essa região, também ilustrada na Figura 13, abrange vias coletoras, equipamentos públicos, comércio e áreas mistas, onde eventuais impactos secundários podem se manifestar, como redistribuição de fluxos, estímulos a atividades econômicas e integração com a dinâmica urbana preexistente.



Figura 13: Áreas de Influência direta e indireta (Google Earth, 2025).

A Figura 14 abaixo apresenta a localização dos principais equipamentos públicos, comunitários e de serviços situados no entorno do empreendimento, dentro da Área de Influência Indireta. Estão identificados elementos essenciais da estrutura urbana, como escolas, unidades de saúde, hospital, bancos, repartições públicas e demais pontos de interesse coletivo, permitindo visualizar a oferta de serviços disponíveis e a relação do empreendimento com o tecido urbano consolidado de Campo Alegre.



Figura 14: Principais pontos públicos, comunitários e de serviço (Google Earth, 2025).

1. EEM Lebon Regis.
2. Igreja Matriz, Paróquia Santíssima Trindade.
3. Hospital São Luiz.
4. Banco do Brasil.
5. EMEB Maria José Duarte Silva Bernardes.
6. Praça de Esportes Maurício Foitte.
7. Sicoob Credinorte.
8. Unidade Básica de Saúde Deonilda Bartsch Nastos.
9. Creche Alegre Infância.
10. Cresol.
11. Calçadão da Cascatinha.
12. Secretaria Municipal de Saúde.
13. Sicredi.
14. Prefeitura Municipal de Campo Alegre.
15. Cascata Paraíso.
16. Ginásio de Esportes Helmuth Erico Herbst.
17. APAE.
18. Correio.
19. Cartório - Escrivania de Paz - Registro Civil e Tabelionato.

4.0 METODOLOGIA DE ESTUDO

A elaboração deste Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV baseou-se em análise documental, urbana e de projeto, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), pela Lei Complementar Municipal nº 147, de 25 de novembro de 2019, e pelas demais normas urbanísticas vigentes no município de Campo Alegre. Foram analisados os documentos técnicos e o projeto arquitetônico proposto para o empreendimento, bem como os parâmetros urbanísticos e as informações cadastrais do imóvel, com o objetivo de avaliar a compatibilidade do uso pretendido com o ordenamento territorial e o Plano Diretor Municipal.

De forma complementar, realizou-se a análise do entorno urbano existente, considerando o uso e ocupação do solo, a infraestrutura disponível, o sistema viário e os equipamentos públicos localizados nas áreas de influência direta e indireta. O estudo considera as fases futuras de implantação e operação do empreendimento, permitindo a identificação prévia dos potenciais impactos positivos e negativos decorrentes de sua execução, bem como a avaliação da inserção do projeto no contexto urbano consolidado, subsidiando o processo de licenciamento e a apreciação pelo Conselho Municipal da Cidade de Campo Alegre.

5.0 CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO

O empreendimento está inserido em área urbana consolidada do município de Campo Alegre, caracterizada pela predominância de usos mistos, com edificações residenciais, comerciais e de serviços distribuídas ao longo das vias do entorno. A região apresenta ocupação contínua, com presença de moradias unifamiliares e multifamiliares, estabelecimentos comerciais, instituições públicas e equipamentos comunitários, configurando um setor urbano ativo e estruturado, especialmente em função de sua proximidade com a área central da cidade.

As edificações existentes no entorno imediato apresentam gabarito variável, compatível com a proposta do empreendimento, não sendo identificados contrastes significativos quanto à altura, volumetria ou uso do solo. As vias que circundam o terreno encontram-se pavimentadas e possuem infraestrutura urbana instalada, com circulação de veículos e pedestres consolidada. A área conta ainda com oferta de equipamentos públicos, como escolas, unidades de saúde, hospital, instituições financeiras, áreas de lazer e repartições públicas, conforme apresentado na delimitação da Área de Influência Indireta. Esse conjunto de características evidencia que o entorno possui capacidade de absorção do empreendimento proposto, sem comprometer a dinâmica urbana existente.

5.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DO ENTORNO IMEDIATO

As imagens apresentadas a seguir correspondem ao registro fotográfico do entorno imediato do empreendimento, abrangendo as vias públicas e edificações localizadas nas áreas de influência direta e indireta, têm como objetivo complementar a caracterização urbana realizada neste estudo, evidenciando as condições atuais de uso e ocupação do solo, o sistema viário, a infraestrutura existente e a paisagem urbana do entorno.



Figura 15: Acesso SC - 418 (Arquivo pessoal do autor).



Figura 16: Acessos Rua Cel. Bento de Amorim e Rua Padre Luiz Gilg (Arquivo pessoal do autor).



Figura 17: Acesso Rua Padre Luiz Gilg (Arquivo pessoal do autor).



Figura 18: Acesso Rua Padre Luiz Gilg (Arquivo pessoal do autor).



Figura 19: Acesso Rua Cel. Bento de Amorim (Arquivo pessoal do autor).

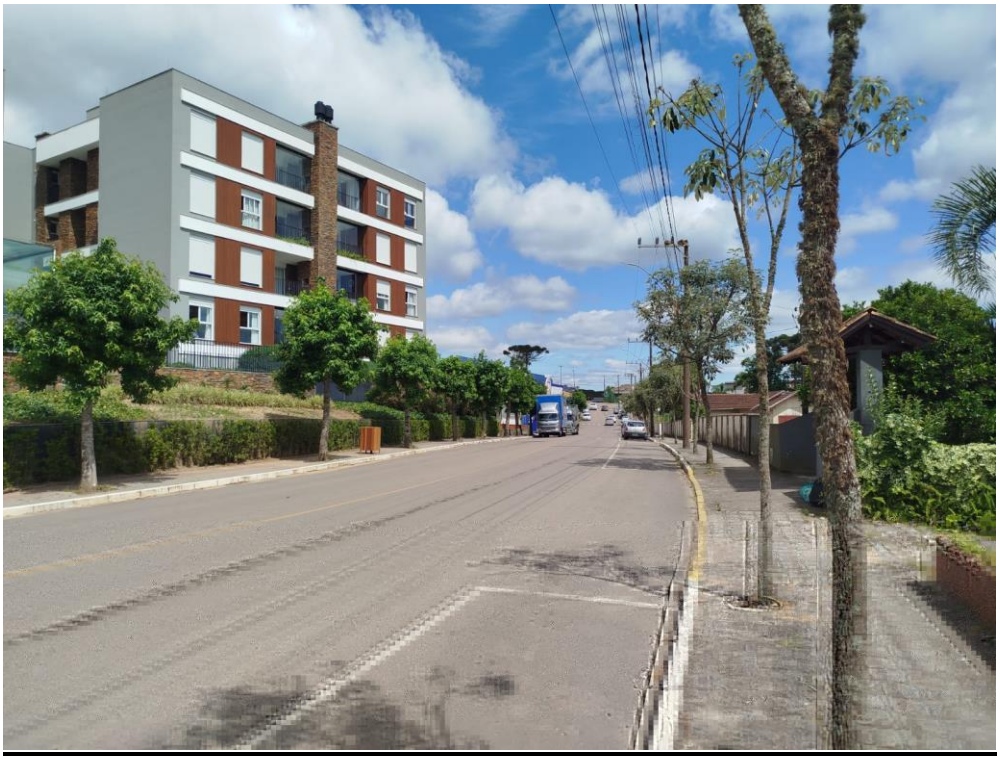


Figura 20: Acesso Rua Cel. Bento de Amorim (Arquivo pessoal do autor).



Figura 21: Acesso Rua Cel. Bento de Amorim (Arquivo pessoal do autor).



Figura 22: Acesso Rua Adolfo Konder (Arquivo pessoal do autor).



Figura 23: Acesso Rua Cel. Bento de Amorim (Arquivo pessoal do autor).



Figura 24: Acesso Rua Padre Lino Jacob Vier (Arquivo pessoal do autor).



Figura 25: Acesso esquina Rua Cel. Bento de Amorim com Rua Padre L. J. Vier (Arquivo pessoal do autor).



Figura 26: Acesso Rua Padre Lino Jacob Vier (Arquivo pessoal do autor).



Figura 27: Acesso esquina Rua Cel. Bento de Amorim com Rua Padre L. J. Vier (Arquivo pessoal do autor).



Figura 28: Acesso esquina Rua Cel. Bento de Amorim com Rua Padre L. J. Vier (Arquivo pessoal do autor).



Figura 29: Acesso esquina Rua Cel. Bento de Amorim com Av. Dr. Getúlio Vargas (Arquivo pessoal do autor).

6.0 SISTEMA VIÁRIO E CIRCULAÇÃO

O empreendimento está localizado na esquina da Rua Coronel Bento de Amorim com a Rua Padre Lino Jacob Vier, vias integrantes do sistema viário urbano de Campo Alegre, com circulação predominantemente local e infraestrutura urbana consolidada. Essas vias possibilitam o acesso adequado ao lote e sua integração com a área central do município.

O acesso de veículos será realizado por entrada direcionada à garagem no pavimento subsolo, conforme indicado na planta do pavimento térreo, enquanto as vagas externas destinadas a pessoas com deficiência, idosos, carga e descarga e bicicletas encontram-se organizadas de forma a minimizar interferências na circulação do entorno. Considerando o porte e o uso do empreendimento, o acréscimo no fluxo de veículos é considerado compatível com a capacidade das vias existentes, não sendo previstos impactos significativos no sistema viário local.

7.0 INFRAESTRUTURA URBANA EXISTENTE

A área onde será implantado o empreendimento está inserida em região urbana consolidada do município de Campo Alegre, contando com infraestrutura básica disponível para atendimento às demandas previstas. O abastecimento de água potável é realizado tanto pelo município quanto pela concessionária Águas de Campo Alegre, vinculada à Secretaria Municipal de Saneamento Ambiental, sendo o sistema existente considerado compatível com a futura ocupação proposta pelo empreendimento.

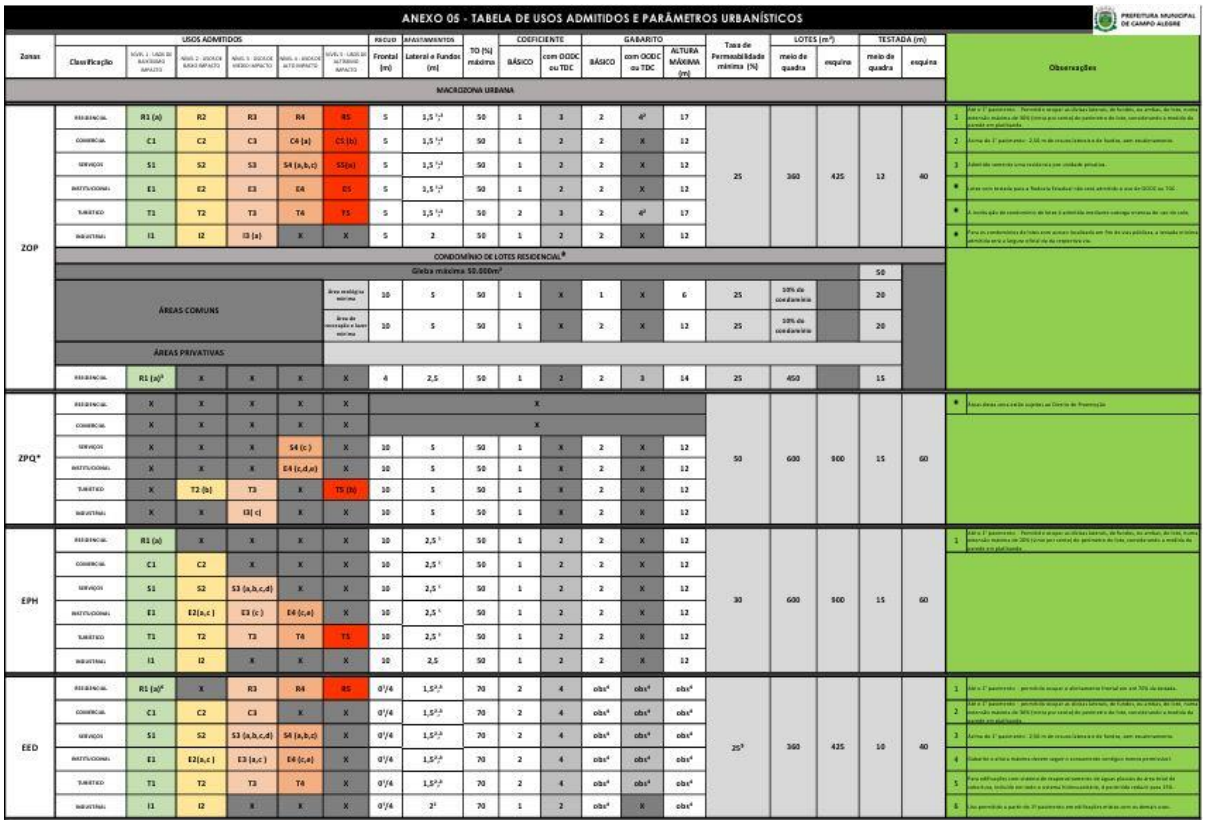
O fornecimento de energia elétrica no município é efetuado pela Central Elétrica de Santa Catarina – CELESC, responsável pelo atendimento regular da área onde se localiza o empreendimento, não sendo identificadas limitações quanto à capacidade de fornecimento para o uso pretendido. A coleta de resíduos sólidos ocorre de forma periódica, integrando o empreendimento à rotina dos serviços urbanos existentes.

No que se refere ao esgotamento sanitário, o município de Campo Alegre não dispõe de rede pública coletora de esgoto. Dessa forma, o empreendimento adotará sistema individual de tratamento, conforme projeto hidrossanitário já elaborado e encaminhado à Prefeitura Municipal. A solução prevista contempla a implantação de fossa séptica e filtro anaeróbio, devidamente dimensionados de acordo com as normas técnicas vigentes, com posterior lançamento do efluente tratado na rede pública de águas pluviais, conforme diretrizes municipais e aprovações competentes.

Quanto ao manejo das águas pluviais, o empreendimento prevê sistema de captação e aproveitamento da água da chuva, em conformidade com a Lei Municipal nº 4.062/2014.

8.0 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

O empreendimento está inserido em área classificada como Eixo Especial de Desenvolvimento (EED), conforme o Plano Diretor do município de Campo Alegre. Trata-se de uma zona destinada à promoção do adensamento urbano qualificado, admitindo usos residenciais e comerciais, desde que observados os parâmetros urbanísticos definidos pela legislação municipal vigente. Embora o Anexo 5 do Plano Diretor apresente o enquadramento do imóvel como EED, os parâmetros urbanísticos adotados para a análise do presente Estudo de Impacto de Vizinhança correspondem à Zona ZD1, conforme tabela específica de usos admitidos e parâmetros urbanísticos apresentada, a qual é aplicada como referência normativa para fins de controle de gabarito, coeficiente de aproveitamento e demais índices urbanísticos incidentes sobre o empreendimento, conforme ilustrado nas figuras apresentadas a seguir.

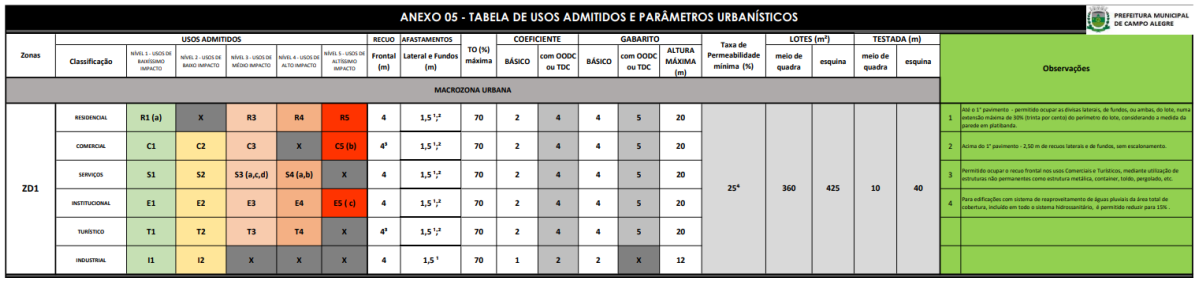


ANEXO 05 - TABELA DE USOS ADMITIDOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ALEGRE

Zonas	USOS ADMITIDOS						RECUO	AFASTAMENTOS	TO (%)	COEFICIENTE		GABARITO			Taxa de Permeabilidade mínima (%)	LOTES (m²)		TESTADA (m)		Observações
	Classificação	NÍVEL 1 - USOS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO	NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO	NÍVEL 3 - USOS DE MÉDIO IMPACTO	NÍVEL 4 - USOS DE ALTO IMPACTO	NÍVEL 5 - USOS DE ALTÍSSIMO IMPACTO	Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	máxima	BÁSICO	com OODC ou TDC	BÁSICO	com OODC ou TDC	ALTURA MÁXIMA (m)		meio de quadra	esquina	meio de quadra	esquina	
MACROZONA URBANA																				
ZOP	RESIDENCIAL	R1 (a)	R2	R3	R4	R5	5	1,5 [1,3]	50	1	3	2	4[2]	17	25	360	425	12	40	1 Até o 1º pavimento - Permitido ocupar as divisas laterais, de fundos, ao ambas, do lote, numa extensão máxima de 50% (cinco por cento) do perímetro do lote, considerando a medida da parede em platibanda.
	COMERCIAL	C1	C2	C3	C4 (a)	C5 (b)	5	1,5 [1,3]	50	1	2	2	X	12						2 Acima do 1º pavimento - 2,50 m de recuos laterais e de fundos, sem escalonamento.
	SERVIÇOS	S1	S2	S3	S4 (a,b,c)	S5(a)	5	1,5 [1,3]	50	1	2	2	X	12						3 Admite somente uma residência por unidade privativa.
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5	5	1,5 [1,3]	50	1	2	2	X	12						* Lotes com testada para a Rodovia Estadual não será admitido o uso de ODOC ou TDC.
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5	5	1,5 [1,3]	50	2	3	2	4[2]	17						* A concessão de condomínio de lotes é admitida mediante consulta prévia ao dar-se cada.
	INDUSTRIAL	I1	I2	I3 (a)	X	X	5	2	50	1	2	2	X	12						* Para os condomínios de lotes com acesso localizado em fim de vias públicas, a testada mínima admitida será a largura oficial da via respectiva.
	CONDOMÍNIO DE LOTES RESIDENCIAL*																			
	Gleba mínima 50.000m²																	50		
	ÁREAS COMUNS					Área ecológica mínima	10	5	50	1	X	1	X	6	25	10% do condomínio		20		
						Área de recreação e lazer mínima	10	5	50	1	X	2	X	12	25	10% do condomínio		20		
	ÁREAS PRIVATIVAS																			
	RESIDENCIAL	R1 (a)[3]	X	X	X	X	4	2,5	50	1	2	2	3	14	25	450		15		
ZPQ*	RESIDENCIAL	X	X	X	X	X	X								50	600	900	15	60	* Nas áreas com incidência sujeitas ao Direito de Preempção
	COMERCIAL	X	X	X	X	X	X													
	SERVIÇOS	X	X	X	S4 (c)	X	10	5	50	1	X	2	X	12						
	INSTITUCIONAL	X	X	X	E4 (c,d,e)	X	10	5	50	1	X	2	X	12						
	TURÍSTICO	X	T2 (b)	T3	X	T5 (b)	10	5	50	1	X	2	X	12						
	INDUSTRIAL	X	X	I3(c)	X	X	10	5	50	1	X	2	X	12						
EPH	RESIDENCIAL	R1 (a)	X	X	X	X	10	2,5 [1]	50	1	2	2	X	12	30	600	900	15	60	1 Até o 1º pavimento - Permitido ocupar as divisas laterais, de fundos, ao ambas, do lote, numa extensão máximo de 50% (cinco por cento) do perímetro do lote, considerando a medida da parede em platibanda.
	COMERCIAL	C1	C2	X	X	X	10	2,5 [1]	50	1	2	2	X	12						
	SERVIÇOS	S1	S2	S3 (a,b,c,d)	X	X	10	2,5 [1]	50	1	2	2	X	12						
	INSTITUCIONAL	E1	E2(a,c)	E3 (c)	E4 (c,e)	X	10	2,5 [1]	50	1	2	2	X	12						
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	T5	10	2,5 [1]	50	1	2	2	X	12						
	INDUSTRIAL	I1	I2	X	X	X	10	2,5	50	1	2	2	X	12						
EED	RESIDENCIAL	R1 (a)[4]	X	R3	R4	R5	0[1]/4	1,5[2,3]	70	2	4	obs[4]	obs[4]	obs[4]	25[5]	360	425	10	40	1 Até o 1º pavimento - permitido ocupar a afastamento frontal em até 70% da testada.
	COMERCIAL	C1	C2	C3	X	X	0[1]/4	1,5[2,3]	70	2	4	obs[4]	obs[4]	obs[4]						2 Até o 1º pavimento - permitido ocupar as divisas laterais, de fundos, ao ambas, do lote, numa extensão máxima de 50% (cinco por cento) do perímetro do lote, considerando a medida da parede em platibanda.
	SERVIÇOS	S1	S2	S3 (a,b,c,d)	S4 (a,b,c)	X	0[1]/4	1,5[2,3]	70	2	4	obs[4]	obs[4]	obs[4]						3 Acima do 1º pavimento - 2,50 m de recuos laterais e de fundos, sem escalonamento.
	INSTITUCIONAL	E1	E2(a,c)	E3 (a,c)	E4 (c,e)	X	0[1]/4	1,5[2,3]	70	2	4	obs[4]	obs[4]	obs[4]						4 Gabarito máximo devem seguir o estabelecido conforme nomos permissível
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	X	0[1]/4	1,5[2,3]	70	2	4	obs[4]	obs[4]	obs[4]						5 Para edificações com sistema de reaproveitamento de águas pluviais de 4o de total de cobertura, incluído em todo o sistema hidrossanitário, é permitido reduzir para 15%.
	INDUSTRIAL	I1	I2	X	X	X	0[1]/4	2[2]	70	1	2	obs[4]	X	obs[4]						6 Uso permitido a partir do 3º pavimento em edificações mistas com os demais usos.

Tabela 1: Anexo 5 (Prefeitura de Campo Alegre)



ANEXO 05 - TABELA DE USOS ADMITIDOS E PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPO ALEGRE

Zonas	USOS ADMITIDOS						RECUO	AFASTAMENTOS	TO (%)	COEFICIENTE		GABARITO			Taxa de Permeabilidade mínima (%)	LOTES (m²)		TESTADA (m)		Observações
	Classificação	NÍVEL 1 - USOS DE BAIXÍSSIMO IMPACTO	NÍVEL 2 - USOS DE BAIXO IMPACTO	NÍVEL 3 - USOS DE MÉDIO IMPACTO	NÍVEL 4 - USOS DE ALTO IMPACTO	NÍVEL 5 - USOS DE ALTÍSSIMO IMPACTO	Frontal (m)	Lateral e Fundos (m)	máxima	BÁSICO	com OODC ou TDC	BÁSICO	com OODC ou TDC	ALTURA MÁXIMA (m)		meio de quadra	esquina	meio de quadra	esquina	
MACROZONA URBANA																				
ZD1	RESIDENCIAL	R1 (a)	X	R3	R4	R5	4	1,5[1,2]	70	2	4	4	5	20	25[4]	360	425	10	40	1 Até o 1º pavimento - permitido ocupar as divisas laterais, de fundos, ou ambas, do lote, numa extensão máxima de 50% (cinco por cento) do perímetro do lote, considerando a medida da parede em platibanda.
	COMERCIAL	C1	C2	C3	X	C5 (b)	4[3]	1,5[1,2]	70	2	4	4	5	20						2 Acima do 1º pavimento - 2,50 m de recuos laterais e de fundos, sem escalonamento.
	SERVIÇOS	S1	S2	S3 (a,c,d)	S4 (a,b)	X	4	1,5[1,2]	70	2	4	4	5	20						3 Permitido ocupar o recuo frontal nos usos Comerciais e Turísticos, mediante utilização de estruturas não permanentes como estrutura metálica, container, toldo, pergolado, etc.
	INSTITUCIONAL	E1	E2	E3	E4	E5 (c)	4	1,5[1,2]	70	2	4	4	5	20						4 Para edificações com sistema de reaproveitamento de águas pluviais da área total de cobertura, incluído em todo o sistema hidrossanitário, é permitido reduzir para 15%.
	TURÍSTICO	T1	T2	T3	T4	X	4[3]	1,5[1,2]	70	2	4	4	5	20						
	INDUSTRIAL	I1	I2	X	X	X	4	1,5[1]	70	1	2	2	X	12						

Tabela 2: Anexo 5 (Prefeitura de Campo Alegre)

De acordo com os parâmetros da Zona ZD1, constantes no Anexo 5 da legislação municipal, a altura máxima permitida para edificações é de 20,00 metros, limite este considerado no desenvolvimento da proposta arquitetônica. A volumetria do edifício foi concebida de modo a respeitar esse gabarito máximo, conforme ilustrado na figura apresentada, garantindo compatibilidade com a paisagem urbana e com as diretrizes estabelecidas para a área central do município.

Em função da organização volumétrica proposta e do aproveitamento construtivo previsto, o empreendimento ultrapassa o coeficiente básico de aproveitamento definido para o zoneamento aplicável, especificamente no pavimento tipo 05. Dessa forma, será adotado o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, mediante concessão do poder público municipal, permitindo a edificação acima do coeficiente básico estabelecido, conforme previsto no Plano Diretor Municipal e na legislação urbanística correlata, mediante o atendimento às exigências legais e o pagamento da contrapartida financeira correspondente.

Ressalta-se ainda que o projeto prevê a utilização do pavimento ático, conforme demonstrado na planta baixa já apresentada anteriormente, destinado a áreas comuns e unidades habitacionais. A ocupação do ático foi considerada no estudo da volumetria e da altura total da edificação, mantendo-se em conformidade com o limite máximo de altura estabelecido para a Zona ZD1 e com os parâmetros urbanísticos aplicáveis.

O croqui apresentado a seguir têm como objetivo facilitar a compreensão da relação entre a volumetria do edifício, a altura máxima permitida de 20,00 metros, a utilização do pavimento ático e a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir no pavimento tipo 05. A adoção desse instrumento urbanístico assegura a regularidade do empreendimento e sua compatibilidade com as diretrizes de uso e ocupação do solo estabelecidas pela legislação municipal vigente, sem prejuízo ao ordenamento urbano e à vizinhança imediata.

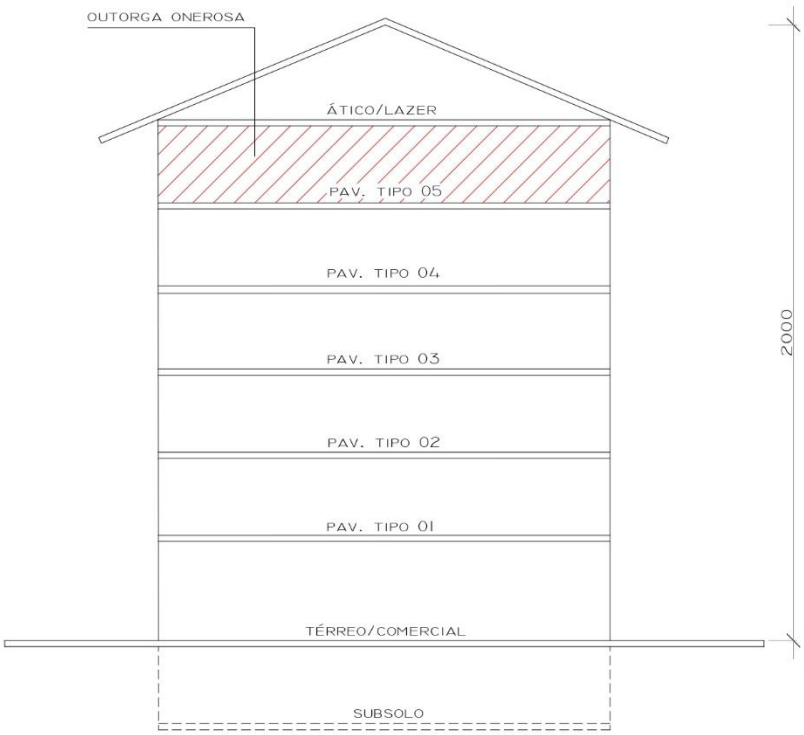


Figura 30: Croqui ilustrativo (Arquivo pessoal do autor).

9.0 ANÁLISE DOS IMPACTOS DE VIZINHANÇA

A análise dos impactos de vizinhança do empreendimento considera as fases futuras de implantação e operação, avaliando os efeitos decorrentes da inserção do edifício no contexto urbano existente. O estudo leva em conta a localização em área urbana consolidada, o uso misto proposto e a compatibilidade do projeto com o zoneamento e os parâmetros urbanísticos vigentes.

Durante a fase de implantação, os principais impactos negativos estão associados às atividades temporárias de obra, como aumento pontual da circulação de veículos, ruídos provenientes da execução dos serviços e geração de resíduos da construção civil. Tais impactos possuem caráter provisório e localizado, podendo ser mitigados por meio da adoção de boas práticas construtivas, organização do canteiro de obras, controle de horários de funcionamento e destinação adequada dos resíduos, conforme a legislação ambiental e urbana aplicável.

Na fase de operação, o empreendimento poderá gerar incremento moderado no fluxo de veículos e pedestres em seu entorno imediato, em razão da ocupação das unidades residenciais e comerciais. No entanto, considerando a capacidade do sistema viário existente, a disponibilidade de vagas de estacionamento internas e externas e a localização em área central, esse impacto é considerado de baixa magnitude e compatível com a dinâmica urbana local.

Entre os impactos positivos, destaca-se a valorização do uso do solo urbano, a qualificação da paisagem urbana e o adensamento ordenado da área, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor Municipal. O empreendimento contribui para o fortalecimento da área central de Campo Alegre, estimulando a vitalidade urbana, a ocupação racional da infraestrutura existente e a proximidade entre moradia, comércio e serviços. Adicionalmente, a adoção de sistemas de tratamento de esgoto e de captação de água da chuva reforça práticas sustentáveis, reduzindo a pressão sobre os serviços públicos e promovendo o uso responsável dos recursos naturais.

De modo geral, os impactos identificados são considerados de baixa a média intensidade, predominantemente positivos e plenamente compatíveis com o entorno urbano, não sendo identificados efeitos significativos que inviabilizem a implantação do empreendimento.

9.1 MATRIZ DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A matriz de impacto de vizinhança apresentada a seguir tem como objetivo sistematizar e qualificar os principais impactos identificados neste estudo, considerando as fases de planejamento, implantação e operação do empreendimento. Os impactos foram avaliados quanto à sua natureza, forma de manifestação, magnitude, duração, abrangência e grau de reversibilidade, permitindo uma leitura sintética e integrada dos efeitos positivos e

negativos decorrentes da implantação do empreendimento, em consonância com as análises descritivas apresentadas anteriormente.

IMPACTOS IDENTIFICADOS		INDICADORES PARA QUALIFICAÇÃO E VALORAÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS											
		Momento da ocorrência	Efeito	Forma de manifestação	Grau de importância	Magnitude	Persistência do impacto	Manifestação	Durabilidade	Grau de reversibilidade	Abrangência	Medidas mitigatórias	Observações
		P- Planejamento I- Implantação O- Operação A- Anterior ao empreendimento	P- Positivo N- Negativo	D- Direta I- Indireta	A- Alto M- Médio B- Baixo	G- Grande M- Média P- Pequena	T- Temporário P- Permanente	I- Imediata M- Médio prazo L- Longo prazo	C- Curta M- Média L- Longa	R- Reversível P- Parcialmente reversível I- Irreversível	I- Interno a área do empreend. L- Local M- Municipal R- Regional		
I- MOBILIDADE URBANA (PASSEIOS, TRANSPORTE PÚBLICO, CICLOVIAS, ETC)	Sistema viário	I	N	D	B	P	T	M	M	R	L		Serão atendidas as leis de trânsito vigentes para carga e descarga de materiais
II- POLUIÇÃO SONORA	Máquinas pesadas	I	N	D	M	P	T	M	C	R	L		Os equipamentos utilizados atendem as normas e leis vigentes
	Caminhões	I	N	D	B	P	T	M	L	R	L		
	Betoneira	I	N	D	B	P	T	M	L	R	L		
	Martelete	I	N	D	B	P	T	M	C	R	L		
III- EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS	Educação	O	P	D	B	P	P	L	L	I	M		Devido ao número estimado de moradores ser considerado pequeno, não haverá sobrecarga
	Saúde	O	P	D	B	P	P	L	L	I	M		
	Segurança	O	P	D	B	P	P	L	L	I	M		
	Esporte e Lazer	O	P	D	B	P	P	L	L	I	M		
	Cultura	O	P	D	B	P	P	L	L	I	M		
	Serviços	O	P	D	B	P	P	L	L	I	M		
IV- ADENSAMENTO POPULACIONAL	Adensamento populacional	O	N	D	B	P	P	L	L	I	L		Não haverá adensamento populacional considerável
V- VALORIZAÇÃO IMOBI	Valorização imobiliária	O	P	D	M	P	P	L	L	I	L		O edifício agregará valor aos imóveis no entorno
VI- SEGURANÇA PÚBLICA	Segurança pública	O	P	D	B	P	P	L	L	I	L		Não será afetada a segurança pública, já que o aumento no adensamento populacional é relativamente pequeno
VII- PAISAGEM URBANA E PATRIMÔNIO	Paisagem urbana	O	P	I	B	P	P	L	L	I	M		Levando em consideração que na área de implantação não existem edificações desse porte, haverá uma pequena alteração na paisagem local
	Patrimônio histórico	O	P	I	B	P	P	L	L	I	M		Não existe nenhum edifício tombado no entorno
VIII- USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	Uso e ocupação do solo	I - O	P	D	A	M	P	L	L	I	L	Pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir	Devido ao empreendimento exercer os limites estabelecidos em lei
IX- VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO	Ventilação e iluminação	O	P	D	B	P	P	L	L	I	L		Não acarretará impactos negativos, uma vez que é atendida a legislação vigente

Tabela 3: Matriz de Impacto de vizinhança (Arquivo pessoal do autor).

10 CONCLUSÃO

O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV permitiu avaliar os efeitos da futura implantação e operação do empreendimento proposto no contexto urbano do município de Campo Alegre. A partir da análise das características do projeto, da legislação aplicável, da infraestrutura urbana existente e da dinâmica do entorno, foi possível identificar e qualificar os potenciais impactos decorrentes do uso misto residencial e comercial previsto.

Os impactos negativos identificados apresentam caráter pontual e temporário, concentrando-se principalmente na fase de implantação, podendo ser adequadamente mitigados por meio da adoção de medidas construtivas e operacionais compatíveis com as boas práticas urbanas. Na fase de operação, os efeitos sobre o sistema viário, os serviços públicos e a vizinhança são considerados de baixa magnitude, compatíveis com a capacidade de suporte da área e com a condição de região urbana consolidada.

Por outro lado, o empreendimento apresenta impactos positivos relevantes, como a valorização do uso do solo, a qualificação da paisagem urbana, o adensamento ordenado e o fortalecimento da área central do município. A adoção de soluções técnicas adequadas para abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, tratamento de esgoto sanitário e captação de água da chuva reforça a compatibilidade do projeto com os princípios de sustentabilidade urbana.

Diante do exposto, conclui-se que o empreendimento é compatível com o entorno urbano e com as diretrizes do Plano Diretor e da legislação municipal vigente, sendo tecnicamente viável sob a ótica do Estudo de Impacto de Vizinhança, não sendo identificados impedimentos para sua implantação, desde que atendidas as exigências legais e administrativas pertinentes.

11 FIGURAS ILUSTRATIVAS DO EMPREENDIMENTO

As imagens a seguir apresentam representações tridimensionais ilustrativas do empreendimento, com o objetivo de auxiliar na compreensão da volumetria, da composição arquitetônica e da relação do edifício com o entorno urbano. Ressalta-se que as imagens possuem caráter meramente ilustrativo, não substituindo as peças técnicas do projeto nem interferindo na análise realizada neste Estudo de Impacto de Vizinhança.







MARCELO MAURICIO FOITTE:00560632967

Assinado de forma digital por MARCELO MAURICIO FOITTE:00560632967
Dados: 2026.03.02 09:46:12 -03'00'

MARCELO MAURICIO FOITTE
ARQUITETO E URBANISTA
CAU A40952-9

12 REFERÊNCIAS

CONAMA – Resolução nº 001, de 23 de janeiro de 1986. Critérios básicos e diretrizes gerais para a avaliação de impacto ambiental. Disponível em: *http://www.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=1* conama.mma.gov.br

Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana no Brasil. Disponível em: *https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm*. Palácio do Planalto

Lei Complementar Municipal nº 147, de 25 de novembro de 2019. Dispõe sobre o Plano Diretor e instrumentos urbanísticos, incluindo o Estudo de Impacto de Vizinhança no município de Campo Alegre – SC. Disponível em: *https://campoalegre.sc.gov.br/uploads/sites/299/2025/08/Lei-complementar-147-2019-Campo-alegre-SC-consolidada-28-11-2023.pdf*. campoalegre.sc.gov.br

Lei Complementar Municipal nº 196, de 15 de abril de 2025. Institui o Código de Obras do município de Campo Alegre – SC, conforme publicação no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina. Disponível em: *https://diariomunicipal.sc.gov.br/*. Diário Municipal SC

Nº 7156182: LEI COMPLEMENTAR Nº 196 DE 15 DE ABRIL DE 2025 – Código de Obras. Campo Alegre – SC, Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina. Diário Municipal SC

Prefeitura Municipal de Campo Alegre – Portal Oficial. Disponível em: *https://campoalegre.sc.gov.br/*. campoalegre.sc.gov.br

LEIS Municipais de Campo Alegre – LeisMunicipais.com.br. Plataforma de legislação municipal consolidada. Disponível em: *https://leismunicipais.com.br/legislacao-municipal/4536/leis-de-campo-alegre*. campoalegre.sc.gov.br

JusBrasil – Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Repositório jurídico com texto consolidado da lei. Disponível em: *https://www.jusbrasil.com.br/legislacao/101340/estatuto-da-cidade-lei-10257-01*. LexML

Planalto – Legislação Federal. Base oficial de legislação federal, incluindo o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). Disponível em: *https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm*. Palácio do Planalto

JusBrasil – Artigos e comentários sobre Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV). Plataforma jurídica com artigos explicativos e referências normativas. Disponível em: *https://www.jusbrasil.com.br*. JusBrasil