

VIABILIDADE TÉCNICA DE EMPREENDIMENTO

ITHG – Instituto Tecnológico de Desenvolvimento de Projetos Humanitários Global

Local : Rua Jandyra, s/nº – Jardim Aymoré – São Paulo - SP

Proposta : PARQUE ECOLÓGICO DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL

Área do Terreno – TOTAL	= 52.000,00 m2
Área de Implantação do Parque	= 52.000,00 m2
Área de Construção	= 5.200,00 m2
Zoneamento – ZEPAM – Zona Especial de Proteção Ambiental	
PA – Perímetro de Qualificação Ambiental	
MA – Macroárea de Redução da Vulnerabilidade Urbana e Recuperação Ambiental - MRVURA	
TO Taxa de Ocupação = 10%	= 5.200,00 m2
CA Coeficiente de Aproveitamento = 0,10	= 5.200,00 m2

DA CONSTRUÇÃO

Serão propostas para execução do Parque Ecológico a construção de 3 Edificações Básicas:

- **Centro de Pesquisa Humanitária** – Salas de aula, laboratórios, biblioteca, sala de pesquisas, reuniões, descanso, copa, refeitório e sanitários;
- **Centro de Reflorestamento Educacional** – Salas de aula, laboratórios, biblioteca, sala de pesquisas, reuniões, descanso, espaço para horta, viveiro de plantas, canteiro de mudas, copa, refeitório e sanitários.
- **Centro de Formação Esportiva p/ Crianças e Jovens** – Salas de aula, academia de ginástica, ginásio poliesportivo, piscinas, quadras poliesportivas, campos de futebol, quadras de tênis, pistas de skate/esportes radicais, alongamento, caminhada e área de recreação.

Arq. Sérgio Attili – CAU A104128-2

ITHG - Instituto Tecnológico de Desenvolvimento de Projetos Humanitários global						Proposta 01
Projeto : PARQUE ECOLÓGICO DE SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL						nov/23
Centro de Pesquisa Humanitária / Centro de Formação Esportiva p/Crianças e Jovens / Centro de Reflorestamento Educacional						Revisão 0
ÁREA DO TERRENO = 52.000,00 M2 / OBRAS CIVIS = 5.200,00 M2						
TOTAL DO BUDGET						5.993.900,00
01.	ARQUITETURA E ENGENHARIA					5.993.900,00 100,00%
	DOCUMENTAÇÃO LEGAL P/APROVAÇÃO					588.640,00 3,51%
	PREFEITURA	M2	5.200,00	10,70	55.640,00	0,93%
	CORPO DE BOMBEIROS	M2	5.200,00	12,50	65.000,00	1,08%
	CETESB	M2	52.000,00	7,80	405.600,00	6,77%
	SABESP	M2	52.000,00	1,20	62.400,00	1,04%
	NÃO INCLUIE ISS / INSS E DEMAIS TRIBUTOS					
	PROJETOS					5.405.260,00 96,49%
	LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO					
	PROJETO	M2	52.000,00	1,40	72.800,00	1,21%
	SONDAGEM					
	LEVANTAMENTO	PT	40,00	1.880,00	75.200,00	1,25%
	IMPLANTAÇÃO					
	ANTE-PROJETO	M2	52.000,00	1,80	93.600,00	1,56%
	DIRETRIZES					
	ANTE-PROJETO	M2	52.000,00	1,20	62.400,00	1,04%
	ARQUITETURA / PREFEITURA/ASSESSORIA TÉCNICA					
	PROJETO COMPLETO	M2	52.000,00	16,00	832.000,00	13,88%
	ARQUITETURA					
	PROJETO EXECUTIVO	M2	5.200,00	58,00	301.600,00	5,03%
	CORPO DE BOMBEIROS					
	PROJETO COMPLETO	M2	5.200,00	12,50	65.000,00	1,08%
	PRAD - Projeto de Recuperação de Áreas Degradadas					
	PROJETO COMPLETO	M2	52.000,00	6,20	322.400,00	5,38%
	TERRAPLENAGEM					
	PROJETO EXECUTIVO	M2	52.000,00	4,60	239.200,00	3,99%
	DRENAGEM					
	PROJETO EXECUTIVO	M2	52.000,00	4,65	241.800,00	4,03%
	HIDRÁULICA					
	PROJETO EXECUTIVO	M2	5.200,00	55,00	286.000,00	4,77%
	ELÉTRICA					
	PROJETO EXECUTIVO	M2	5.200,00	48,00	249.600,00	4,16%
	ESTRUTURA/FUNDAÇÕES					
	PROJETO EXECUTIVO	M2	5.200,00	65,20	339.040,00	5,66%
	GÁS / GLP ou GN					
	PROJETO EXECUTIVO	M2	5.200,00	25,60	133.120,00	2,22%
	ELÉTRICA EXTERNA					
	PROJETO EXECUTIVO	M2	52.000,00	5,50	286.000,00	4,77%
	HIDRÁULICA EXTERNA					
	PROJETO EXECUTIVO	M2	52.000,00	5,50	286.000,00	4,77%
	PAISAGISMO - MEIO AMBIENTE					
	PROJETO COMPLETO	M2	52.000,00	6,50	338.000,00	5,64%
	PAVIMENTAÇÃO					
	PROJETO COMPLETO	M2	52.000,00	4,35	226.200,00	3,77%
	RIT - RELATÓRIO DE IMPACTO NO TRÂFEGO					
	PROJETO COMPLETO	M2	52.000,00	2,60	135.200,00	2,26%
	HABITE-SE / LICENÇA DE FUNCIONAMENTO					
	POR EVENTO	VB	1,00	300.000,00	300.000,00	5,01%
	ADMINISTRAÇÃO DE PROJETOS					
	PROJETO COMPLETO	M2	520.100,00	1,00	520.100,00	8,68%



Capela da Fazenda
Biacica (1682)

Isabella Maddley Hair

JBI Lavagem e
estética automotiva

Parque Itaim Biacica
Área urbana com trilhas arborizadas

R. Tite de Lemos

Azulejista ans

Braz Da Rocha
Car Mecânica

Unhas

MourArts
Unicas -
Mundo Visu...

R. Ibacaba

Barbershop96

R. Coara

Igreja evangélica
Assembleia de Deus...

CEI (Direta) Vila Aimoré

Quadra dos portugueses

CCA AMIGOS
DA VITORIA

CONSTRUTURA
ARAUJO

Supermercados
Nagumo - Vila Aimoré

Loja da Hora Cons
De Máquina Lavar

Panificadora Vi Pão

Flora



CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R JANDIRA,S/N

SQL: 133.117.0001-4

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perímetro	Legislação
ZEPAM	ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0010	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE REDUÇÃO DA VULNERABILIDADE URBANA E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL - MRVURA	0004	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEPAM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	NA
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	0,10
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	0,10
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,10
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,10
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	10
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEPAM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

16/11/2023 12:04:44

Linkhttp://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Página 1 de 2