



Projeto AURORA AJAM

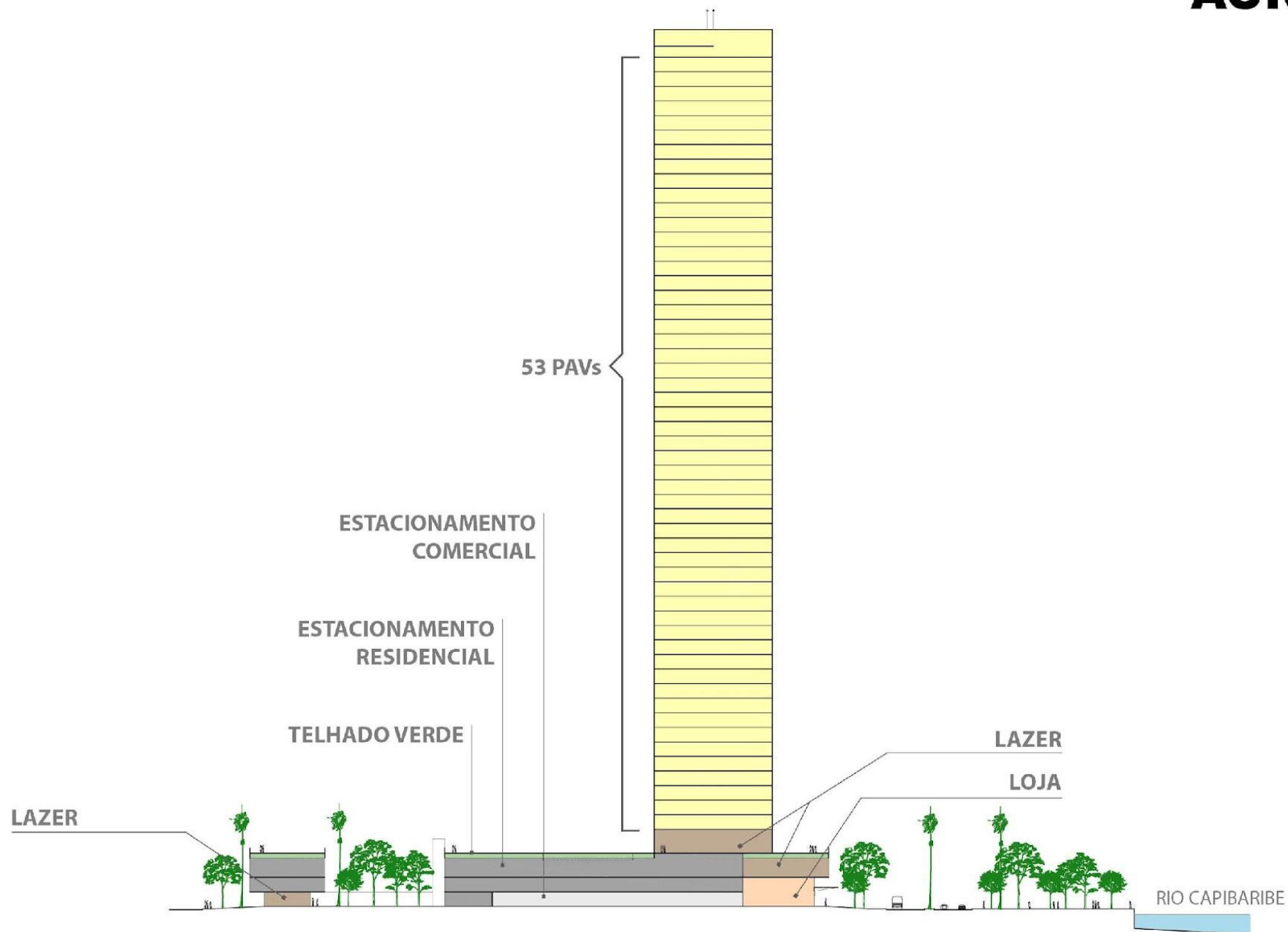
Viabilidade de Empreendimento de Impacto – VEI
Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV

O Roteiro Básico

- Caracterização do Empreendimento
- Caracterização da Vizinhança
- Caracterização dos Impactos
- Caracterização das Medidas Mitigadoras, Compensatórias e Potencializadoras
- Síntese e Conclusão









TERRENO **10.057,46m²**

ÁREA PRIVATIVA **43.640,72m²**

FACHADA ATIVA PAV. TÉRREO **1.032,96m²**

265 APTos **42.607,76m²**

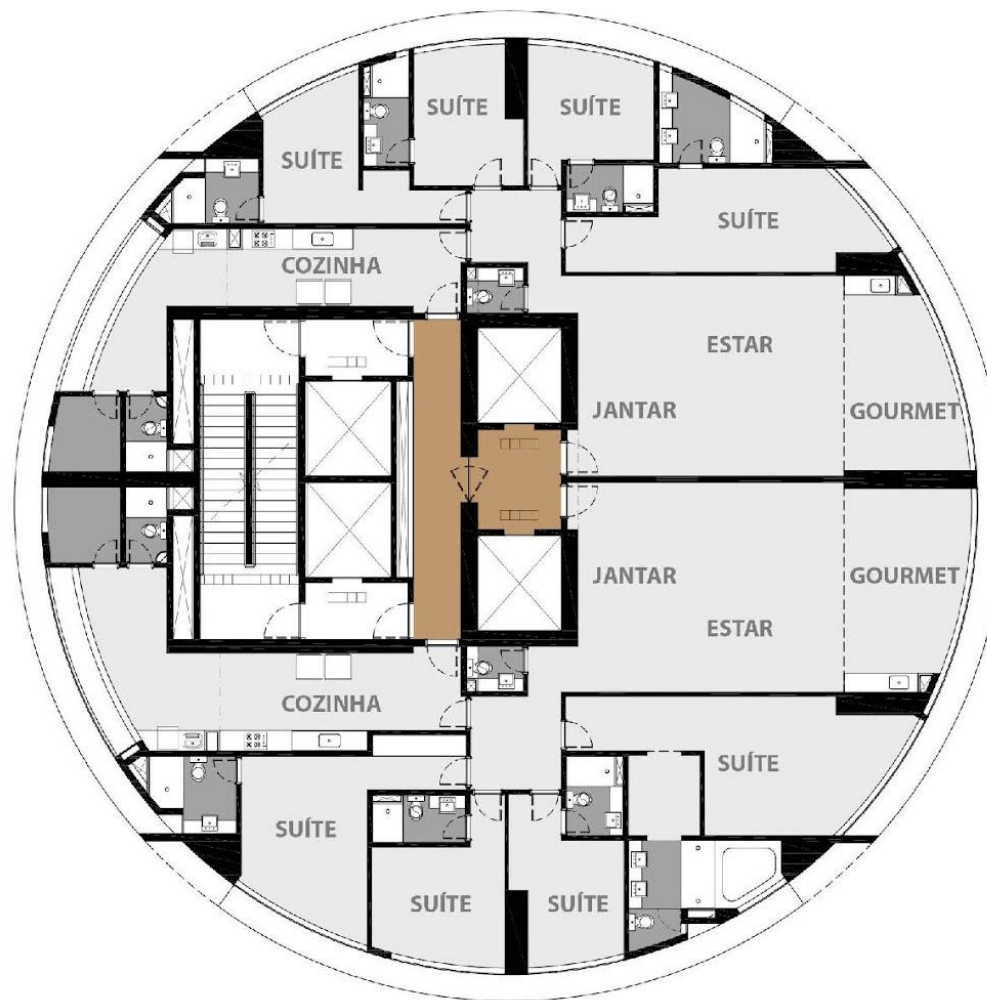
ÁREAS COMUNS **18.956,08m²**

TOTAL DE CONSTRUÇÃO **62.596,80m²**

ESTACIONAMENTO **697 VAGAS**

648 VAGAS RESIDENCIAIS

49 VAGAS COMERCIAIS



182,00m²

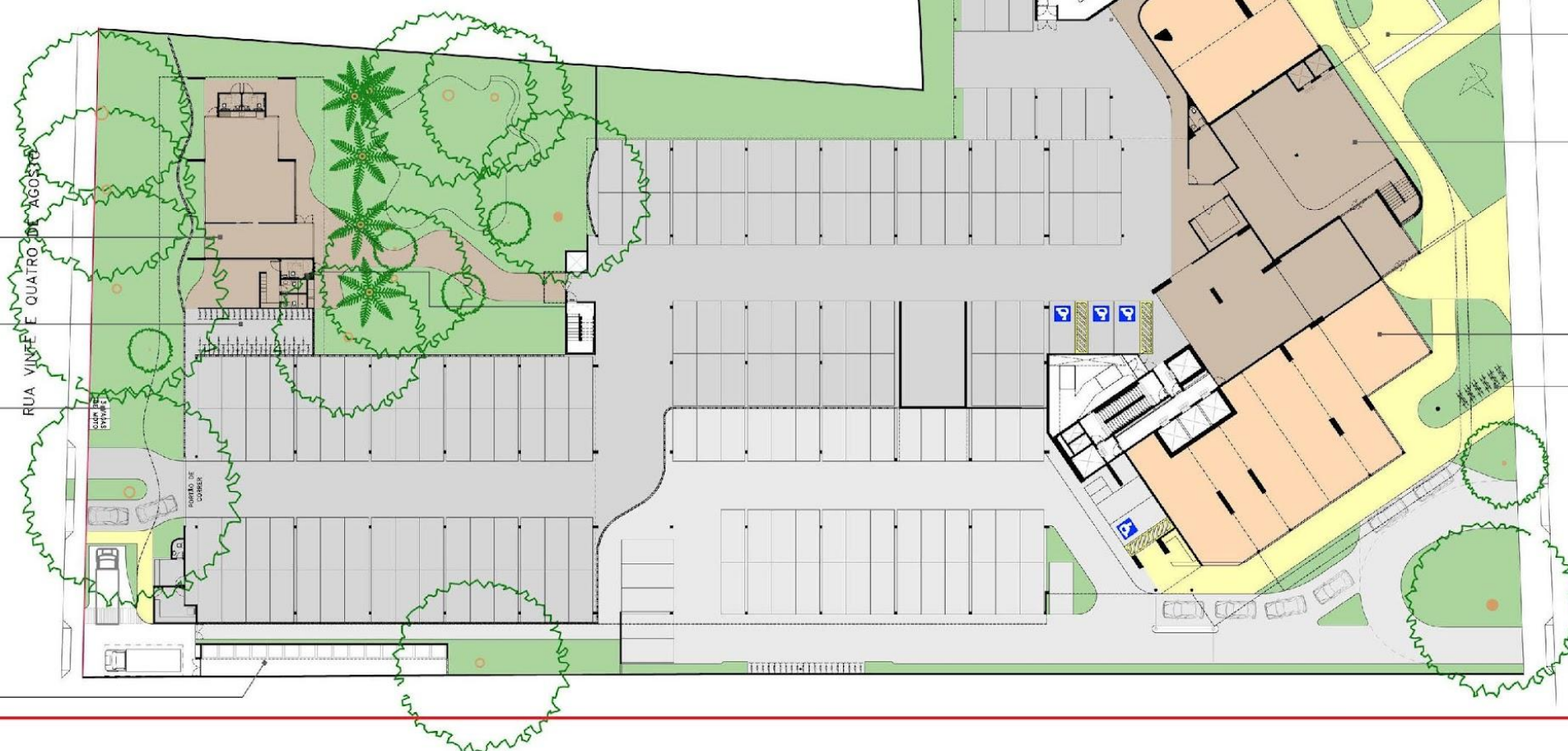
216,70m²



135m²

120m²

150,22m²





LAZER

BICICLETÁRIO

VAGAS
MOTO

LIXO

RUA VINÍFICA E QUATRO DE AGOSTO

PRAÇA

ESTACIONAMENTO
COMERCIAL



LAZER

BICICLETÁRIO

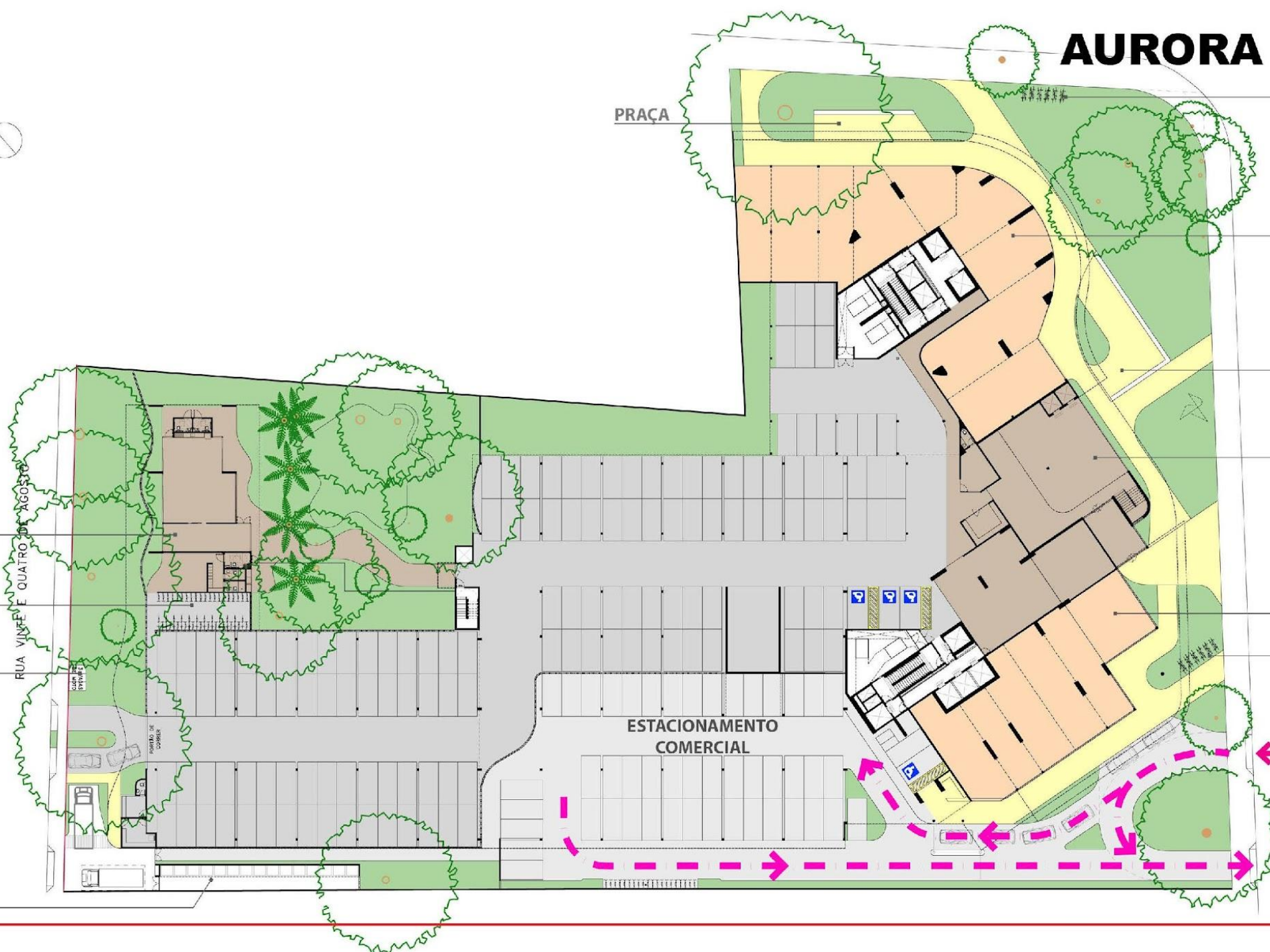
VAGAS
MOTO

LIXO

RUA VINÍFICA E QUATRO DE AGOSTO

PRAÇA

ESTACIONAMENTO
COMERCIAL



ÁREA
RESIDENCIAL

LOJAS

PARACICLO

ESTACIONAMENTO
COMERCIAL

← **ACESSO VEÍCULOS**
(ESTAC. COMERCIAL)

PONTUAL
Arquitetos





LAZER

BICICLETÁRIO

VAGAS
MOTO

LIXO

RUA VINÍFICA E QUATRO DE AGOSTO

PRAÇA

ESTACIONAMENTO
COMERCIAL



LAZER

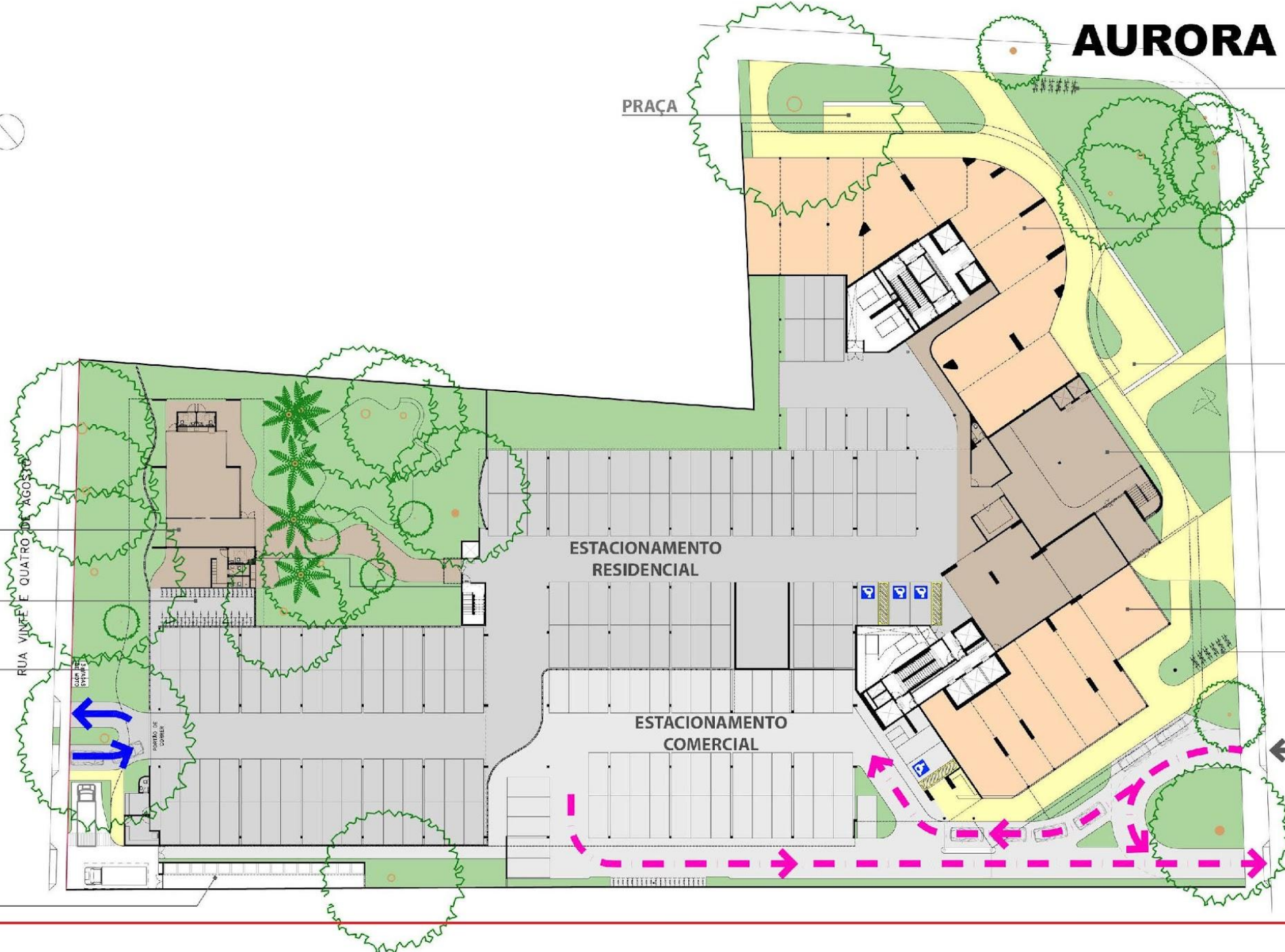
BICICLETÁRIO

VAGAS
MOTO

ACESSO VEÍCULOS
(ESTAC. RESIDENCIAL)

LIXO

RUA VINÍFICA QUATRO DE AGOSTO





LAZER

BICICLETÁRIO

VAGAS
MOTO

ACESSO VEÍCULOS
(ESTAC. RESIDENCIAL)

CARGA E
DESCARGA

LIXO

RUA VINÍFICA E QUATRO DE AGOSTO

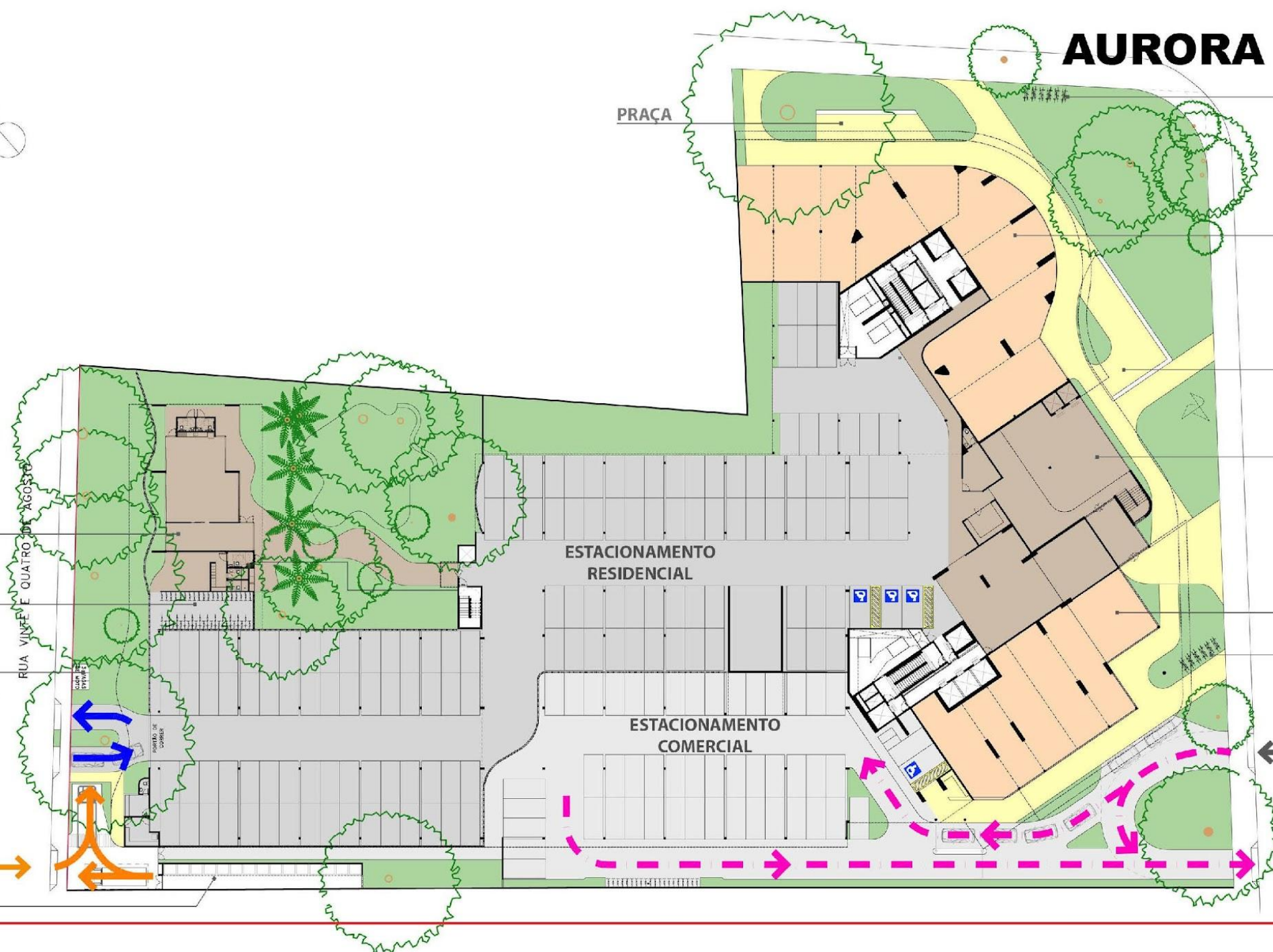
QUADRA DE
DESPORTOS

QUADRA DE
DESPORTOS

ESTACIONAMENTO
RESIDENCIAL

ESTACIONAMENTO
COMERCIAL

PRAÇA



BICICLETARIO

**VAGAS
MOTO**

**ACESSO VEÍCULOS
(ESTAC. RESIDENCIAL)**

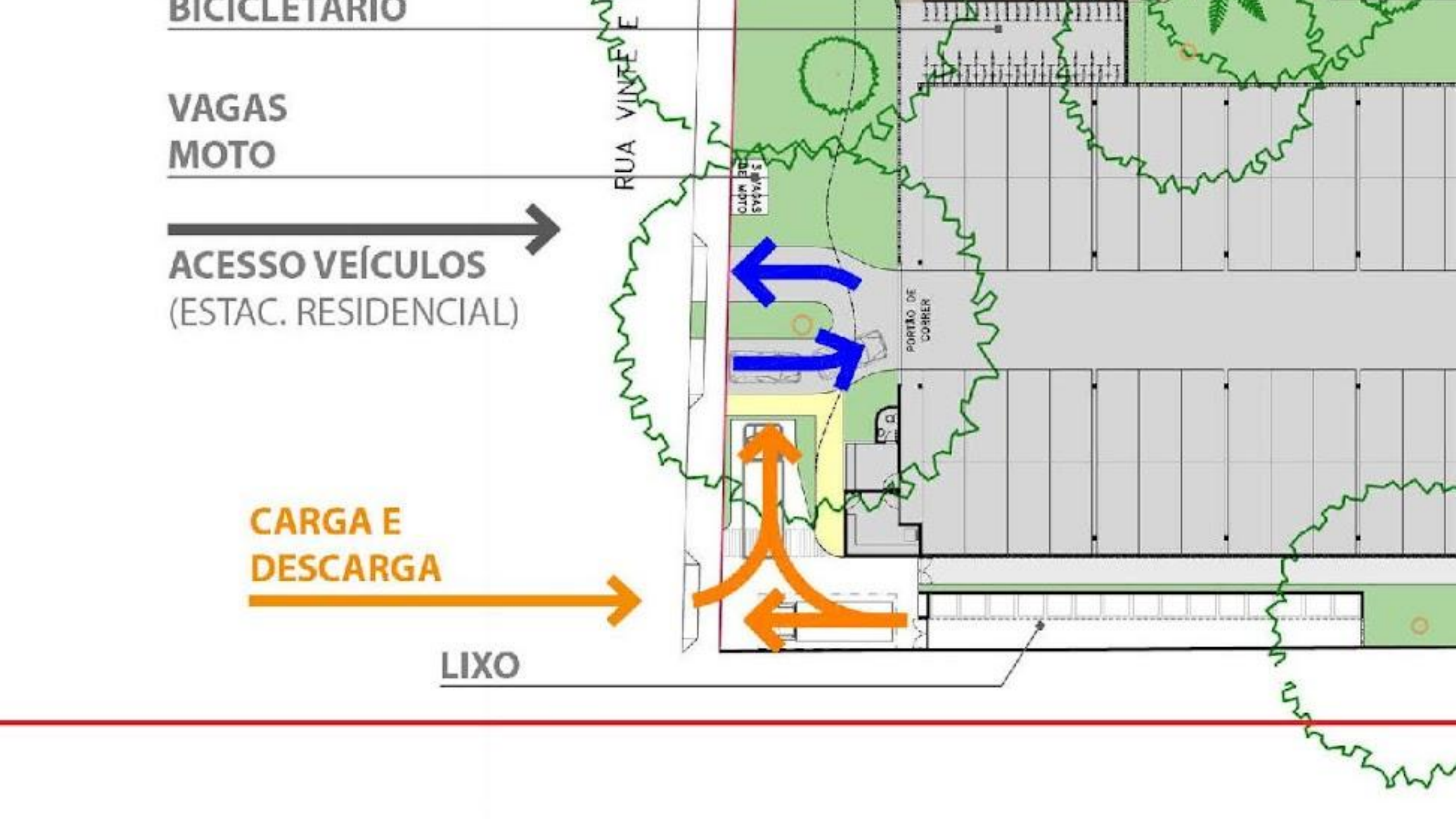
**CARGA E
DESCARGA**

LIXO

RUA VINTE E

VAGAS
DE MOTO

PORTÃO DE
CORRER





LAZER

BICICLETÁRIO

VAGAS
MOTO

ACESSO VEÍCULOS
(ESTAC. RESIDENCIAL)

CARGA E
DESCARGA

LIXO

RUA VINÍFICA E QUATRO DE AGOSTO

CLUB DE TENIS

COBERTO DE COBERTO

PRAÇA

ESTACIONAMENTO
RESIDENCIAL

ESTACIONAMENTO
COMERCIAL



LAZER

BICICLETÁRIO

VAGAS
MOTO

ACESSO VEÍCULOS
(ESTAC. RESIDENCIAL)

CARGA E
DESCARGA

LIXO

RUA VINÍFICA E QUATRO DE AGOSTO

COBERTO DE COBERTO

PRAÇA

ESTACIONAMENTO
RESIDENCIAL

ESTACIONAMENTO
COMERCIAL



LAZER

BICICLETÁRIO

VAGAS
MOTO

ACESSO VEÍCULOS
(ESTAC. RESIDENCIAL)

CARGA E
DESCARGA

LIXO

RUA VINÍFICA E QUATRO DE AGOSTO

PRAÇA

ESTACIONAMENTO
RESIDENCIAL

ESTACIONAMENTO
COMERCIAL





ACESSO
PEDESTRES

ACESSO
PEDESTRES

ACESSO VEÍCULOS
(ESTAC. COMERCIAL)

LAZER

BICICLETÁRIO

VAGAS
MOTO

ACESSO VEÍCULOS
(ESTAC. RESIDENCIAL)

CARGA E
DESCARGA

LIXO

RUA VINÍFICA E QUATRO DE AGOSTO

CLUBE DE FÚTBOL

PARQUE DE JOGOS

DE JOGOS

ESTACIONAMENTO
RESIDENCIAL

ESTACIONAMENTO
COMERCIAL

PRAÇA



AURORA AJAM

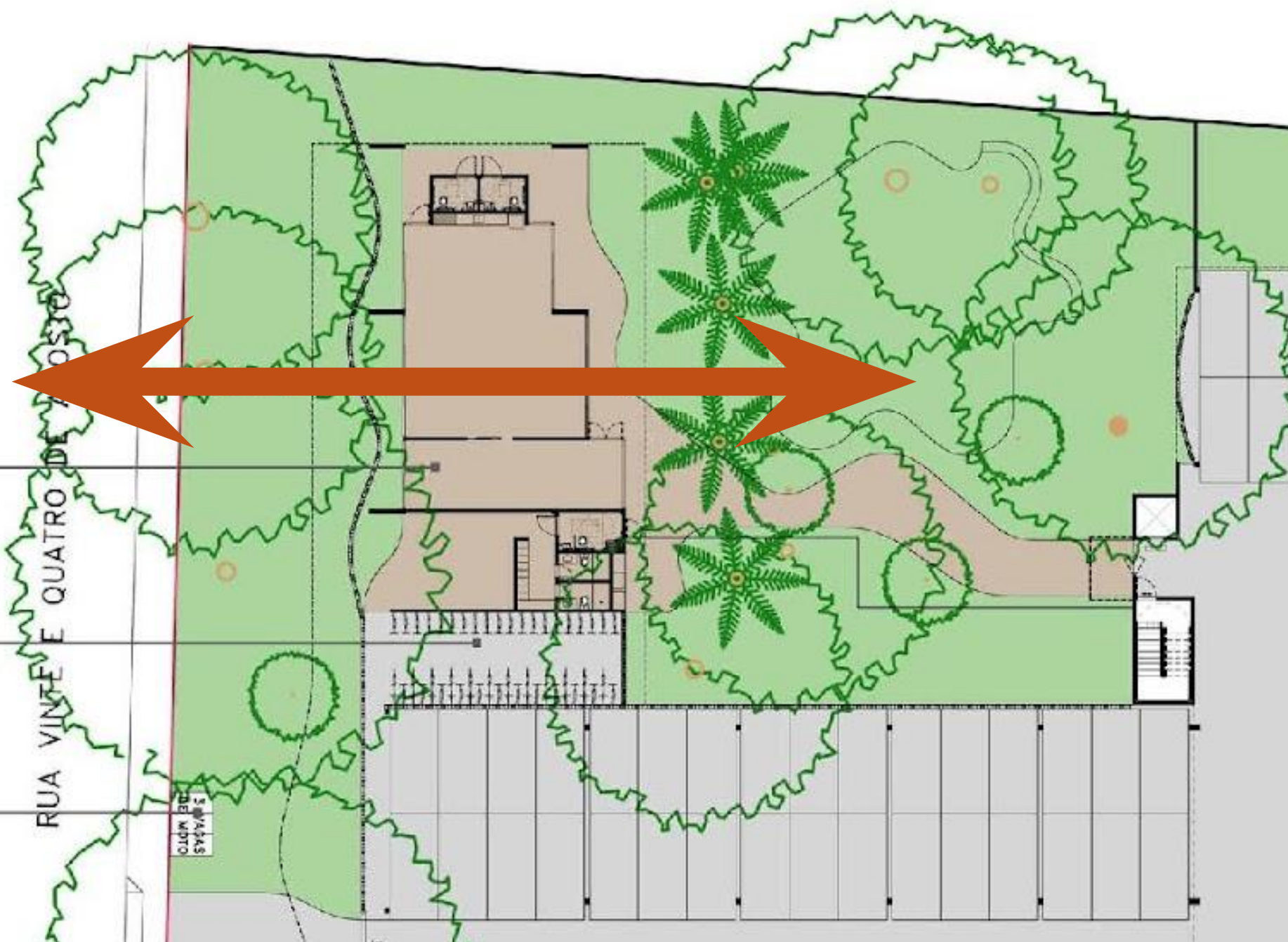


LAZER

BICICLETÁRIO

VAGAS
MOTO

ACESSO VEÍCULOS





PLANTA BAIXA - VAZADO 1



ESTACIONAMENTO
RESIDENCIAL



PLANTA BAIXA - VAZADO 2



**PLANTA BAIXA - VAZADO 3
TELHADO VERDE**

**LAZER****LAZER**

INSERÇÃO NA PAISAGEM

























CARACTERIZAÇÃO DAS MEDIDAS MITIGADORAS, COMPENSATÓRIAS E ~~POTENCIALIZADORAS~~

Os estudos de impacto de vizinhança identificaram um elenco de efeitos positivos descritos a seguir, que contemplam medidas potencializadoras de benefícios:

- a) **Oferta de habitação** – 265 apartamentos residenciais com áreas de 216, 182, 150, 135 e 120 metros quadrados;
- b) **Oferta de centro comercial** com pé direito duplo e 1.032,96 m² de área bruta locável, validando o uso ativo no solo;
- c) **Área de solo natural** totalizando 2.514 m² acrescido de cerca de 3.000 m² de telhado verde a serem ajardinados.
- d) **Aplicação de recursos da ordem de R\$ 200.000.000,00** para implantação do Empreendimento.
- e) **Implantação do “Telhado Verde”**, com área de 5.176,78 m², dos quais 60% serão de área verde e 40% utilizadas como áreas de lazer descobertas.

CONCLUSÃO

Conforme extraído das conclusões emitidas pelo ICPS – Instituto da Cidade Pelópidas Silveira, pertinentes, ao Projeto AURORA AJAM, deve-se reconhecer os componentes registrados a seguir:

- *“a caracterização do Empreendimento e da vizinhança atende aos requisitos estabelecidos na lei nº 19.177/2023, e no decreto nº 38.068/24, especialmente com relação aos itens de estudos previstos no roteiro básico, apresentando informações adequadas para a tomada de decisão;*
- *O empreendimento é **compatível** com os objetivos e diretrizes da Zona Centro (ZC) estabelecidos no Plano Diretor;*
- *Os impactos identificados são **mitigáveis**, desde que implementadas integralmente as medidas estabelecidas neste parecer.*

*Dessa forma, a Comissão manifesta-se pela viabilidade do empreendimento, **desde que atendidas as condições para o projeto, bem como realizadas as ações mitigadoras estabelecidas.**”*

Diante do que foi apresentado sobre o conteúdo do Projeto de Viabilidade do Empreendimento de Impacto AURORA AJAM – empreendimento de uso misto, habitação multifamiliar, comércio varejista/serviços urbanos, pode-se reconhecer a sua viabilidade, solicitando aos membros do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, a sua aprovação.