

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.

