

QUADRO 2 - FATORES DE PLANEJAMENTO, PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO EXCETO QUOTA AMBIENTAL

| Tipo de Área | Área | C.A. máximo | T.O. máxima | Gabarito de altura máximo | Cota Parte máxima de terreno por unidade (m ²) | Cota Parte mínima de terreno por unidade (m ²) | Fator de Planejamento (Fp) |
|---------------|------|-------------|------------------|---------------------------|--|--|----------------------------|
| TRANSFORMAÇÃO | T2 | 4 | Lei n. 16.402/16 | N.A. | N.A. | N.A. | 1,00 |
| | T2c | 4 | 0,85 | N.A. | 20 | N.A. | 0,75 |
| QUALIFICAÇÃO | Q2 | 4 (a) | 0,85 | 48m (a) | 20 (a) | N.A. | 1,00 |
| | Q8 | 6 | 0,85 | N.A. | N.A. | 7,5 | 0,75 |

| | | | | | | | |
|-------|--|-------------------|------------------|----------|--------|------|-------------------|
| EIXOS | Eixos Estratégicos | Parâmetro da Área | 0,85 | N.A. (b) | 20 (c) | N.A. | Conforme Área (j) |
| | Eixos de Transformação | Parâmetro da Área | 0,85 | N.A. | 20 (c) | N.A. | Conforme Área |
| | Eixos de Transformação Elevado João Goulart | 6 | 0,85 | N.A. | 20 (c) | N.A. | Conforme Área |
| | Eixos de Transformação da Orla Fluvial Tamanduateí | Parâmetro da Área | Lei n. 16.402/16 | N.A. | 20 (c) | N.A. | Conforme Área |

| Tipo de Área | Área | Fachada Ativa | Fruição Pública | Doação de calçada |
|---------------|------|------------------|------------------|-------------------|
| TRANSFORMAÇÃO | T2 | Lei n. 16.402/16 | Lei n. 16.402/16 | 5m (h) |
| | T2c | Lei n. 16.402/16 | Lei n. 16.402/16 | 5m (h) |
| QUALIFICAÇÃO | Q2 | Incentivada (d) | Lei n. 16.402/16 | 5m (h) |
| | Q8 | Lei n. 16.402/16 | Lei n. 16.402/16 | 5m (h) |

| | | | | |
|-------|---|-----------------|---------------------|--------|
| EIXOS | Eixos Estratégicos | Obrigatória (e) | Lei n. 16.402/16 | 5m (h) |
| | Eixo de Transformação Elevado João Goulart | Incentivada (d) | Obrigatória (f) (g) | N.A. |
| | Eixos de Transformação | Obrigatória (e) | Obrigatória (f) | 8m (i) |
| | Eixo de Transformação da Orla Fluvial Tamanduateí | Obrigatória (e) | Obrigatória (f) | 8m (i) |

OBSERVAÇÕES

a - O C.A. máximo 4 e o gabarito de altura máxima em até 48m são aplicados somente se atendidas as seguintes condicionantes: (1) utilização predominante do pavimento térreo para o uso nR com fachada ativa; (2) utilização mínima de CA 2 para uso R; (3) atendimento da cota parte máxima de terreno por unidade habitacional de 20 m² para a área construída correspondente ao uso R.

b - Parâmetro incidente sobre faixa de 50m medida a partir do alinhamento frontal voltado ao Eixo Estratégico. Para o restante do lote, aplica-se o parâmetro da Área em que este encontra-se inserido. No caso de doação de área para passeio público, a faixa de 50m é contada a partir do novo alinhamento.

c - Não aplicável em ZEIS e no Eixo Estratégico correspondente ao Apoio Urbano Sul.

d - Atendidas as condições do inciso VII do art. 62 e do art. 71 da Lei nº 16.402/2016, serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais no nível da rua, com exceção daqueles enquadrados nos grupos de atividade referentes a serviço de armazenamento e guarda de bens móveis, até o limite da T.O.

e - Fachada Ativa obrigatória em pelo menos 25% de cada uma das testadas do lote. Atendidas as condições do inciso VII do art. 62 e do art. 71 da Lei nº 16.402/2016, serão consideradas não computáveis as áreas destinadas a usos não residenciais no nível da rua, com exceção daqueles enquadrados nos grupos de atividade referentes a serviço de armazenamento e guarda de bens n até o limite da T.O

f - Fruição Pública obrigatória em empreendimentos com frente para mais de um logradouro, devendo atender o disposto no art. 70 da Lei nº 16.402/2016.

g- No caso de transformação do Elevado Pres. João Goulart em parque, será autorizada a cessão de espaço público aéreo para integração dos empreendimentos à estrutura do parque; serão consideradas não computáveis as áreas construídas do pavimento térreo e do pavimento de acesso ao Elevado, além da circulação vertical entre os mencionados pavimentos caso destinadas à fruição pública, desde que atendidas as exigências do Art. 88 da Lei nº 16.402/2016

h - Aplica-se a exigência de doação de faixa para alargamento de passeio aos lotes com área maior que 2.500m² para completar a largura mínima de 5 m (cinco metros) do passeio público lindeiro. Os lotes que doarem área para alargamento da calçada ficam dispensados do atendimento do recuo obrigatório de frente, desde que respeitada a APP, quando incidir sobre o lote. Os potenciais construtivos básico e máximo serão calculados com base na área original do lote, sem cobrança de outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo adicional correspondente à área doada.

i - Os lotes que doarem, para alargamento da calçada, área contida em faixa de 8m medidos a partir da frente do lote, ficam dispensados do atendimento do recuo obrigatório de frente, desde que respeitada a APP, quando incidir sobre o lote. Os potenciais construtivos básico e máximo serão calculados com base na área original do lote, sem cobrança de outorga onerosa do direito de construir relativa ao potencial construtivo adicional correspondente à área doada.

j- desconto de 50% no valor da contrapartida financeira à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, calculada pela aplicação da fórmula prevista no Artigo 117 da Lei n. 16.050 de 2014, aplicável apenas no Eixo Estratégico do Apoio Urbano Sul.

