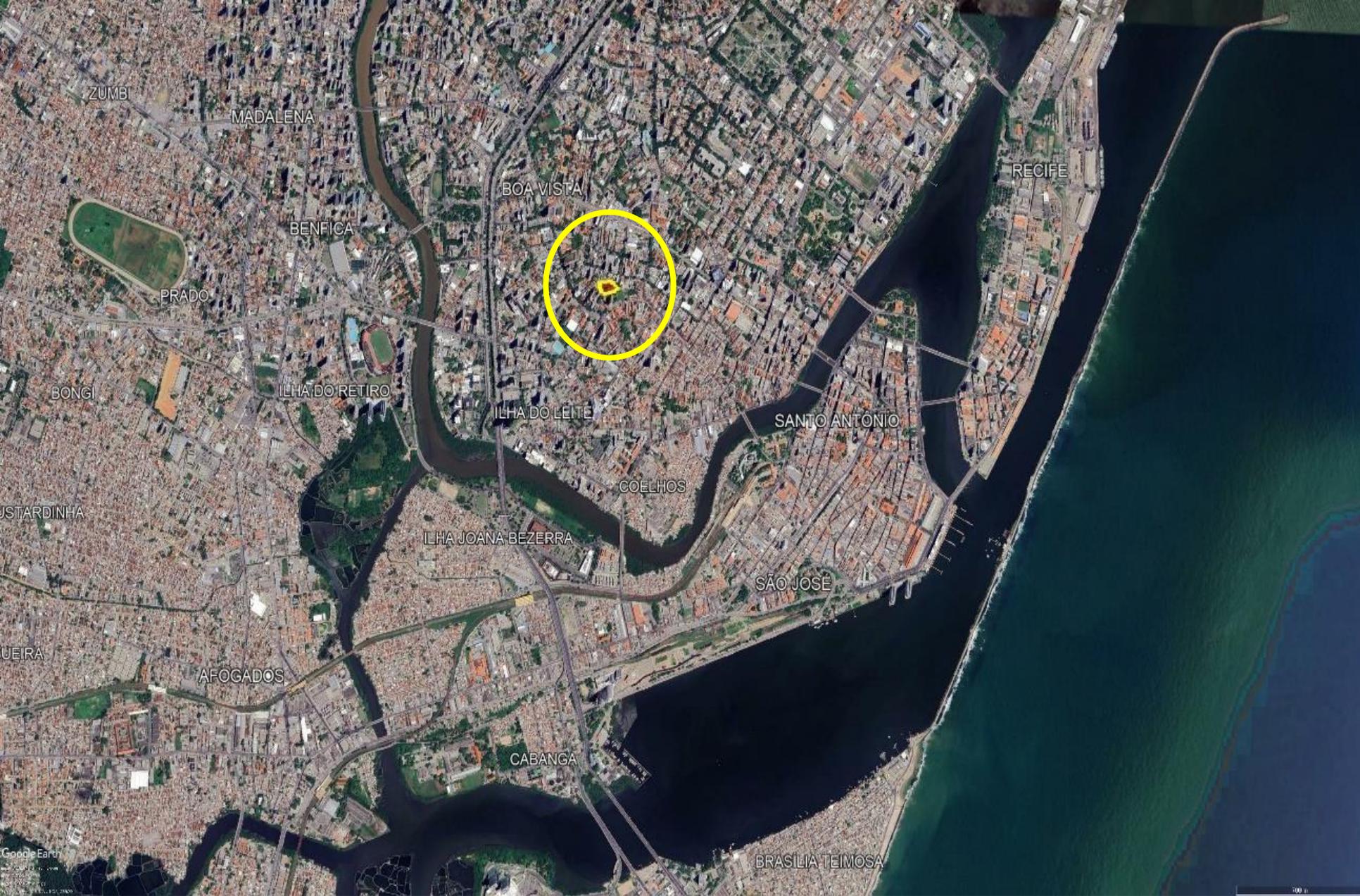


BOA VISTA BOULEVARD

Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Proponente: **ACLF Desenvolvimento Imobiliário e
Participação LTDA**

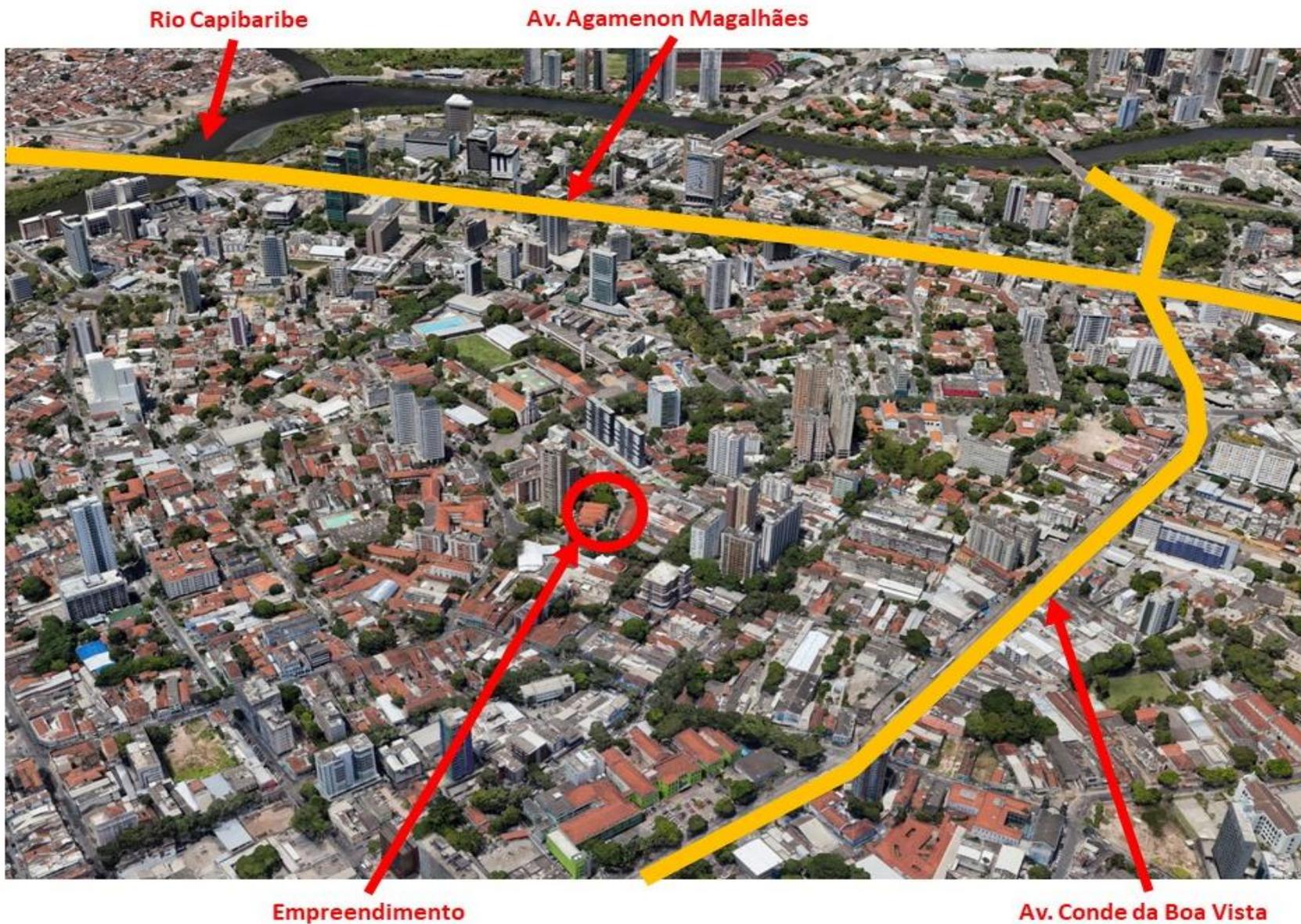


Macrolocalização



Área de Influência Indireta - AII

A convivência urbana em mutação de várias partes mantendo a preservação de zonas especiais – ZEPH, onde sítios históricos permanecem com a tipologia de cada período de tempo da evolução da cidade.





Área de Influência Direta – AID (OPEI)

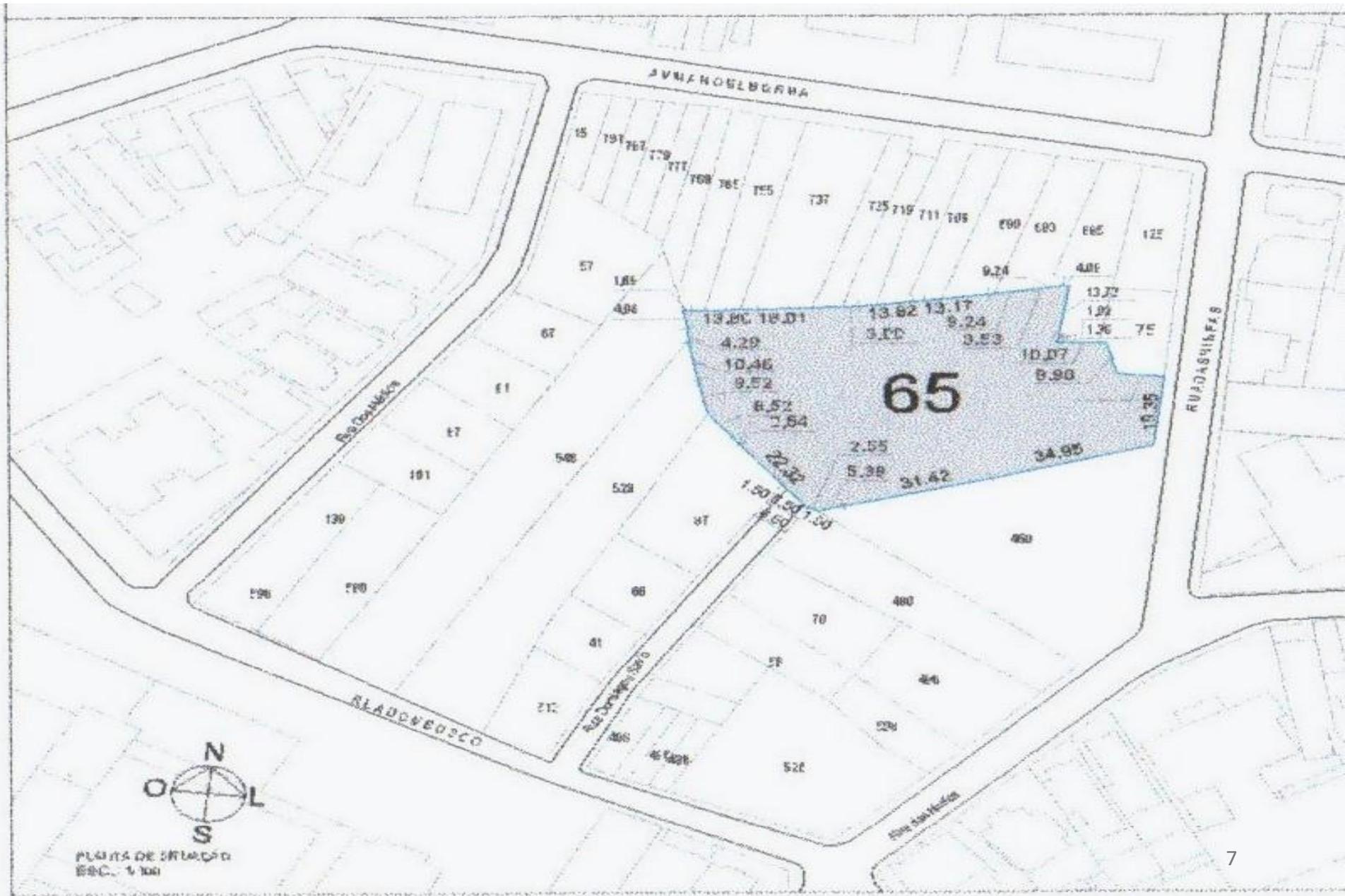


A pesquisa em campo, na AID, demonstra o retrato do território com suas especificidades, a tipificação dos empreendimentos, a volumetria e a variada arquitetura das edificações.

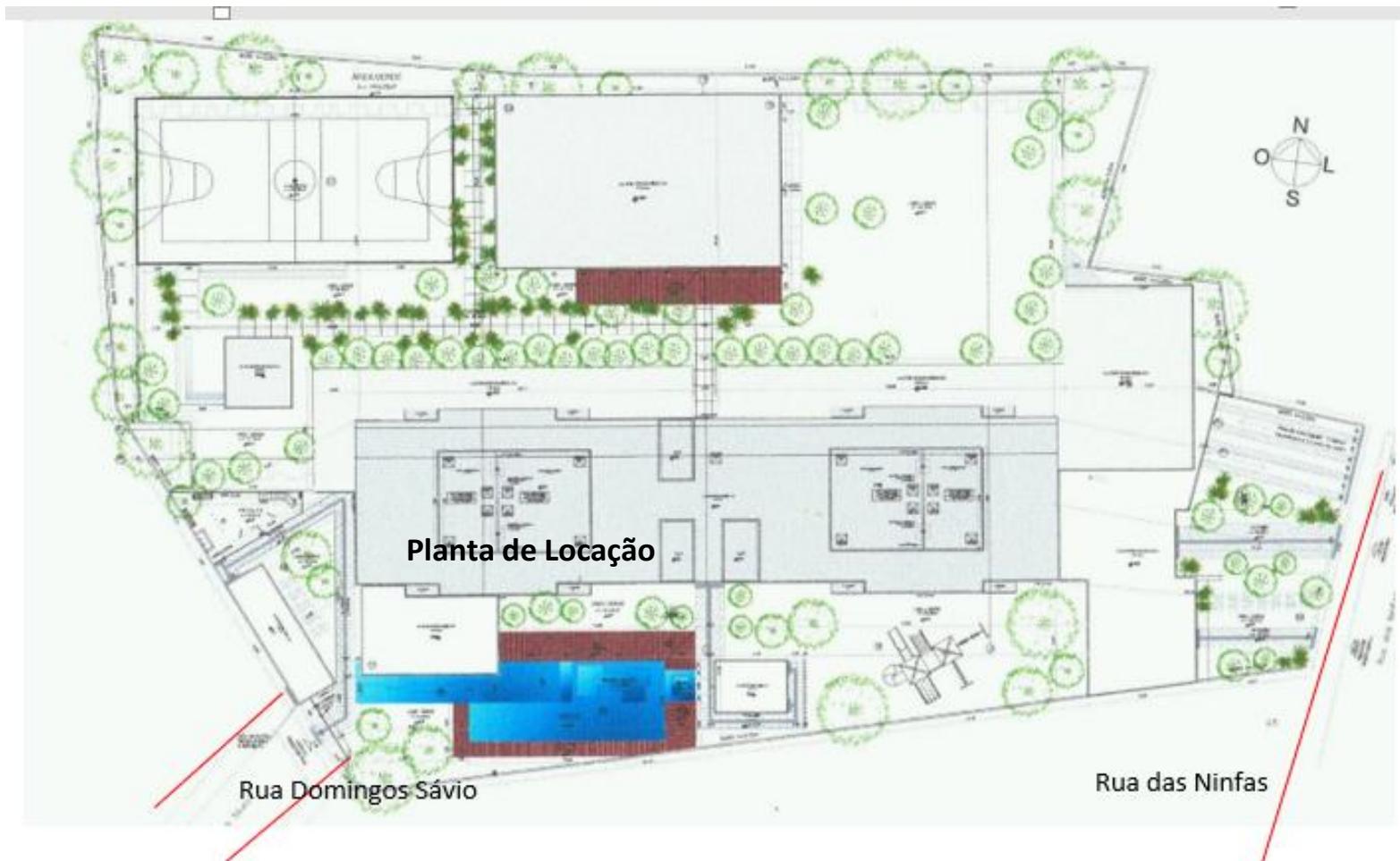
LEGENDA

- LIMITE DA ÁREA
- EMPREENDIMENTO
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- HABITACIONAL ATÉ 10 PAVIMENTOS
- HABITACIONAL ACIMA DE 10 PAVIMENTOS
- COMÉRCIO
- SAÚDE
- DIVERSÃO
- IMÓVEL VAZIO/FECHADO
- EDUCAÇÃO
- USO MISTO
- SERVIÇO

PROJETO DE ARQUITETURA



O programa: um bloco de apartamentos e a localização dos demais componentes distribuídos sob o bloco principal (36 pavimentos com 8 unidades por andar). A distribuição dos usos resulta numa compatibilização das funções - do solo natural (25%) e telhado verde, e do ajardinamento frontal aberto para a Rua das Ninfas.



Um complexo imobiliário composto de uma torre residencial com 36 pavimentos tipos e 08 apartamentos de aproximadamente 74,00 m² por andar totalizando 288 unidades de 03 quartos.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
TIPOS	PARÂMETROS LEGAIS	UTILIZADO NO EMPREENDIMENTO
ZONEAMENTO	ZC – ZONA CENTRO	ZC – ZONA CENTRO
ÁREA DO TERRENO	4.282,32m ²	4.282,32m ²
SOLO NATURAL	1.070,58m ² (25%)	1.103,63m ² (25,78%)
AFASTAMENTO FRONTAL	NULO / 5.00m	11.45m / 20.75m
AFASTAMENTO LATERAL	NULO / 1.50m	1.50m / 11.78m / 25.87m
AFASTAMENTO FUNDOS	NULO / 1.50m	1.50m / 11.75m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	A = 32.117,40m ² CA = 5,0 + 50%	A = 31.063,80m ² CA = 4,92 + 50%
NÚMERO TOTAL DE VAGAS ESTACIONAMENTO	289	289
NÚMERO DE VAGAS PARA CARGA E DESCARGA	1 vaga caminhão	1 vaga VUC
NÚMERO DE VAGAS PCD	9 (3%)	9
NÚMERO DE VAGAS PARA IDOSOS	15 (5%)	16



RESUMO

PROJETO: []
 CLIENTE: []
 LOCAL: []
 DATA: []

LEGENDA

1. []
 2. []
 3. []
 4. []
 5. []
 6. []
 7. []
 8. []
 9. []
 10. []

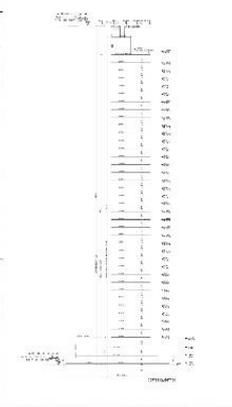
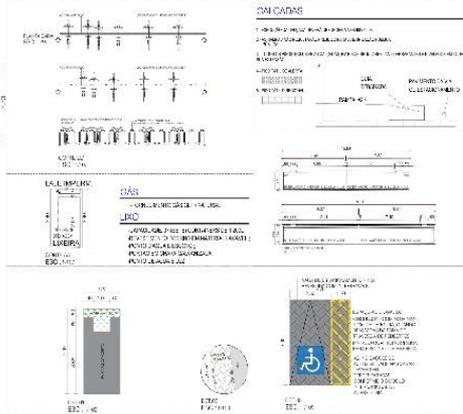
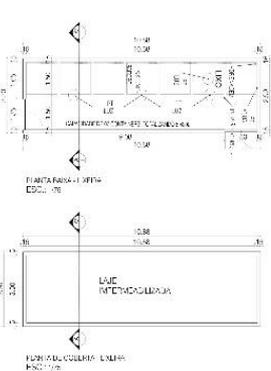
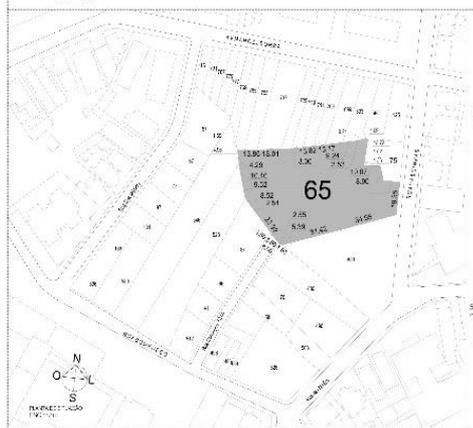
CONTROLE DE MATERIAIS

ITEM	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	100	m²	100,00	10.000,00
2	50	m³	200,00	10.000,00
3	200	m	50,00	10.000,00
4	10	unidade	1.000,00	10.000,00
5	5	unidade	2.000,00	10.000,00
6	100	m²	100,00	10.000,00
7	50	m³	200,00	10.000,00
8	200	m	50,00	10.000,00
9	10	unidade	1.000,00	10.000,00
10	5	unidade	2.000,00	10.000,00

INFORMAÇÕES GERAIS

PROJETO: []
 CLIENTE: []
 LOCAL: []
 DATA: []

PLANTA BAIXA IMPLANTAÇÃO
 ESC: 1:20



QUADRO DE DIMENSÕES

ITEM	VALOR	UNIDADE
1	100,00	m
2	50,00	m
3	200,00	m
4	10,00	m
5	5,00	m
6	100,00	m
7	50,00	m
8	200,00	m
9	10,00	m
10	5,00	m

REQUISITOS DE ACESSIBILIDADE

1. []
 2. []
 3. []
 4. []
 5. []
 6. []
 7. []
 8. []
 9. []
 10. []

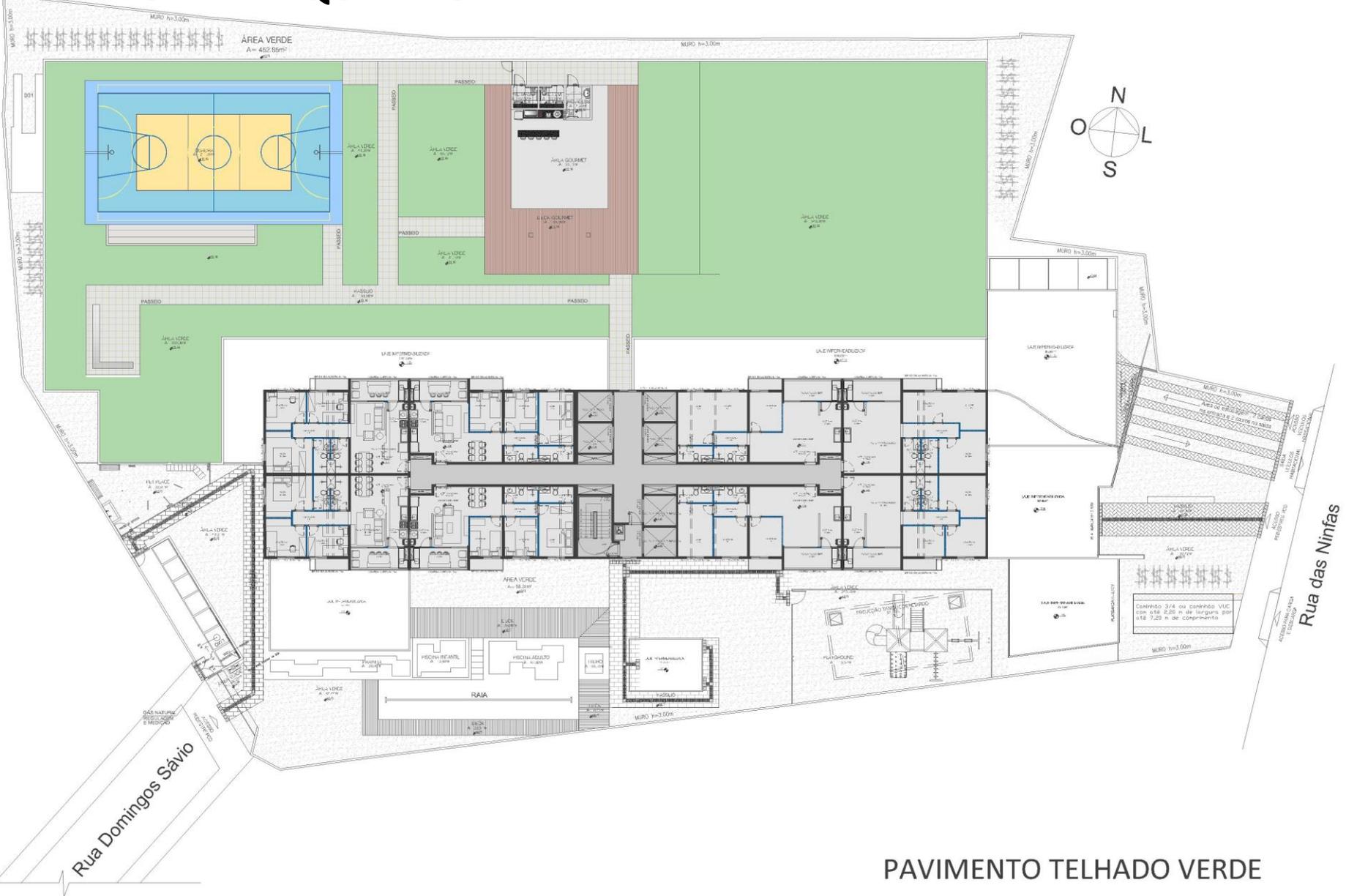
ACLF

PLANTA BAIXA SITUAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E COBERTURA

10

01/11

PROJETO DE ARQUITETURA



PAVIMENTO TELHADO VERDE

PROJETO DE ARQUITETURA



PAVIMENTO TIPO

PROJETO DE ARQUITETURA



Perspectiva do Empreendimento com o Entorno

PROJETO DE ARQUITETURA



**Perspectiva do
Empreendimento**

PROJETO DE ARQUITETURA



Varanda Gourmet

PROJETO DE ARQUITETURA



Piscina

Imagem ilustrativa

Na Área de Influência Direta – AID

Uso do Solo

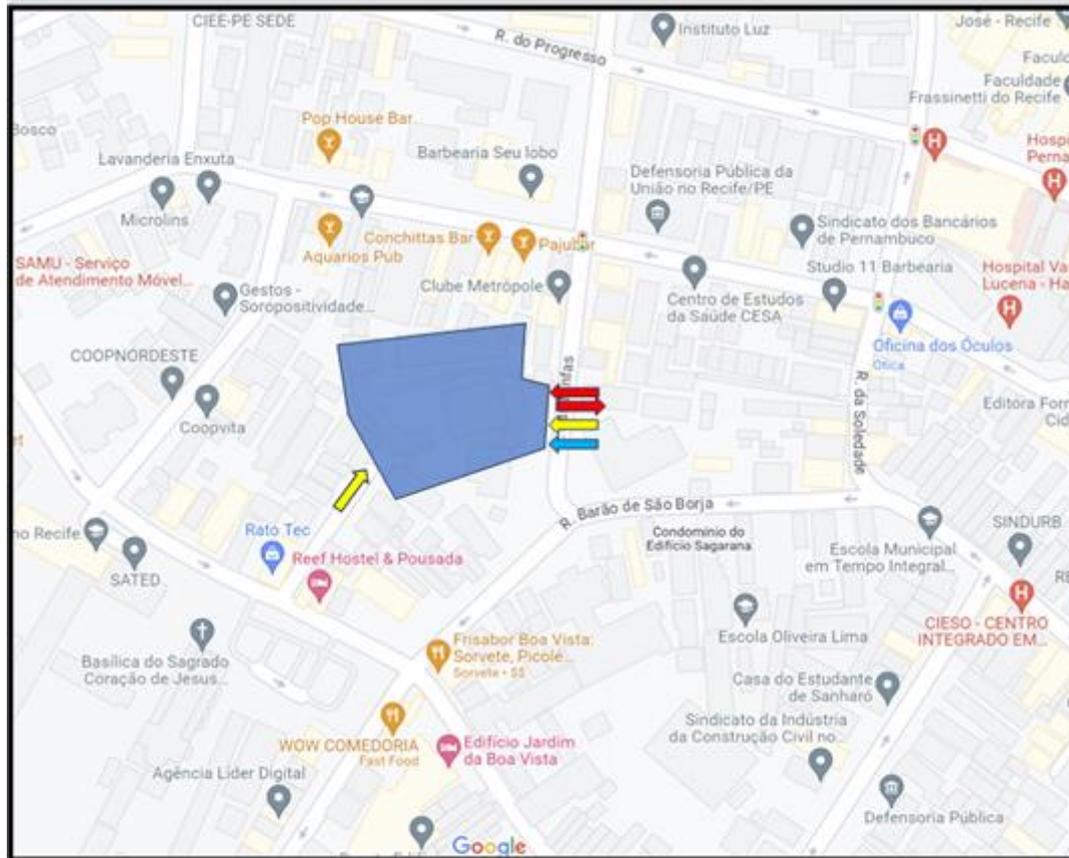
Parâmetros Urbanísticos	
Legais	Adotados
Coef. de Aproveitamento/CA: 5,0 + 50% (32.117,40m ²)	CA = 4,92 + 50% (31.063,80m ²)
Solo Natural: 1.070,58 m ² (25%)	1.018,08 m ² (25,09%)
Vagas Estacionamento: 289	289

Meio Ambiente

Na área onde será construído o Empreendimento ocorrem apenas árvores isoladas. O inventário da vegetação, realizado à 100%, contabilizaram ao todo 25 indivíduos arbóreos, dos quais quatro são espécies nativas e oito são exóticas.

Ao levar em consideração os impactos identificados, constata-se que os negativos acontecerão majoritariamente na fase de implantação e esses apresentam medidas mitigáveis ou compensatórias.

Mobilidade, Transporte e Tráfego



- Empreendimento residencial
- 288 unidades habitacionais
- 289 vagas de estacionamento

- Pedestres
- Automóveis
- Carga/Descarga

Geração

Quantas pessoas
nos picos?

Residencial

- 288 domicílios
- Ocupação média de 3 hab/domicílio

VIAGENS GERADAS NO HORÁRIO DE PICO

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
166	664	664	166

Geração

Quantas pessoas nos picos?

Divisão modal

Como elas vão

MÉDIA DIVISÃO MODAL DE VIAGENS %			
Nível Acessibilidade	Auto	Coletivo	Outros
Alta e Média	28	66	6
Baixa	61	36	3

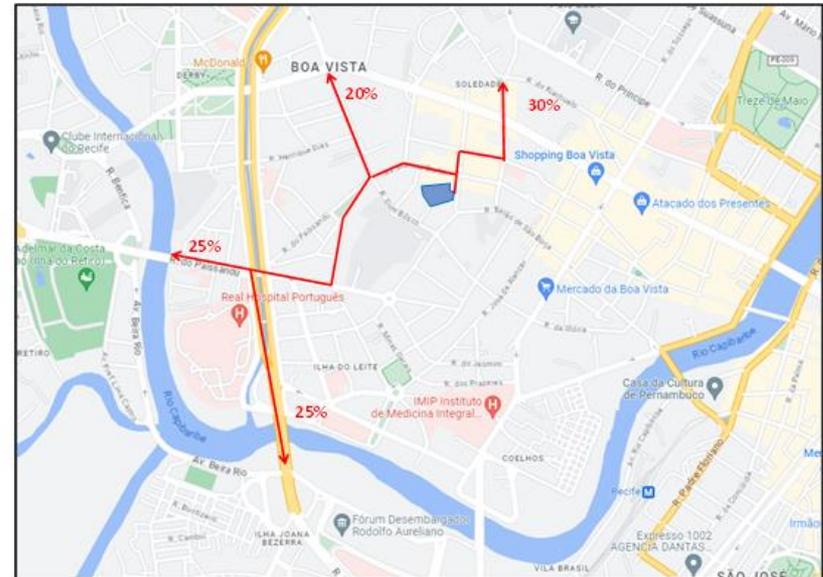
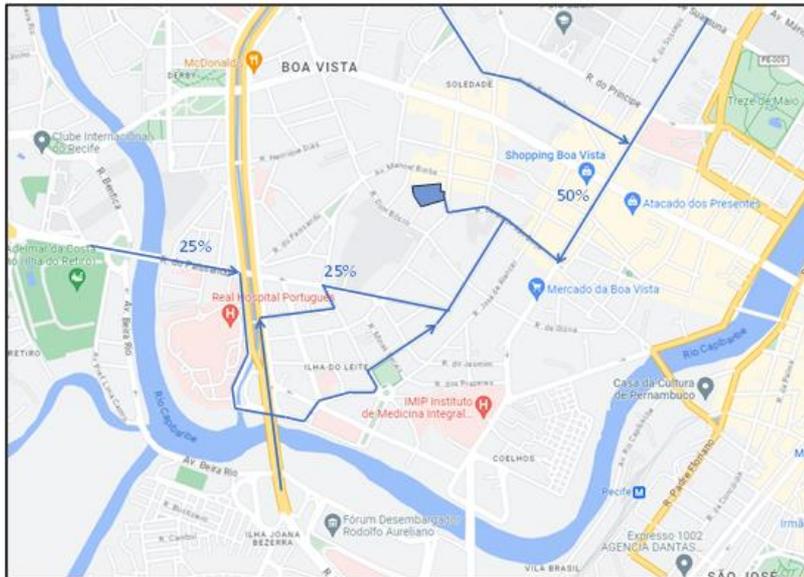
Veículos

Autos (1,5 pax)
Bus (40 pax)

VIAGENS DE AUTOMÓVEIS GERADAS NO HP

Pico Manhã		Pico Tarde	
Atraídos	Produzidos	Atraídos	Produzidos
38	145	145	38

De onde eles vêm?
Por onde saem?



17:16:03



HCM Tarde

Sem o empreendimento



Com o empreendimento



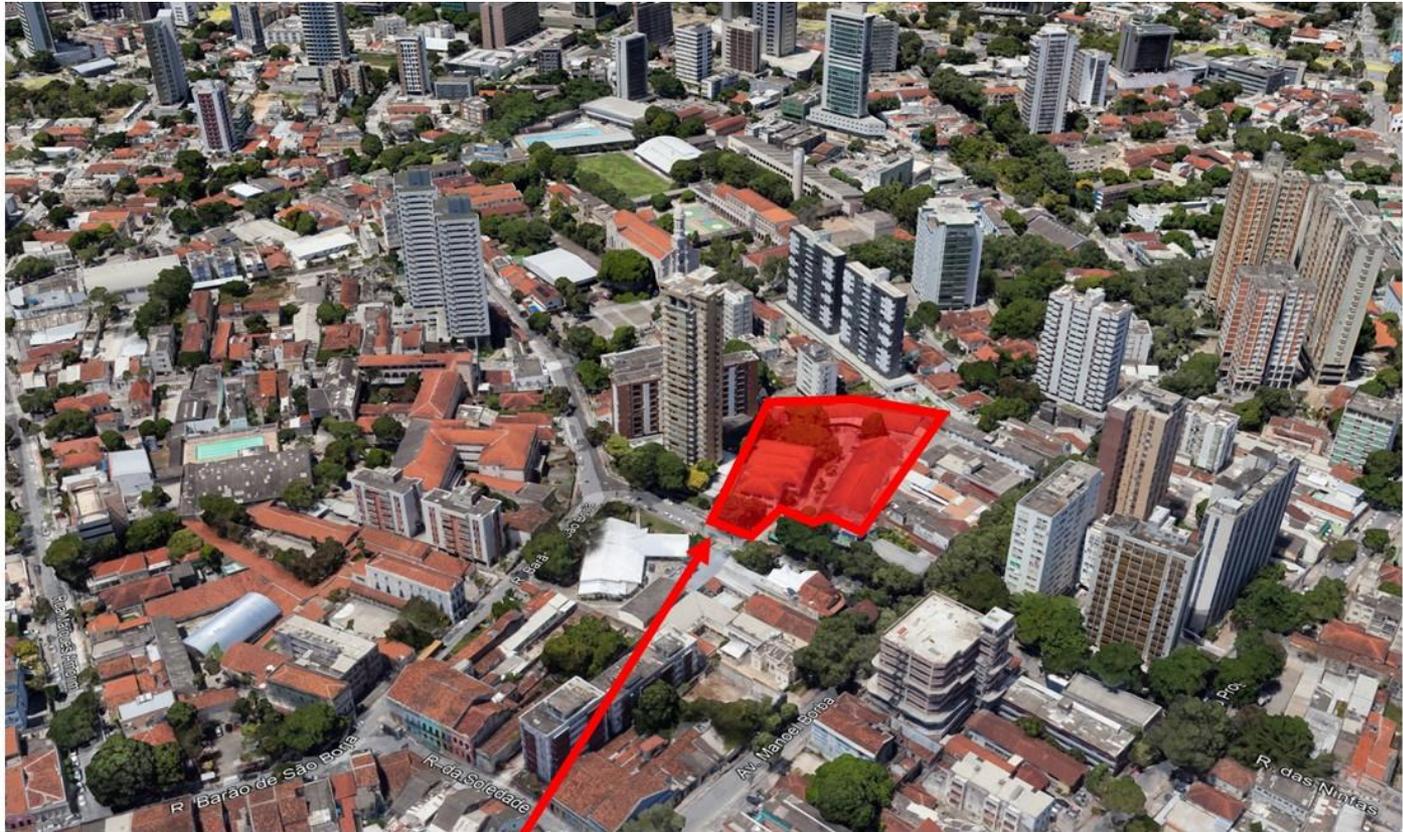
- A
- B
- C
- D
- E
- F

Conclusões

- Os volumes de tráfego **gerados** pelo empreendimento são residuais. Em ambos os picos estão previstos 183 automóveis. **Se de modo geral estes volumes podem ser considerados como pequenos, na região em que o empreendimento está inserido eles são desprezíveis.**

Indicador	Manhã			Tarde		
	Sem Emp.	Com Emp.	Var.	Sem Emp.	Com Emp.	Var.
Demanda (veíc/h)	3.919	4.051	3%	3.055	3.098	1%
Fluxo (veíc/h)	3.925	4.049	3%	3.042	3.094	2%
Velocidade Média (km/h)	26	25	-1%	29	29	0%
Densidade (veíc/km)	11	11	0%	7	7	0%
Tempo de Atraso médio (seg/km)	64	65	2%	55	55	0%
Tempo de Viagem (seg/km)	163	165	1%	150	149	0%

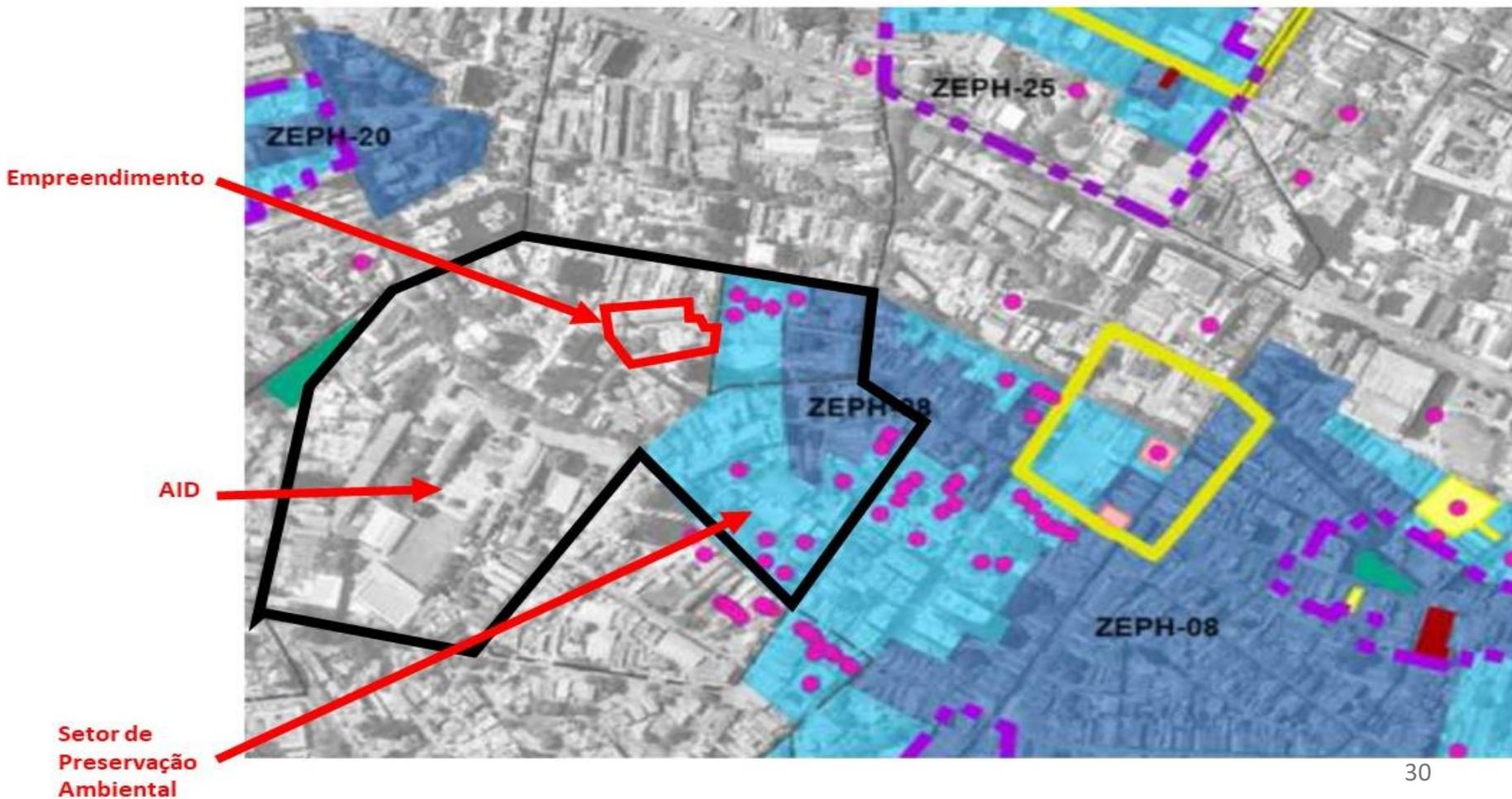
Paisagem Urbana e Patrimônio Natural e Cultural



Empreendimento

No entorno foram mapeadas as Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio – ZEPH, de Número 08 (Sítio Histórico da Boa Vista), de Número 20 (Igreja das Fronteiras) e, de Número 25 (Palácio da Soledade).

O Empreendimento projetado está fora dessas ZEPHs, como demonstra a imagem a seguir no perímetro da Área de Influência Direta delimitado pela OPEI.



Aspectos Socioeconômicos/Equipamentos Urbanos e Comunitários

- O bairro da Boa Vista possui uma área de 176 hectares, uma população de 14.778 habitantes e densidade de 84,15 hab/ha, segundo o Censo Demográfico de 2010.
- O Território destaca-se pela presença expressiva de equipamentos de saúde (hospitais, clínicas, laboratórios, consultórios médicos) e educação (Colégios Públicos - como as Escolas Oliveira Lima e Municipal Integral Pedro Augusto e ainda, colégios particulares como o Salesiano e centros de ensino profissionalizante/faculdades privadas).
- Complementarmente, foram localizados equipamentos de segurança públicas (Delegacias do Consumidor da Polícia Civil e a Delegacia da Criança e do Adolescente (DPCA).
- No que se refere a equipamentos de lazer, no Território do Bairro da Boa Vista, encontra-se as Praças Dom Bosco, Osvaldo Cruz e Chora Menino, bem como marcante presença de gastronomia.

Valorização Imobiliária

- A análise da oferta ao mercado de produtos imobiliários realizada em setembro/2023 em apartamentos e lojas para venda demonstra a ausência de área para empreendimentos comerciais apenas no bairro de Paissandú.
- No tocante às alternativas locacionais disponibilizadas para a venda de unidades residenciais, percebe-se na leitura do Anexo VII – Pesquisa de Mercado, a seguinte síntese do perfil médio:

área média dos apartamentos – 66,00 m² (2 quartos)

valor médio por metro quadrado para venda: R\$ 6.446,00

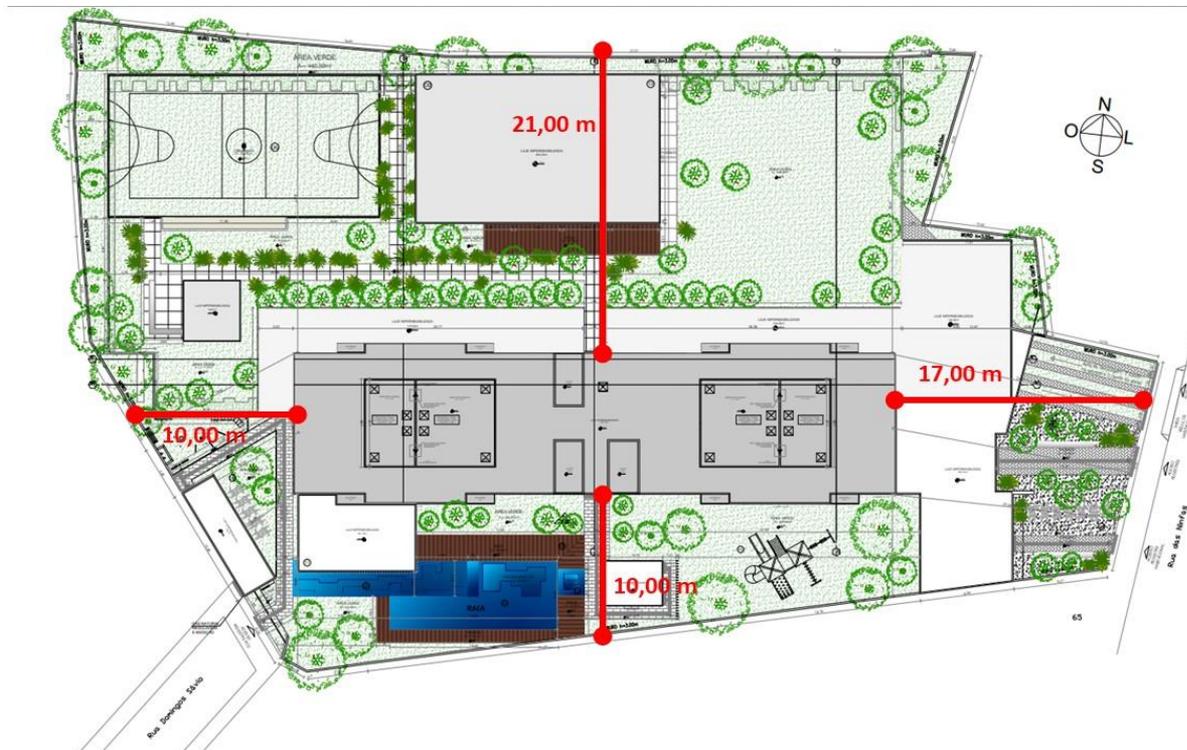
A pesquisa realizada em setembro/2023 indica que o Empreendimento é neutro no que se refere a valorização imobiliária

Infraestrutura dos Serviços

- A região onde se localiza o Empreendimento é plenamente atendida pelos serviços de suporte – água, energia, gás, saneamento básico, comunicação e resíduos sólidos. Por essa razão, as Concessionárias responsáveis por esses serviços, após consulta formal, apresentaram Cartas de Anuência informando a disponibilidade de atendimento.

Ventilação e Iluminação

- As condições de implantação do Empreendimento obedece diretrizes que objetivam promover qualidade ambiental para os habitantes dos apartamentos e para a vizinhança. Pelo posicionamento predominantemente voltado para o eixo norte/sul, bem como para afastamentos expressivos entre o bloco principal e a vizinhança direta.



MEDIDAS MITIGADORAS

MEIO AMBIENTE

São indicados planos e programas ambientais focados nas fases de instalação e operação do empreendimento, a saber:

- **Programa de Educação e Controle Ambiental**
- **Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos da Construção Civil (PGRCC)**
- **Programa de Compensação e Monitoramento de Flora (supressão dos indivíduos arbóreos)**
- **Programa de Afugentamento e Resgate de Fauna Silvestre**
- **Programa de monitoramento de ruído e vibrações**

MEDIDAS MITIGADORAS

- **MOBILIDADE**

As análises realizadas referentes aos fluxos de veículos no território onde localiza o empreendimento demonstram que os níveis de serviço, interseção por interseção não apresentam variação que altere o desempenho atual, razão pela qual não há mitigação a ser considerada quanto ao componente de mobilidade.

CONCLUSÃO

- As conclusões dos estudos focados nas componentes ambientais, de mobilidade, de uso do solo, de impacto na paisagem e no que se refere aos aspectos socioeconômicos indicam a adequação do Empreendimento ao território.
- Importa registrar a geração de 150 empregos durante as obras e 152 empregos permanentes no Empreendimento. Ainda, enquanto efeito positivo serão aplicados R\$ 120 Milhões em investimentos privados para a implantação do Projeto