

1. IMAGEM AÉREA DO TERRENO



Fonte : Google Earth

2. LOCALIZAÇÃO

RUAS DE CONTORNO: **RUA ELEONORA CINTRA, RUA FELISBELA GONÇALVES**

DISTRITO: **VILA FORMOSA**

SUBPREFEITURA: **ARICANDUVA-FORMOSA-CARRÃO**

MACROZONA: **ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA**

MACROÁREA: **QUALIFICAÇÃO URBANA**

ÁREAS: **ÁREA ESTIMADA: 7.474,00M² - ÁREA REAL LEPAC XXXX M²**

PROJETO: **ESPORTE CLUBE ESTRELA DO JARDIM VILA FORMOSA CNPJ 10 787 725 0001 25**

PONTOS DE REFERÊNCIA: **ESPAÇO CERET, HIPERMERCADO CARREFOUR, HOSP. INTERMÉDICA ANÁLIA FRANCO**

SITUAÇÃO DA ÁREA: **ÁREA PAVIMENTADA, COM PRESENÇA DE POUCOS INDIVÍDUOS ARBUSTIVOS.**

DEMANDA:

3. INTERFERÊNCIAS PRELIMINARES (Análise visual Google Earth e Google streetview)

FAIXA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA: **NÃO**

DEPÓSITO DE MATERIAL: **VERIFICAR**

PRESENÇA DE ENTULHO: **NÃO**

ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES: **SIM**

BENFEITORIAS: **SIM**

MACIÇO ARBÓREO: **NÃO**

PROXIMIDADE LINHA FÉRREA: **NÃO**

CÓRREGO: **NÃO**

INFRAESTRUTURA URBANA: **SIM - FOI DETECTADA A PRESENÇA DE VEÍCULOS NA ANÁLISE DE TRAJETÓRIA DE USO.**

4. IMAGENS AÉREAS DO TERRENO: EVOLUÇÃO AO LONGO DOS ANOS

2005: ÁREA LIVRE DE BENFEITORIAS E PARCIALMENTE DESCAMPADA, CONSTANDO BAIXA VEGETAÇÃO.



Fonte : Google Earth

2007: ÁREA QUASE COMPLETAMENTE DESCAMPADA, CONSTANDO MOVIMENTO DE TERRA, ESPAÇO PAVIMENTADO E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS E UM GALPÃO.



Fonte : Google Earth

2011: ÁREA CONSTANDO CONSTRUÇÃO DE NOVO GALPÃO, OPERANDO COMO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PESADOS.



Fonte : Google Earth

2014: ÁREA LIVRE DE CONSTRUÇÕES, CONSTANDO RESTOS DAS BENFEITORIAS ANTERIORES E AINDA OPERANDO COMO ESTACIONAMENTO.



Fonte : Google Earth

2016: ÁREA CONSTANDO CONSTRUÇÃO DE NOVO GALPÃO, OPERANDO COMO ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS DE PASSEIO E UTILITÁRIOS.



Fonte : Google Earth

2025: ÁREA CONFIGURADA COMO ATUALMENTE, LIVRE DE CONSTRUÇÕES E AINDA PAVIMENTADA.



Fonte : Google Earth

5. DADOS CADASTRAIS (MATRÍCULA)

6. DADOS CADASTRAIS (FONTE GEOSAMPA)

SETOR: **054**

QUADRA: **255, 256**

LOTE: **0037, 0040, 0039, 0038, 0037, 0036, 0035, 0034, 0033, 0032**

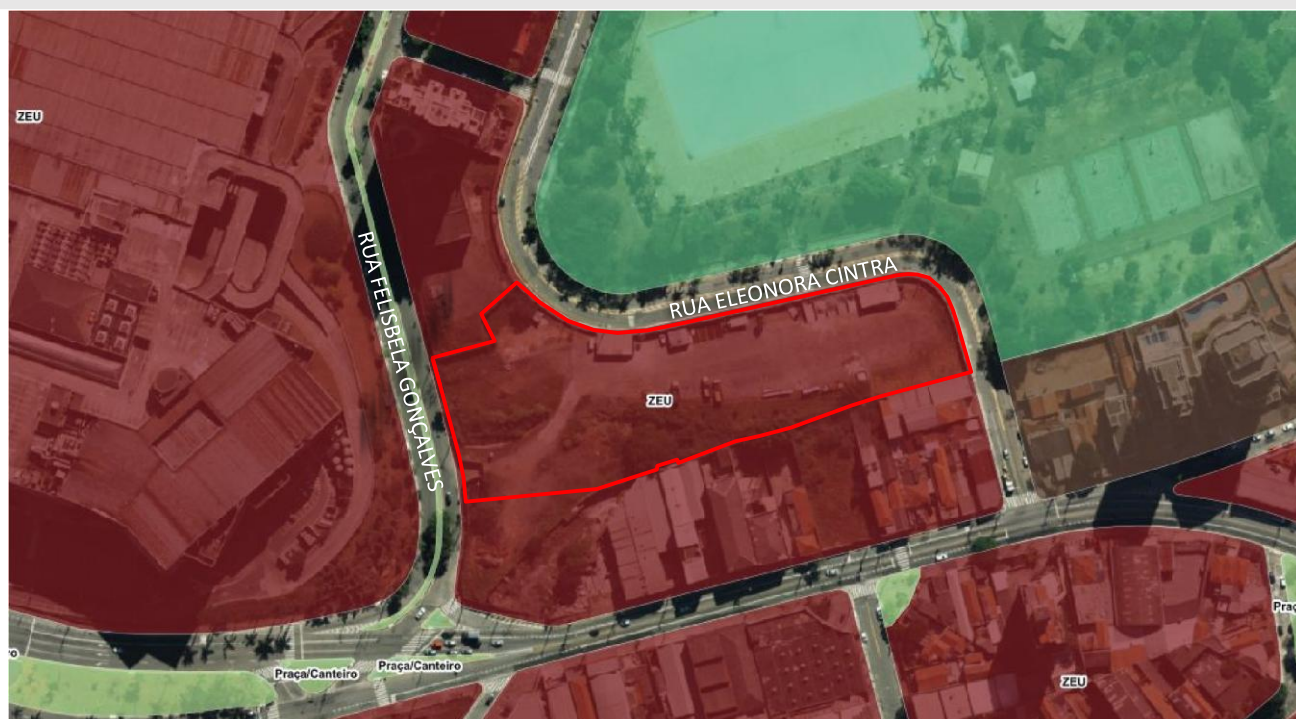
NÚMERO DE CONTRIBUINTE: **054.255.0037-8, 054.256.0040-2, 054.256.0039-9,
054.256.0038-0, 054.256.0037-2, 054.256.0036-4, 054.256.0035-6, 054.256.0034-8,
054.256.0033-1, 054.256.0032-1**



Fonte : Geosampa

7. MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA DE USO: **ZEU**



Fonte : Geosampa

8. CARACTERÍSTICAS APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DO LOTE

PARA ZEU

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (C.A.): **MIN. 0,5 / BÁS. 1 / MÁX. 6**

TAXA DE OCUPAÇÃO (T.O.): **0,7**

GABARITO DE ALTURA: **28**

OBS.: CONFORME ART.9, INCISO XIX, ALÍNEA B, DO DECRETO 63.728/24 E ART. 21, INCISO I, ALÍNEA C DA LEI 17.975/23, SERÁ CONSIDERADO O COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO **9**.

9. QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA DE USO

QUADRO 2 - PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO POR ZONA DE USO													
TIPO DE ZONA	ZONA	Coeficiente de Aproveitamento				Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)				Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo		T. O. para lote até 500m²	T. O. para lote superior a 500m²		Frente (h)	Fundos e Laterais			
				EHIS	EHMP					Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	6	5	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	3	2,5	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZEUP (a)	0,5	1	3	2,5	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (b)	NA	1	1,5	1,25	0,7	0,5	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	3 (c)	2,5 (c)	0,85	0,7	28 (c)	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	3 (d)	2,5 (d)	0,85	0,7	28 (d)	NA	NA	3 (j)	40

Notas:

NA = Não se aplica;

(a) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 do PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU;

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 do PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa;

(c) O CA Máximo será igual a 6 para EHIS e 5 para EHMP, bem como o gabarito de altura fica dispensado, na situação prevista no § 1º do artigo 8º da LPUOS;

(d) O CA Máximo será igual a 6 para EHIS e 5 para EHMP, bem como o gabarito de altura fica dispensado, na situação prevista no § 2º do artigo 8º da LPUOS;

(e) O CA Máximo será igual a 2 nos casos em que o lote for igual ou inferior a 1.000m² (mil metros quadrados), sendo admitido o limite do CA Máximo igual a 2,5 em ZEIS-1 e igual a 4 em ZEIS-2 ou ZEIS-5, para empreendimento denominado EZEIS, desde que a área computável total seja destinada exclusivamente à produção de HIS-1 e/ou HIS-2, observados os percentuais mínimos estabelecidos pelo Quadro 3;

(f) O CA Máximo será igual a 2 nos casos em que o lote for igual ou inferior a 500m² (quinhentos metros quadrados), sendo admitido o limite do CA Máximo igual a 4 em ZEIS-3, para empreendimento denominado EZEIS, desde que a área computável total seja destinada exclusivamente à produção de HIS-1 e/ou HIS-2, observados os percentuais mínimos estabelecidos pelo Quadro 3;

(g) O CA Máximo será igual a 1 nos casos em que o lote for igual ou inferior a 1.000m² (mil metros quadrados), sendo admitido o limite do CA Máximo igual a 2 em ZEIS-4, para empreendimento denominado EZEIS, desde que a área computável total seja destinada exclusivamente à produção de HIS-1 e/ou HIS-2, observados os percentuais mínimos estabelecidos pelo Quadro 3;

(h) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto no inciso VI do artigo 13 deste decreto;

(i) Nos lotes em ZCOR-2, ZCOR-3 e ZCORa que utilizarem a majoração prevista no artigo 91 da LPUOS, deverá ser atendido recuo mínimo de fundo de 5m (cinco metros), à semelhança do recuo de frente;

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no inciso III do artigo 13 deste decreto;

(k) O CA máximo poderá ser superado até o limite máximo de 4 (quatro), de acordo com o plano de urbanização da Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB, para áreas ocupadas irregularmente, aprovado pelo conselho gestor de ZEIS e pela CAEHIS;

(l) Observar a legislação estadual pertinente relativa aos mananciais;

(m) Os recuos laterais e de fundo serão dispensados conforme disposições estabelecidas na alínea "c" do inciso III do artigo 13 deste decreto.

Fonte : Quadro 2 – Decreto no 63.728/24. Consulta em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis>

10. OPERAÇÃO URBANA/ ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA (AIU)

OPERAÇÃO URBANA: **NÃO**

EIXO DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA: **NÃO**

ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA : **NÃO**

PLANO DE INTERVENÇÃO URBANA: **NÃO**

PERÍMETRO DE INCENTIVO: **NÃO**



Fonte : Geosampa

11. MAPA DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL
ZONA DE USO: PA 6
TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,20



RELATÓRIO DE ANÁLISE DE TERRENO
ELEONORA CINTRA

Fonte : Geosampa

QUADRO 4 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA		
Perímetro de Qualificação Ambiental	TAXA DE PERMEABILIDADE (a) (b) (c) (d)	
	Lote ≤ 500 m ²	Lote > 500 m ²
PA 1	0,15	0,25
PA 2	0,15	0,25
PA 3	0,15	0,25
PA 4	0,15	0,25
PA 5	0,15	0,25
PA 6	0,15	0,2

Notas:

NA = Não se Aplica;

(a) Nos lotes inseridos em ZCOR, deverá ser aplicada a taxa de permeabilidade mínima: 0,30, independente do tamanho do lote;

(b) Quando a somatória da taxa de permeabilidade do Quadro 4 com a taxa de ocupação do Quadro 2 for superior a 1 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;

(c) Nas Subprefeituras da Sé e da Mooca, mediante parecer da CAEHS, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida para 0,05 desde que seja implantado reservatório de captação de águas pluviais, nos termos da legislação municipal;

(d) Na execução de obras em lote ou gleba sujeitos a recalques e problemas geotécnicos, o empreendimento deverá garantir taxa de permeabilidade mínima de 20% (vinte por cento) da área do lote, sem prejuízo do estabelecido no Quadro 3A da LPUOS, não podendo ser aplicada a redução citada no § 2º do artigo 81 da mesma lei;

(e) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da quota ambiental.

Fonte : Quadro 4 – Taxa de permeabilidade Mínima. Anexo do Decreto nº 63.728/2024

Consulta em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis>

12. CONSULTA DE ÁREAS CONTAMINADAS

A ÁREA NÃO CONSTA COMO CONTAMINADA NOS REGISTROS DA CETESB.



Fonte : Site Cetesb / Relação de áreas contaminadas - Público

A ÁREA CONSTA COMO NÃO CONTAMINADA NÃO TEM SUSPEITA DE CONTAMINAÇÃO, PORÉM TEM PROXIMIDADE COM ÁREAS SUSPEITAS DE CONTAMINAÇÃO E REABILITADAS.



Fonte : Geosampa

13. MAPA DE RISCO GEOLÓGICO E HIDROLÓGICO

A ÁREA NÃO POSSUI PROXIMIDADE COM ÁREA DE RISCO GEOLÓGICO E/OU HIDROLÓGICO.



Fonte : Geosampa

14. MAPA DE RELEVO

POR MEIO DE ANÁLISE PELO GEOSAMPA, O P.N.T. APRESENTA DECLIVE DE 5,00%, PARTINDO DA RUA ELEONORA CINTRA E SEGUINDO EM LINHA RETA DIAGONAL EM DIREÇÃO À RUA FELISBELA GONÇALVES, COM 100,00M ENTRE AS COTAS 754,50 E 759,50.