

2 CARACTERÍSTICAS DA VIZINHANÇA

3.1 Delimitação da Área de Vizinhança

A delimitação da área de influência (vizinhança) foi definida considerando, que o estudo de impacto de vizinhança deve ser executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, considerando o adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação e iluminação e, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural, conforme estabelece o artigo 37 da Lei Federal 10.257/2001.

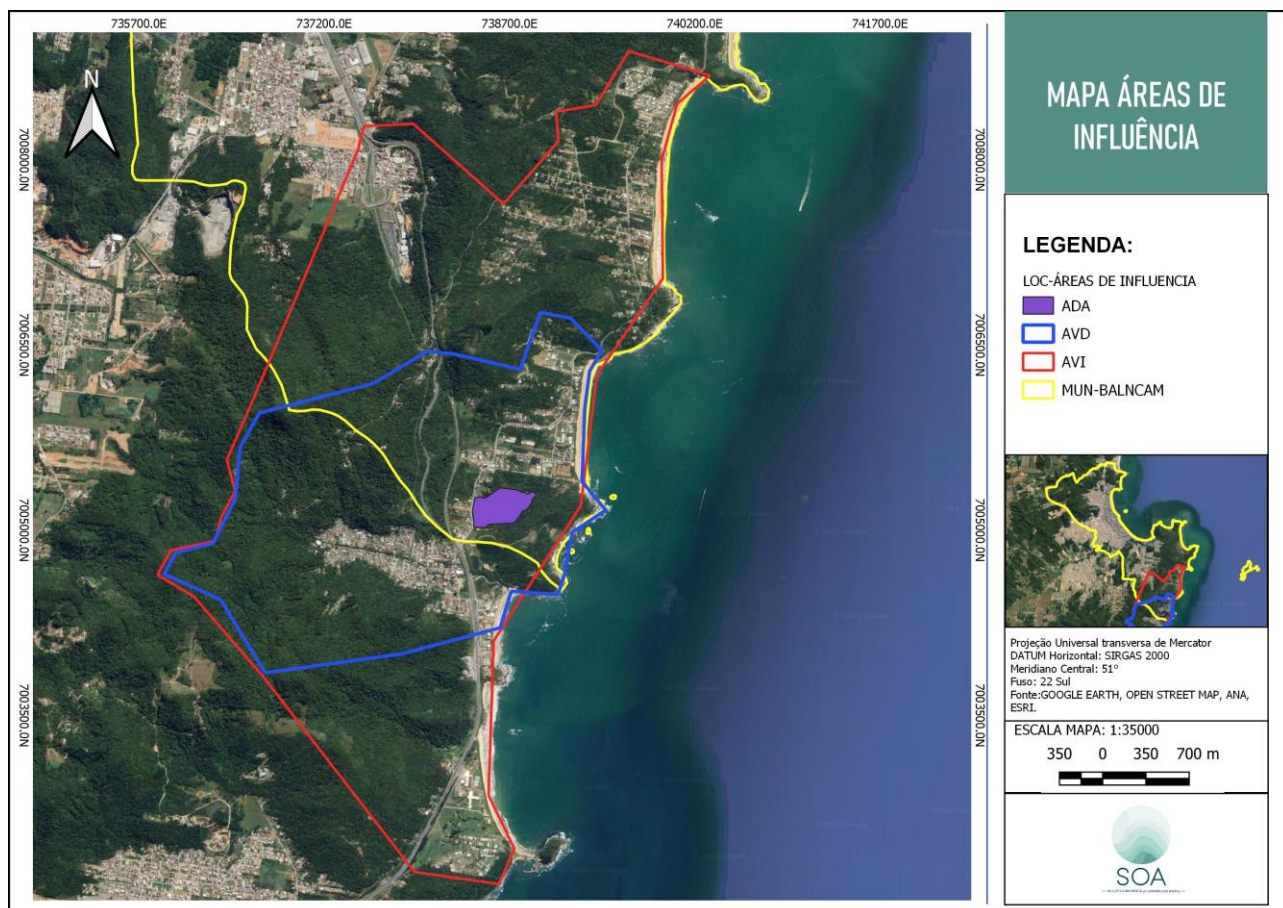
Para a delimitação da área de influência do empreendimento partiu-se da necessidade de identificar questões inerentes aos impactos que o empreendimento produz na instalação e operação, na área em que o empreendimento será instalado, bem como as possíveis interferências e relações com áreas urbanizadas, atividades análogas dentro do perímetro das áreas de influência. Os impactos gerados, impactos possíveis e relações já citadas, definem o raio das áreas de influência, sendo que muitas dessas relações são subjetivas, conforme a resolução: De acordo com a lei municipal **LEI Nº 2794, DE 14 DE JANEIRO DE 2008**. “DISCIPLINA O USO E A OCUPAÇÃO DO SOLO, AS ATIVIDADES DE URBANIZAÇÃO E DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO NO TERRITÓRIO DO MUNICÍPIO DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ.” (Balneário Camboriú (SC), 2008).

De acordo com a Lei Complementar n.º 24/2018, art. 4º, inc. I, as áreas de vizinhança a considerar são:

“a) área diretamente afetada - ADA, área do imóvel de implantação do empreendimento;

b) área de vizinhança direta - AVD -, aquela que poderá sofrer impactos diretos do empreendimento, principalmente os relacionados ao aumento da emissão de gases, ruídos e alteração do cotidiano local;

c) área de vizinhança indireta - AVI -, aquela que possa sofrer impactos indiretos do empreendimento.”

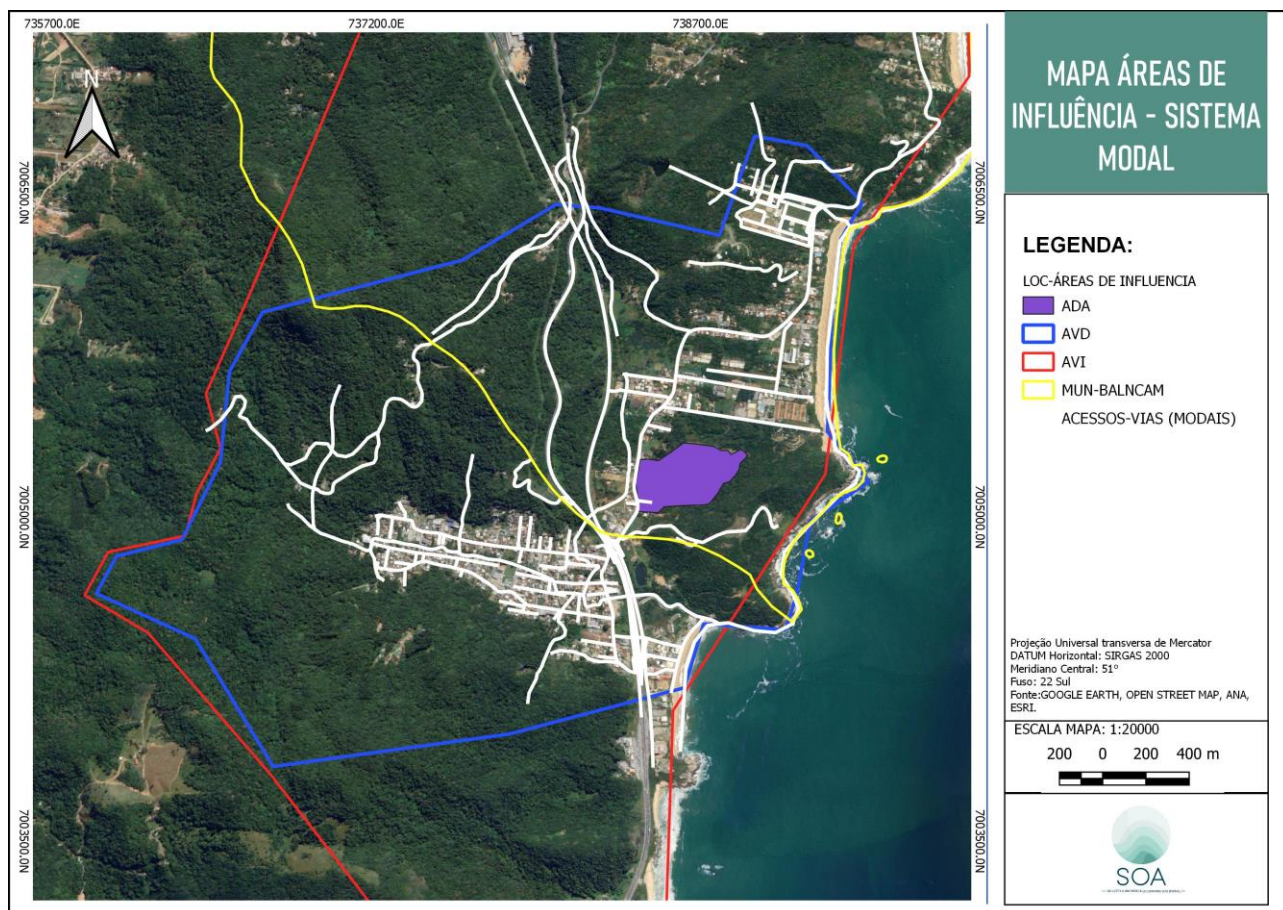


MAPA 1. Área de influência do Empreendimento delimitada respeitando os limites espaciais e temporais, considerada no EIT em amarelo e ADA (área delimitada em azul) localização do empreendimento.

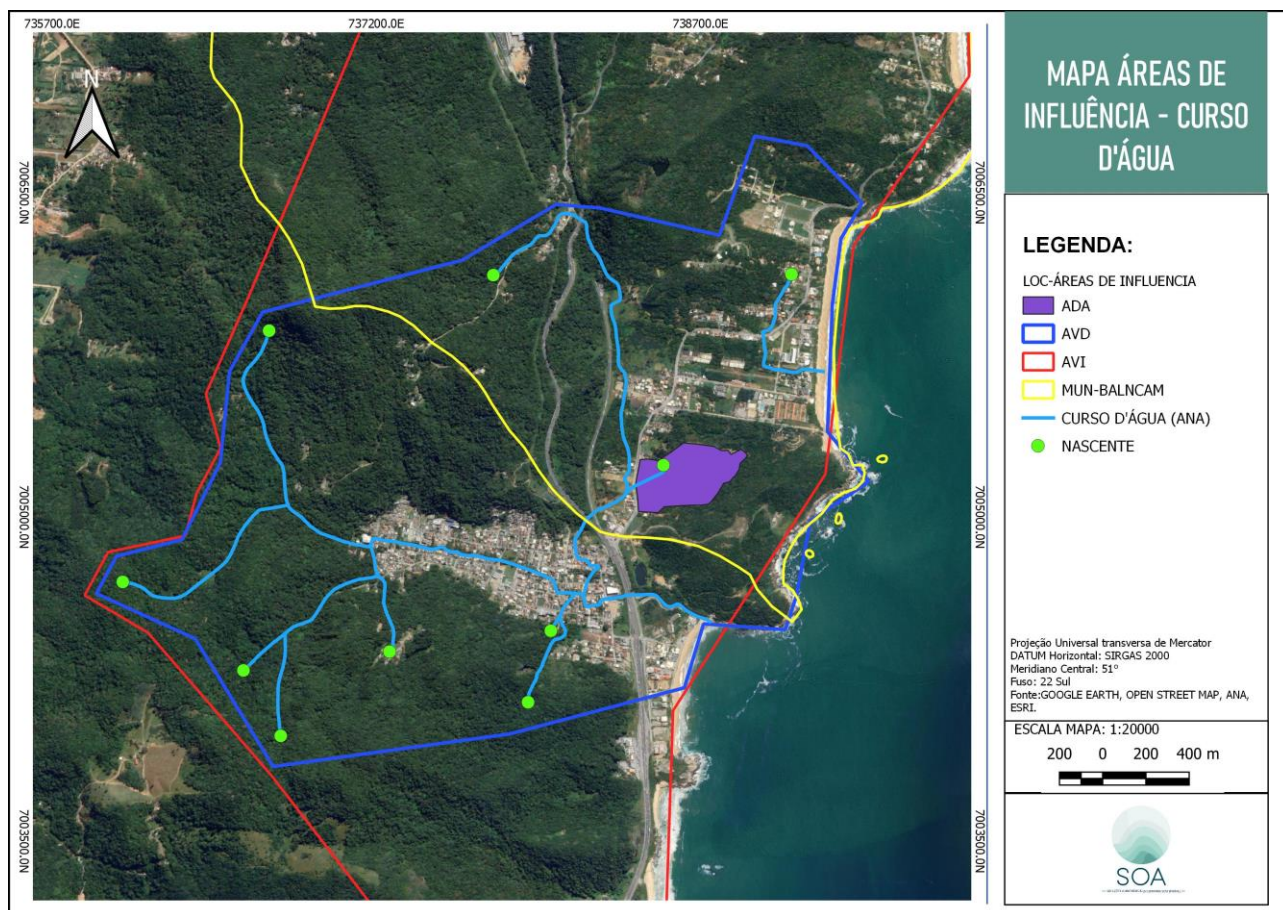
A AVD – Delimitada por sua influência direta as:

- Estruturas de sistemas modais;
- Recursos hídricos;
- Áreas de vegetação;
- Infraestruturas urbanas;
- Atividades correlatas a atividade principal do empreendimento.

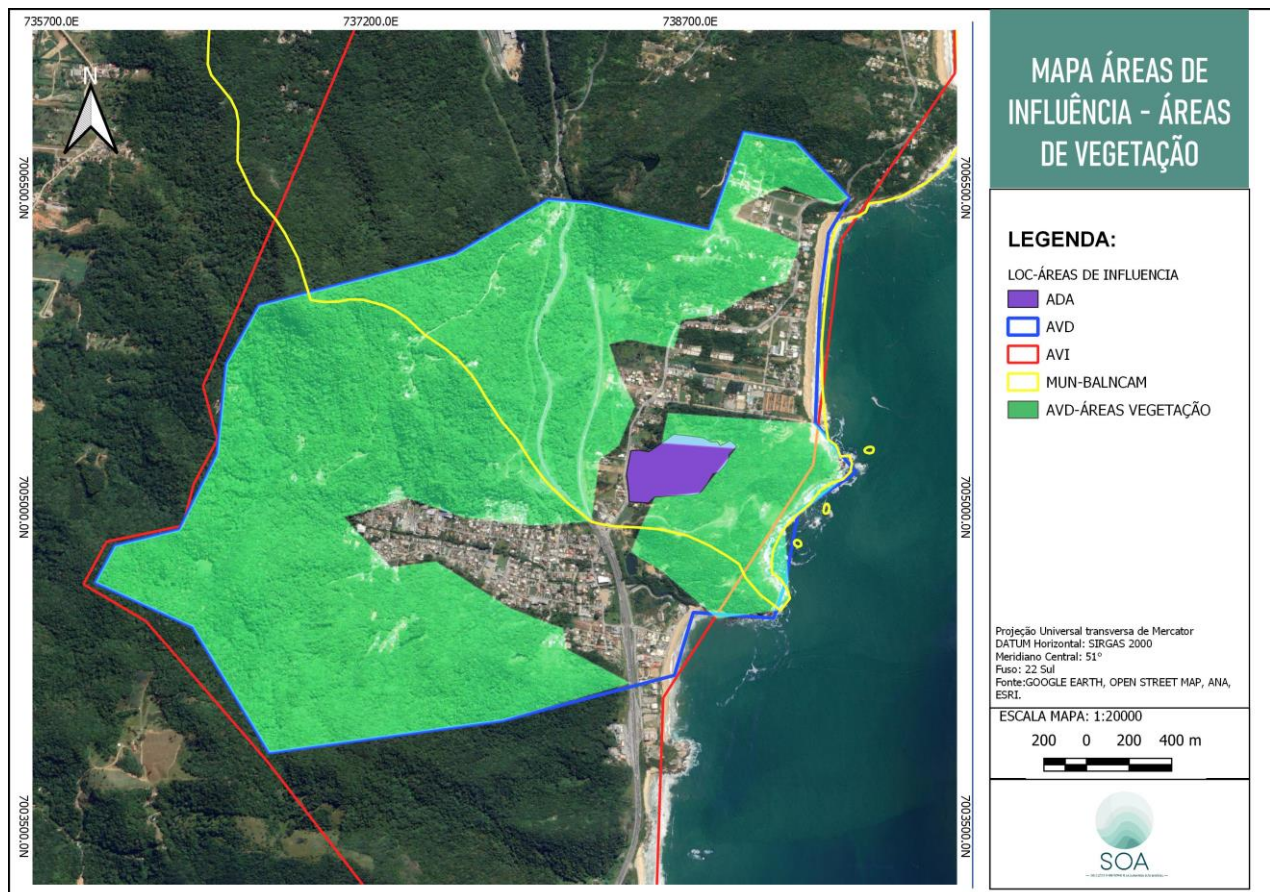
A AVD abrange uma área de 6390098,5 m² aproximadas. A demarcação é definida pela equipe multidisciplinar responsável pelo estudo, considerando todos os pontos supracitados para tomada decisória da abrangência da área. A valoração real dos impactos as estruturas contidas na AVD, são dimensionadas pela matriz de impacto, como mencionado no estudo.



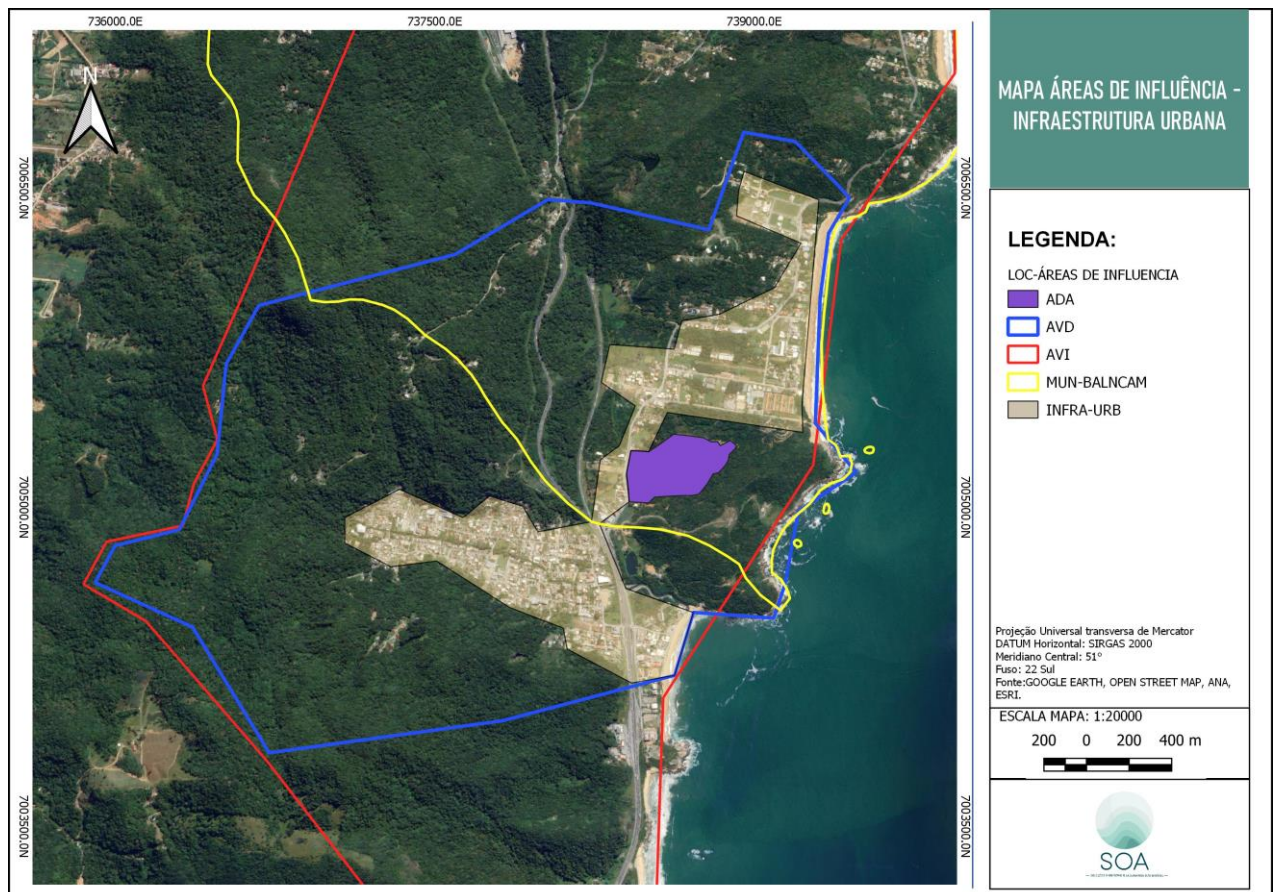
MAPA 2.Área de influência AVD, sistemas modais. (Fonte: Autor)



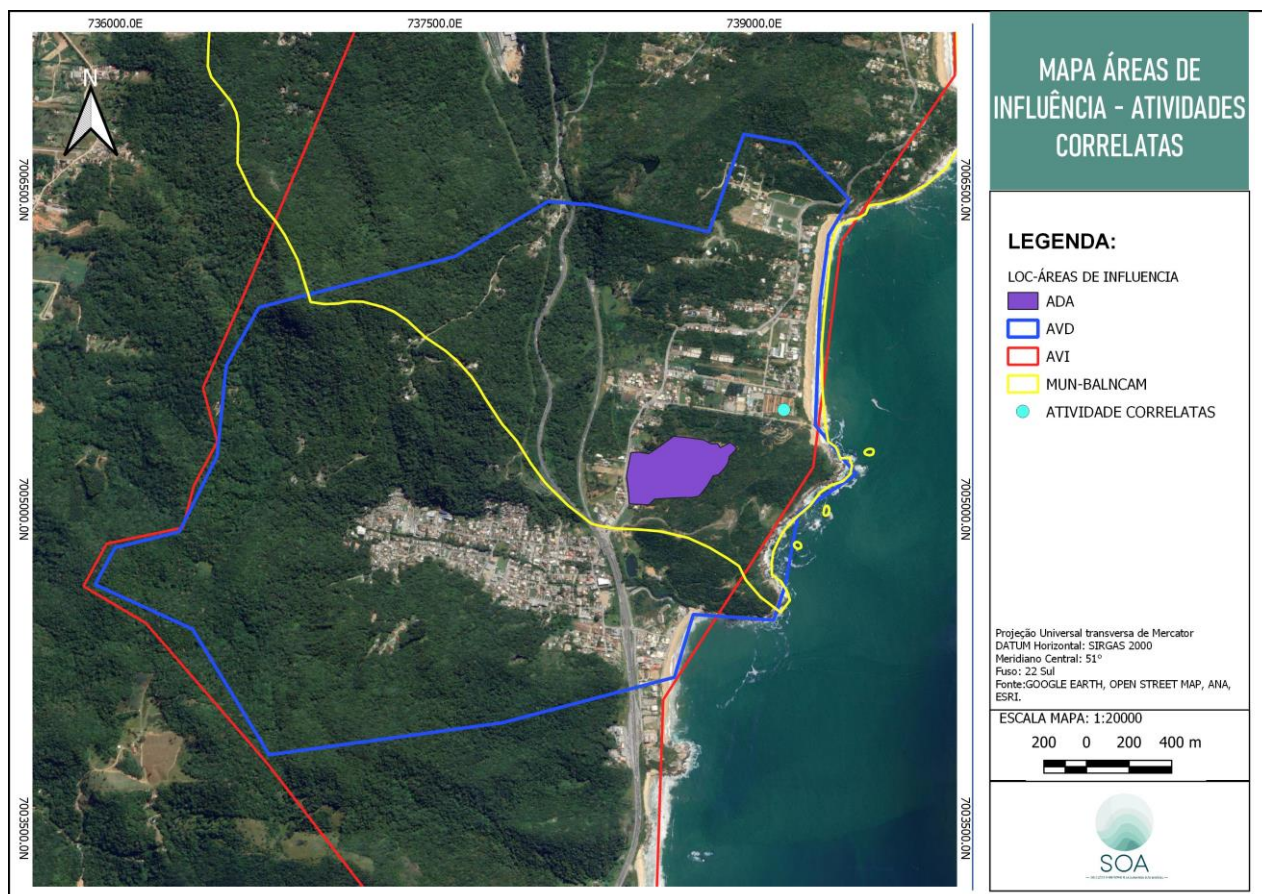
MAPA 3. Área de influência AVD e recursos hídricos (Fonte: Autor)



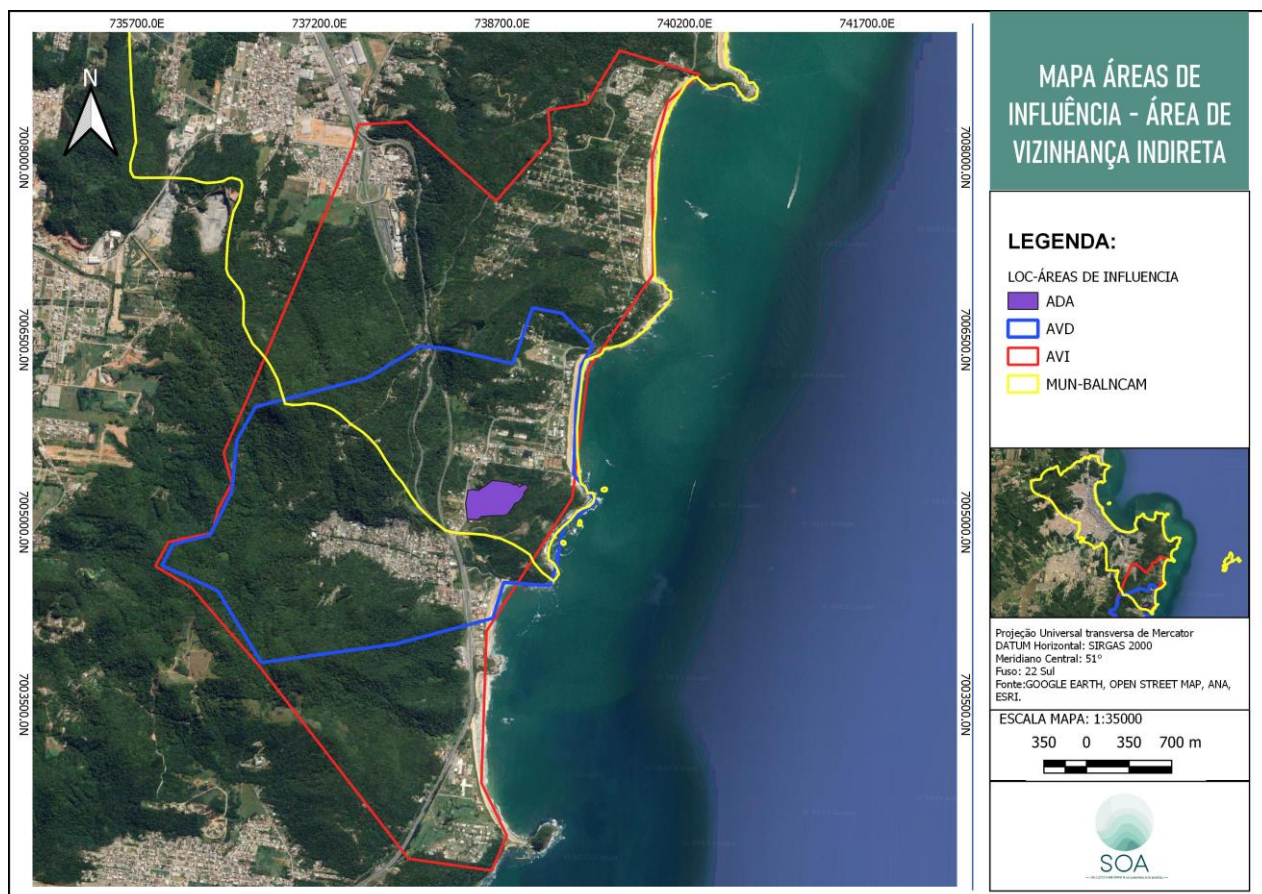
MAPA 4.Área de influência AVD e áreas de vegetação (Fonte: Autor)



MAPA 5..Área de influência AVD e Infraestrutura Urbana. (Fonte: Autor)



MAPA 6.Área de influência AVD e atividades correlatas (Fonte: Autor)



MAPA 7. Delimitação da AVI – área de vizinhança indireta. (Fonte: Autor)

A AVI, por sua vez, caracteriza-se como a área geográfica afetada pelos impactos positivos e negativos decorrentes do empreendimento e corresponde ao espaço territorial contíguo e ampliado da AVD, influenciado pela atração da população, deslocamentos e atividades econômicas.

Tendo em vista o porte do empreendimento, e as influências socioeconômicas-ambientais, define-se a Área de Vizinhança Indireta.

Os fatores geradores de impacto, quando quantificados e qualificados apresentam a real influência do empreendimento sobre o meio (matriz de impactos em anexo), e através dele é possível dimensionar as áreas de influência, levando em conta seu valor de impacto e importância. Estes os valores, valores da matriz de impactos e os dados observacionais levantados *in loco*, são preponderantes na decisão sobre cada uma das áreas de influência e desconsidera fatores subjetivos inerentes a atividade.

A AVI forma um polígono irregular, delimitado pelas atividades correlatas (hotéis, áreas de eventos), sistema modal, áreas verdes e recursos hídricos somadas a AVD.

3.4 CARACTERÍSTICAS DO ESPAÇO URBANO, ZONEAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DE SOLO

Breve Histórico

A história de Balneário Camboriú possui cerca de quatro mil anos. Sabe-se que quando os primeiros homens brancos e de origem portuguesa chegaram no município, essas terras já eram habitadas, inferindo que as terras não foram descobertas, e sim repovoadas (PMBC, 2018).

Tecnicamente, de acordo com PMBC (2018), o repovoamento de origem europeia começou entre 1822 e 1823, com a distribuição de sesmarias, para sete homens que passaram a habitar a área com suas famílias.

Ao longo do século XIX, o Arraial do Bonsucesso, como era chamado inicialmente, cresceu, e, em 1849, virou uma Freguesia. Após 46 anos tornou-se o município de Camboriú. Foi pertencente, de início, a Porto Belo, mais tarde ao território de Itajaí, até a data de sua emancipação (PMBC, 2018).

A partir dos anos 1920, pela situação geográfica privilegiada, iniciou-se fase de ocupação da região preferida pelos banhistas, por moradores de cidades vizinhas como Itajaí e Blumenau, principalmente de origem Alemã. Os primeiros hotéis foram construídos em meados de 1930 (PMBC, 2018; IBGE, sem data).

Ao que se observa, os bairros com maior apelo econômico, turístico e imobiliário, estão próximos a Praia Central do município, e bairros que se ligam a rodovia Rodesindo Pavan, popularmente conhecida como Rodovia Interpraia.

Caracterização do uso e a ocupação do solo atual

Segundo Campbell (1997), informações sobre o uso do solo fornecem alguns dos mais importantes conhecimentos a respeito de um território, dos recursos naturais da superfície terrestre e as características da ocupação humana.

O termo “uso do solo” está relacionado com a utilização cultural da mesma, enquanto a designação “cobertura do solo”, tem relação com seu revestimento, tendo

como exemplo uma área de cobertura vegetal que é utilizada como área de lazer (NOVO, 2002).

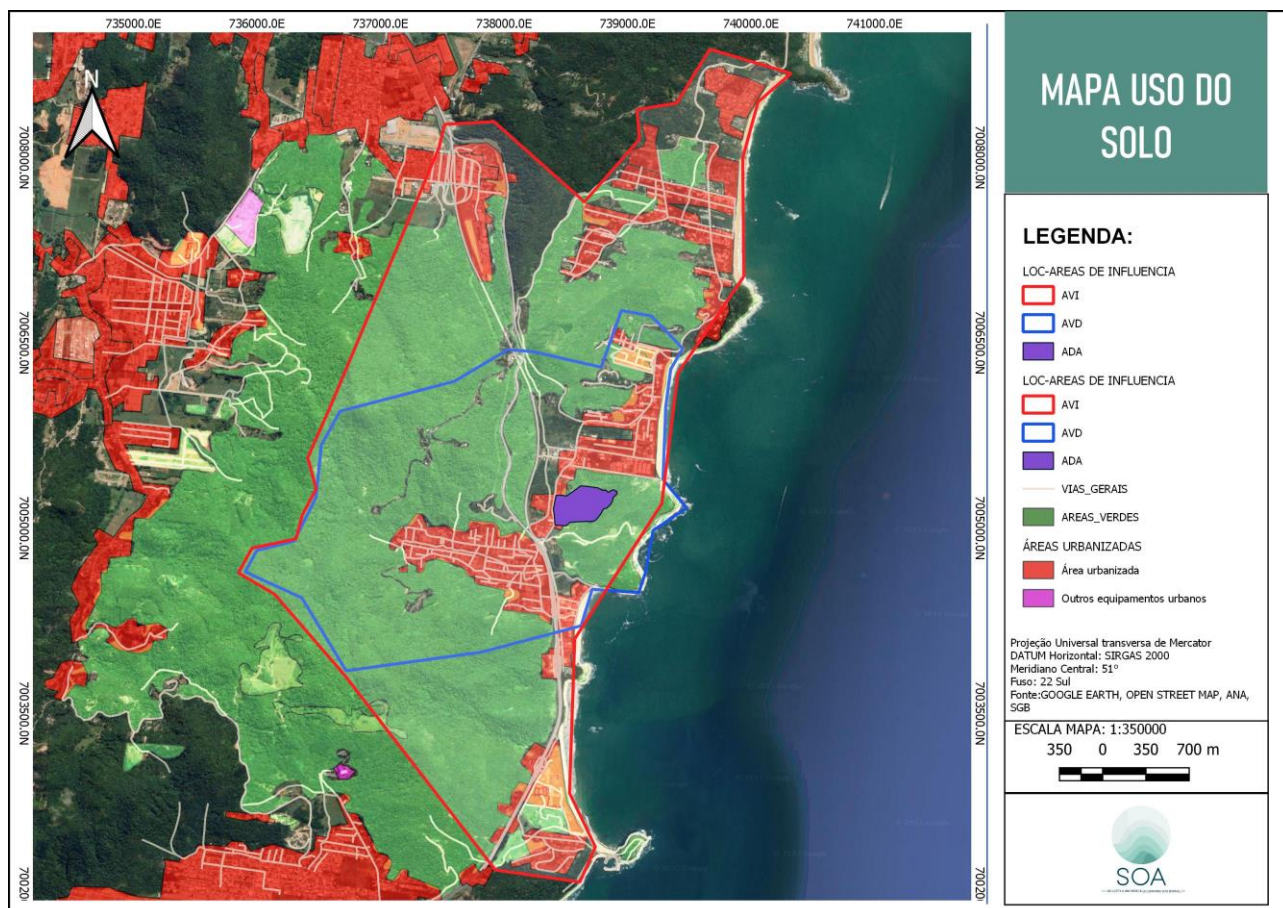
Loch (2006) enfatizou que as informações contidas em mapas de uso e cobertura da terra de um determinado território possuem caráter multidisciplinar porque fazem uso de elementos físicos e sociais, podendo ser utilizados no planejamento de áreas urbanas e rurais, bem como no âmbito legislativo e administrativo quando das tomadas de decisões.

Levando em conta os dados apresentados no “MAPA 30. Uso do Solo”, grande parte do entorno, considerando as de influência, e extensões que não possam se desassociar (áreas de vegetação) há uma grande extensão de área verde presente em toda a extensão da AVI e áreas contíguas, essas áreas pertencentes a APA – Costa Brava compõe o entorno na sua maioria, aproximadamente 90% segundo tabela 07.

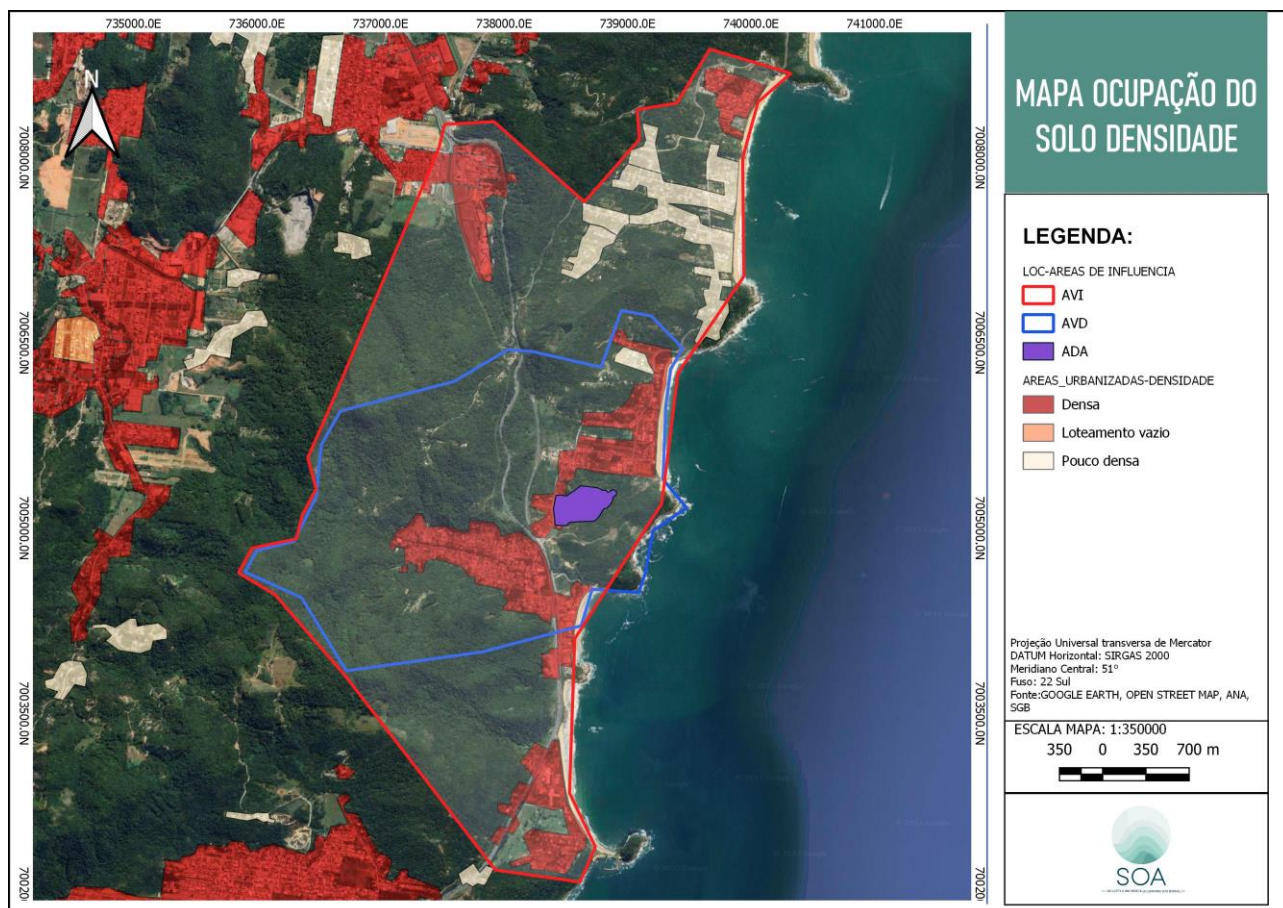
A APA Costa Brava é uma Unidade de Conservação (UC) classificada como: Unidade de uso sustentável (Lei 9985/2000), possui plano de manejo do qual da as diretrizes de ocupação, índices e zonas de preservação, bem como todos os requisitos necessários para menor intervenção sobre as áreas de preservação.

O mapa Uso do Solo (Mapa 30) foi confeccionado com a delimitação espacial das seguintes classes, identificadas em campo e definidas para o presente estudo:

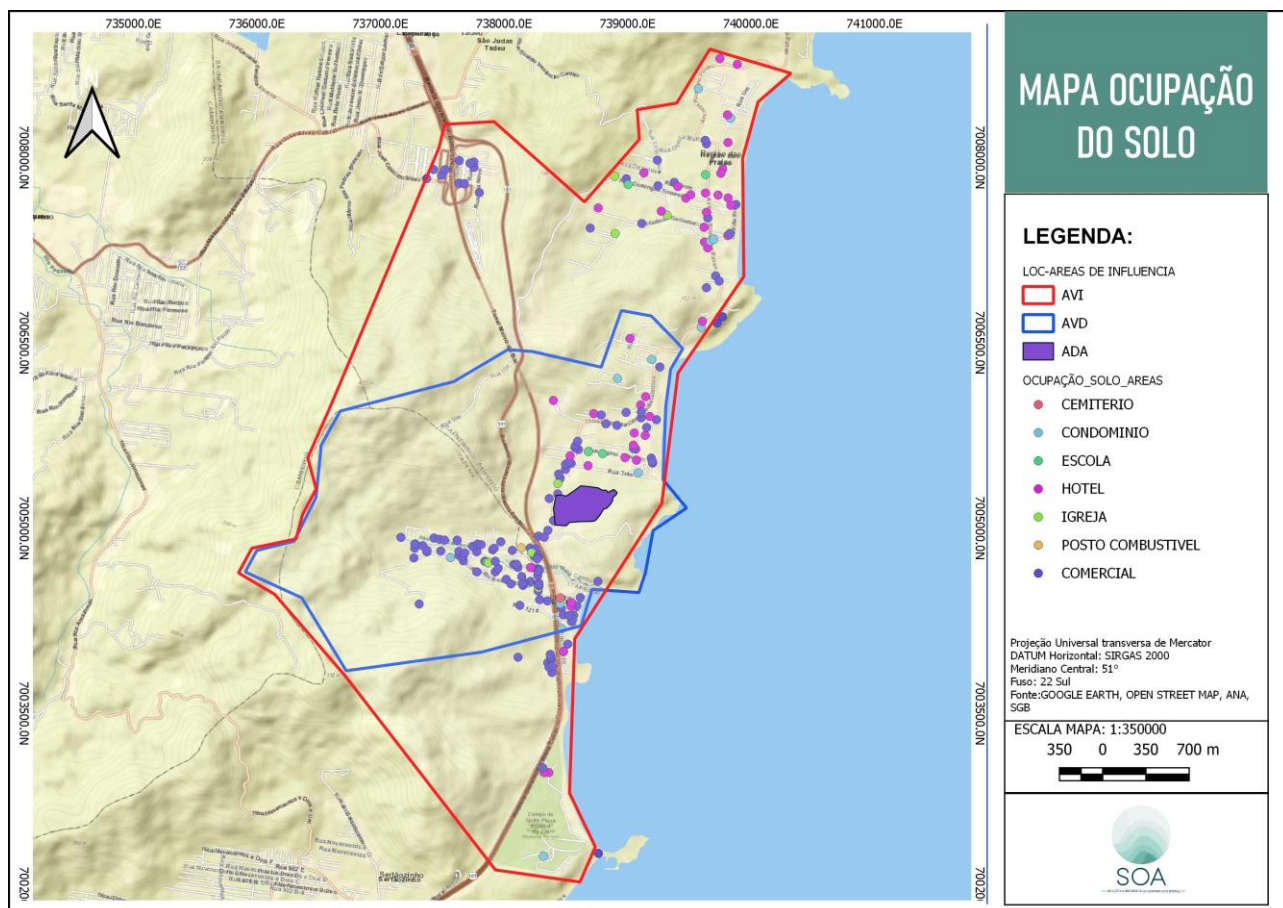
- Área urbanizadas: Comercial e industrial/residencial;
- Área de vegetação: Vegetação;
- Ruas e acessos.



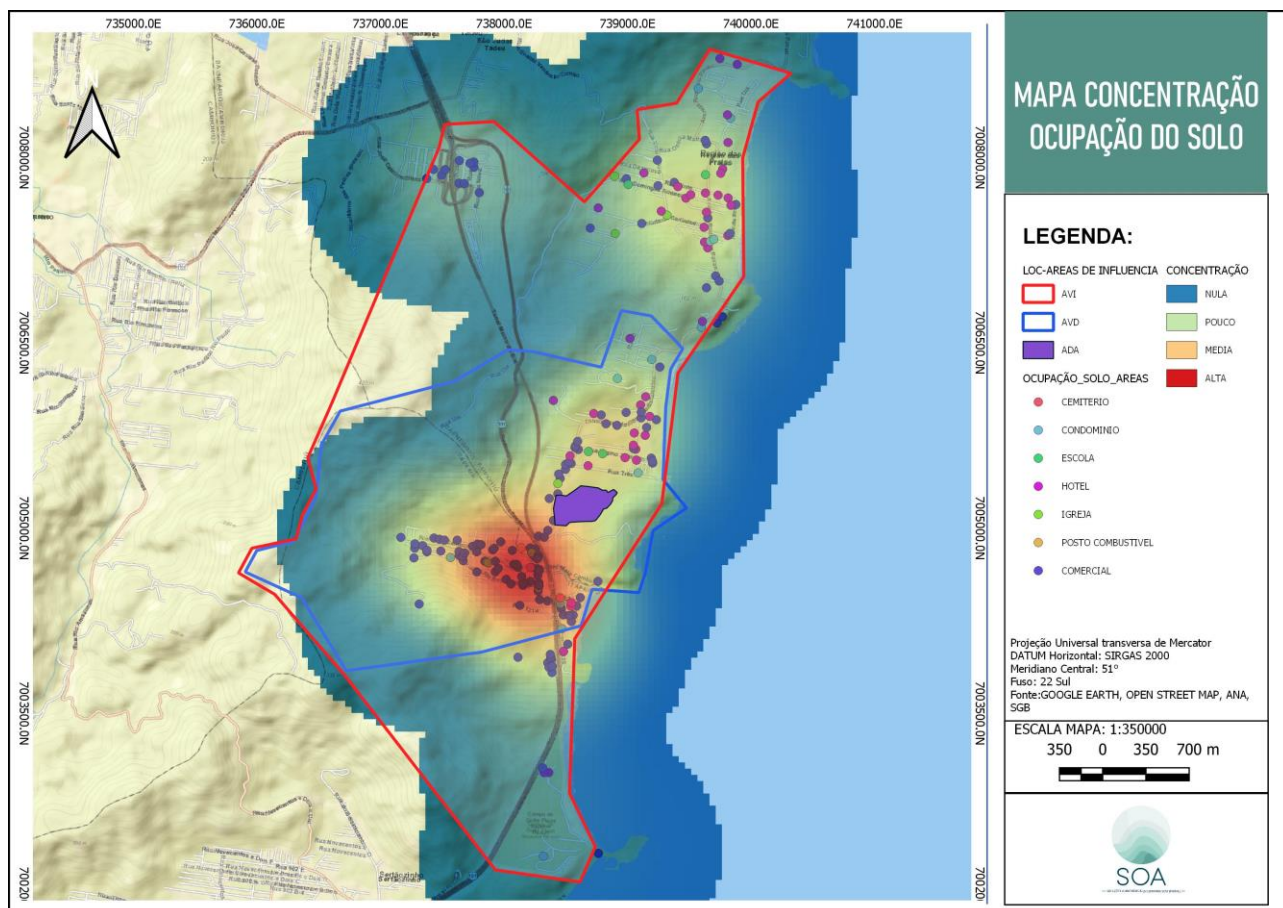
MAPA 8. Mapa de uso e cobertura do solo (Fonte: Autor)



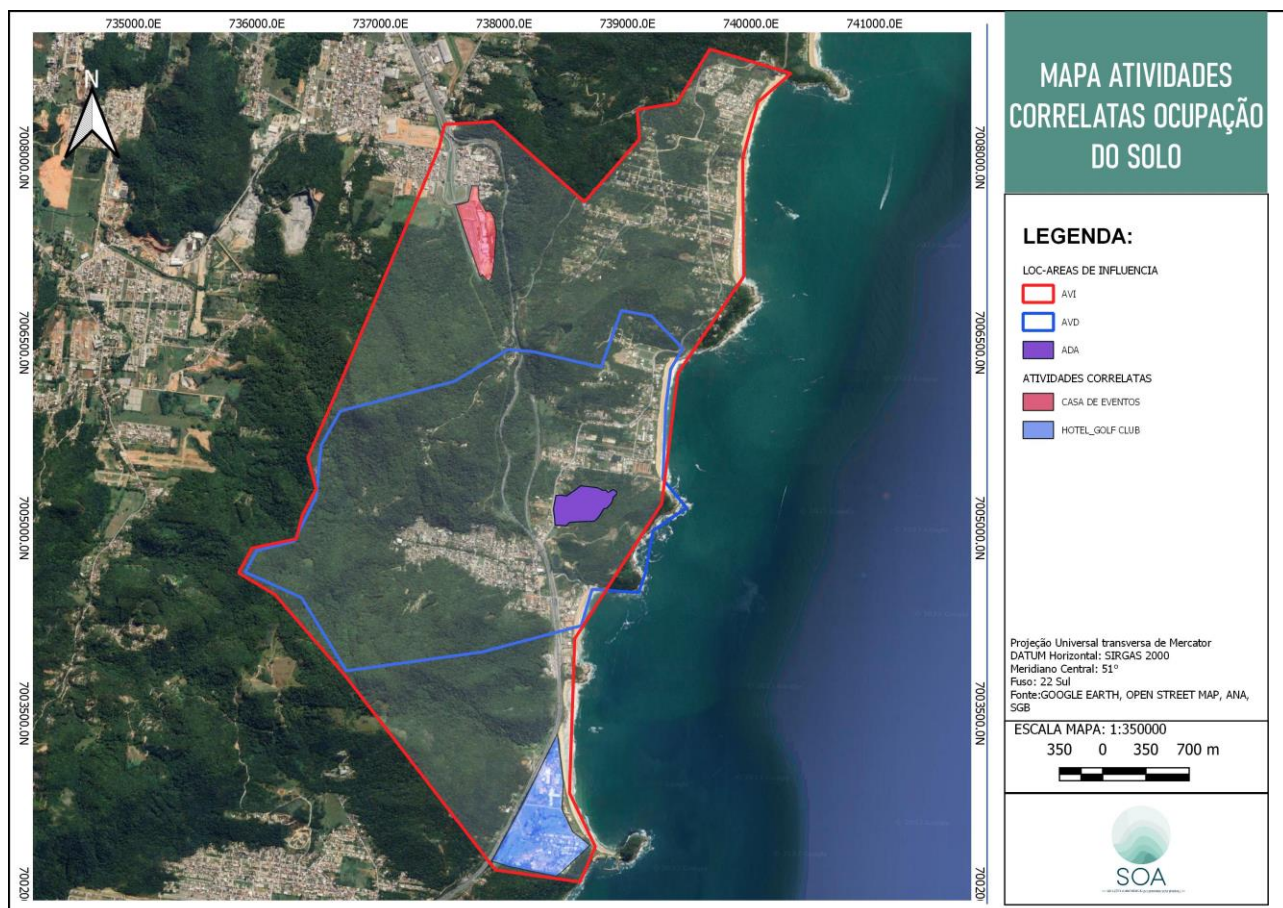
MAPA 9.Ocupação do solo densidade urbanizada (Fonte: IBGE)



MAPA 10.Ocupação do solo por atividade (Fonte: Autor)



MAPA 11. Áreas de maior concentração de atividades (Fonte: Autor)



MAPA 12. Atividades correlatas ao empreendimento (Fonte: Autor)

As áreas urbanizadas representam 10% do total da área ocupada na AVI (tabela 07), essas áreas apresentam densidade elevada de ocupação tanto nas áreas que compõe a APA Costa Brava, como áreas próximas. As ocupações, são mais adensadas nas áreas limítrofes da APA (mapa 39).

As atividades representadas no mapa 39, selecionadas com base nos dados do google Earth, tem maior contagem para atividades comerciais, seguido de hotéis e apresentam maior concentração de atividades no bairro Ilhota, pertencente ao município de Itapema. As atividades não foram classificadas de acordo com potencial poluidor ou porte do empreendimento.

As atividades que apresentam relação com a atividade do empreendimento estão a aproximadamente 3km ao norte (Music Park BC) e 2,7km ao sul (Itapema beach resort), do empreendimento.

Tabela 1.As classes de Uso do Solo e suas respectivas áreas e porcentagens em relação ao total da AVI..

CLASSE DE USO	ÁREA (M²)	PORCENTAGEM DO TOTAL (%)
Área Vegetação	16.586.855,7	90%
Área Urbanizada	2.777.154,21	10%
TOTAL	19.364.009,91	100%
Ruas e acessos (METROS)	70215,98	

Tabela 2. Atividades totais na AVI de acordo com o Mapa 32 (Fonte: Autor)

ATIVIDADES	TOTAIS
COMERCIAL	135
CONDOMINIO	12
CEMITÉRIO	1
ESCOLA	3
HOTEL	42
IGREJA	7
POSTO DE COMBUSTIVEL	2

O empreendimento está legalmente inserido, conforme o microzoneamento previsto no **Plano de Manejo APA Costa Brava**, na Zona de conservação especial plana – ZC1 e ÁREA DE PROTEÇÃO ESPECIAL DA PAISAGEM – APEPA.

Tabela 86: Objetivos das Zonas.

OBJETIVO	
ZP1 - ZONA DE PROTEÇÃO PRIORITÁRIA MONTANHOSA	Manter os ecossistemas em pleno equilíbrio ambiental, ocorrendo uma diversificada composição de espécies e uma organização funcional capazes de manter, de forma sustentada, uma comunidade de organismos balanceada, integrada e adaptada, para permanecer funcionalmente íntegra.
ZP2- ZONA DE PROTEÇÃO ESPECIAL DE TRANSIÇÃO	Manter em equilíbrio uma comunidade de organismos em graus variados de diversidade, mesmo com a ocorrência de atividades humanas intermitentes e/ou de baixo impacto, para permanecer pouco modificado.
ZC1 - ZONA DE CONSERVAÇÃO ESPECIAL PLANA	Configurar uma área de desenvolvimento estratégico vinculado ao turismo relacionado à paisagem natural, atividades de baixo impacto, com o objetivo específico de consolidar uma região caracterizada pelo uso misto, composta por empreendimentos de pequeno e médio porte, equipamentos públicos, áreas verdes de lazer e habitações multifamiliares, dispostas a respeitar o patrimônio natural.
APEPA - ÁREA DE PROTEÇÃO ESPECIAL DA PAISAGEM	Otimizar o uso do solo com a ocorrência de atividades humanas intermitentes e/ou de baixo impacto, para permanecer pouco modificado e manter a paisagem natural.
APEPE - ÁREA DE PROTEÇÃO ESPECIAL DA PEDREIRA	Desocupar e recuperar áreas degradadas e potencializar qualidades ambientais peculiares, para compatibilizar o uso dos recursos à sustentabilidade ambiental.
APETA – ÁREA DE PROTEÇÃO ESPECIAL DE TAQUARINHAS	Áreas que integram o patrimônio natural, definidas por: a) Tendência natural dos solos a erosão; b) Ocorrência de declividades acima de 0,6° (17%); c) Áreas que correspondem a situações específicas, como manchas isoladas de vegetação natural.
APP – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE >45°	
APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DE RESTINGA E MANGUEZAS	Permanecer funcionalmente íntegra e manter os sítios de fidelidade

IMAGEM 1. Tabela objetivo das Zonas (Fonte: Plano de Manejo APA Costa Brava)

O Plano de Manejo o uso do solo dentro da UC, conforme texto abaixo:

“8.8.5. Uso do solo

A escolha da categoria de usos dentro da UC considera as especificidades e potencialidades que cada área oferece e, por esta razão, tornam-se exemplos de desenvolvimento econômico aliado à preservação ambiental. Para fins de padronização, é proposta a utilização das mesmas definições para uso e ocupação do solo, determinadas no Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Balneário Camboriú (Lei nº2.794/2008), onde são classificados os usos urbanos pelos seguintes tipos:

- Residencial;

- Não-Residencial;
- Misto.

Sendo que, considera-se residencial, o uso destinado à atividade urbana da moradia, em edificações que representem, dentro de um mesmo lote, as categorias:

- Edificação Residencial Unifamiliar;
- Edificação Residencial Multifamiliar;
- Conjunto de Edificações Residenciais.

Bem como, determina-se Não-Residencial, o uso destinado ao exercício de atividades urbanas como:

- Atividade Comercial;
- Atividade de Prestação de Serviço;
- Atividade de Entretenimento;
- Atividade Governamental e Não-Governamental;
- Atividade Industrial.

Qualifica-se como misto, o uso destinado a mais de uma atividade (habitacional e não habitacional) dentro de um mesmo lote. A nomenclatura e classificação de categorias (Tabela 88) que determina os usos e as atividades são:

Tabela 88: Categorias de usos e atividades: Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Balneário Camboriú, 2008.

R1	Residencial unifamiliar isolado
R1-H	Residencial multifamiliar semi-isolado
R2	Residencial multifamiliar vertical semi-isolado
C1	Comércio varejista de âmbito local
C2	Comércio varejista de âmbito geral
S1	Prestação de serviços de âmbito local
S3	Prestação de serviços técnicos e de saúde
S4	Prestação de serviços de hospedagem
S5	Prestação de serviços náuticos
E1	Entretenimento de âmbito local
IG1	Serviços públicos de âmbito local
IG2	Serviços públicos de âmbito geral
IG3	Serviços públicos de saúde
InG1	Não governamentais de âmbito local
InG2	Não governamentais de âmbito geral
UE	Usos Especiais

Fonte: Adaptado de Ecolibra, 2018.

IMAGEM 2. Categorias de uso e atividades para o município. (Fonte: Plano de Manejo APA Costa Brava)

Tabela 89: Uso e Ocupação do Solo - Zoneamento Ecológico-Econômico.

CATEGORIAS DE USO	ZP1	ZP2	ZC1	APEPA	APEPE	APETA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ISOLADO – R1	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR SEMI-ISOLADO (GEMINADO) – R2 - 01	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VERTICAL SEMI-ISOLADO – R2 - 02	Proibido	Proibido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
CONJUNTO MULTIFAMILIAR – R3 (Condomínio de lotes ou casas, isoladas ou agrupadas)	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
MISTO	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
COMÉRCIO VAREJISTA DE ÂMBITO LOCAL – C1	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
COMÉRCIO VAREJISTA DIVERSIFICADO – C2	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
COMÉRCIO ATACADISTA – C3	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido	Proibido
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE ÂMBITO LOCAL – S1	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS E DE SAÚDE – S3	Proibido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE HOSPEDAGEM E/OU GASTRONOMIA	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NAÚTICOS	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
ENTRETENIMENTO DE ÂMBITO LOCAL	Proibido	Proibido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido
SERVIÇOS PÚBLICOS DE ÂMBITO LOCAL	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
SERVIÇOS PÚBLICOS DE ÂMBITO GERAL	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
SERVIÇOS PÚBLICOS DE SAÚDE	Proibido	Proibido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
NÃO GOVERNAMENTAIS DE ÂMBITO LOCAL	Proibido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido
NÃO GOVERNAMENTAIS DE ÂMBITO GERAL	Proibido	Permitido	Permitido	Proibido	Proibido	Proibido

Fonte: Adaptado de Ecolibra, 2018

LEGENDA

Permitido

Proibido

IMAGEM 3. Tabela Uso e Ocupação do Solo permitidos, de acordo com o zoneamento da UC (Fonte: Plano de Manejo APA Costa Brava)

3.4.1 LIMITAÇÕES DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Considerando a Lei em vigor de **Zoneamento da Prefeitura de Balneário Camboriú Lei nº 2.794, de 14 de janeiro de 2008, Plano de Manejo APA Costa Brava e Licença Ambiental de Instalação (LAI) emitida pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina (IMA) N° 7483/2021 em anexo ao estudo**. As restrições previstas estão no uso do solo (IMAGEM 12), recuos possíveis previstos na Lei 2794/2008 e afastamentos previstos na licença.

Tabela 3. Restrições de ocupação para Zona ZC1 (Fonte: Plano de Manejo APA Costa Brava)

ZC1	*A aprovação do projeto fica sujeita à: 1- Para os imóveis frente mar, respeitar recuo 20 metros da Linha de Preamar da SPU. Na área de recuo é permitido a instalação de <i>decks</i>, piscinas, pergolas e equipamentos de lazer não habitáveis; 2- Para pavimentos drenantes (paver, concregrama, <i>deck</i>, concreto permeável e outros) considerar 50% da área do pavimento drenante; 3- Cobertura vegetal (arbórea/arbustiva) nativas ou naturalizadas e outros elementos naturais (afloramento rochosos, sambaquis, recursos hídricos, entre outros). Aceita-se para o índice da taxa de vegetação e permeabilidade, o uso de hortas/jardim comestível até 10% da área do terreno; 4- O uso do subsolo é permitido desde que não seja necessário o rebaixamento do lençol freático; 5- Caso necessário a execução de <i>pilotis</i>, a altura máxima da edificação deve ser de até 15,5 metros (11,5m + <i>Pilotis</i> restrito a 4m de altura em áreas de aclave ou declive), medida da base do maior <i>pilotis</i> até a cumeeira ou platibanda; 6- O uso de vidros é permitido apenas nas aberturas (portas e janelas) e tolerado como barreira física (muros, sacadas, entre outros) apenas quando comprovada utilização de técnicas que evitem a colisão de pássaros como adesivos, perfurates, <i>brises</i>, cortinas ou outra, mediante comprovação técnica e/ou científica.
------------	--

Tabela 4. Restrições de ocupação para Zona APEPA (Fonte: Plano de Manejo APA Costa Brava)

APEPA	*A aprovação do projeto fica sujeita à: 1-Para pavimentos drenantes (paver, concregrama, deck, concreto permeável e outros) considerar 50% da área do pavimento drenante; 2-Cobertura vegetal (arborea/arbustiva) nativas ou naturalizadas e outros elementos naturais (afloramento rochosos, sambaquis, recursos hídricos, entre outros); 3-Obrigatório a adoção dos itens de sustentabilidade; 4-Manutenção de corredores de fauna e/ou flora; 5-Caso haja necessidade de supressão de vegetação, existindo espécies ameaçadas de extinção e espécies raras e/ou endêmicas, comprovada por Inventário Florístico/Florestal e Levantamento de Fauna na área de intervenção, deverá apresentar PLANO DE CONSERVAÇÃO ou MANEJO específico; 6-Mimetização: Proposta arquitetônica que se integre a paisagem através de apresentação de imagens volumétricas com o entorno vegetado, com no mínimo duas fachadas e desenho do volume 3D; 7-Muros internos e externos com no mínimo 90% do perímetro cercado com elementos vazados (telas, grades, arames e outros) ou cercas vivas e 10% de muros vedados. Prever passagens com vãos mínimos de 25x25cm, a cada 10 metros lineares para trânsito da fauna. Altura máxima de 3 metros. 8-Caso necessário a execução de <i>pilotis</i>, a altura máxima da edificação deve ser de até 11 metros (7,0m + <i>Pilotis</i> restrito a 4m de altura em áreas de aclive ou declive), medida da base do maior <i>pilotis</i> até a cumeeira ou platibanda; 9-O uso de vidros é permitido apenas nas aberturas (portas e janelas) e tolerado como barreira física (muros, sacadas, entre outros) apenas quando comprovada utilização de técnicas que evitem a colisão de pássaros como adesivos, perfurates, <i>brises</i>, cortinas ou outra mediante comprovação técnica e/ou científica.
-------	--

Tabelas com restrições de uso nas Zonas onde o empreendimento está instalado.