

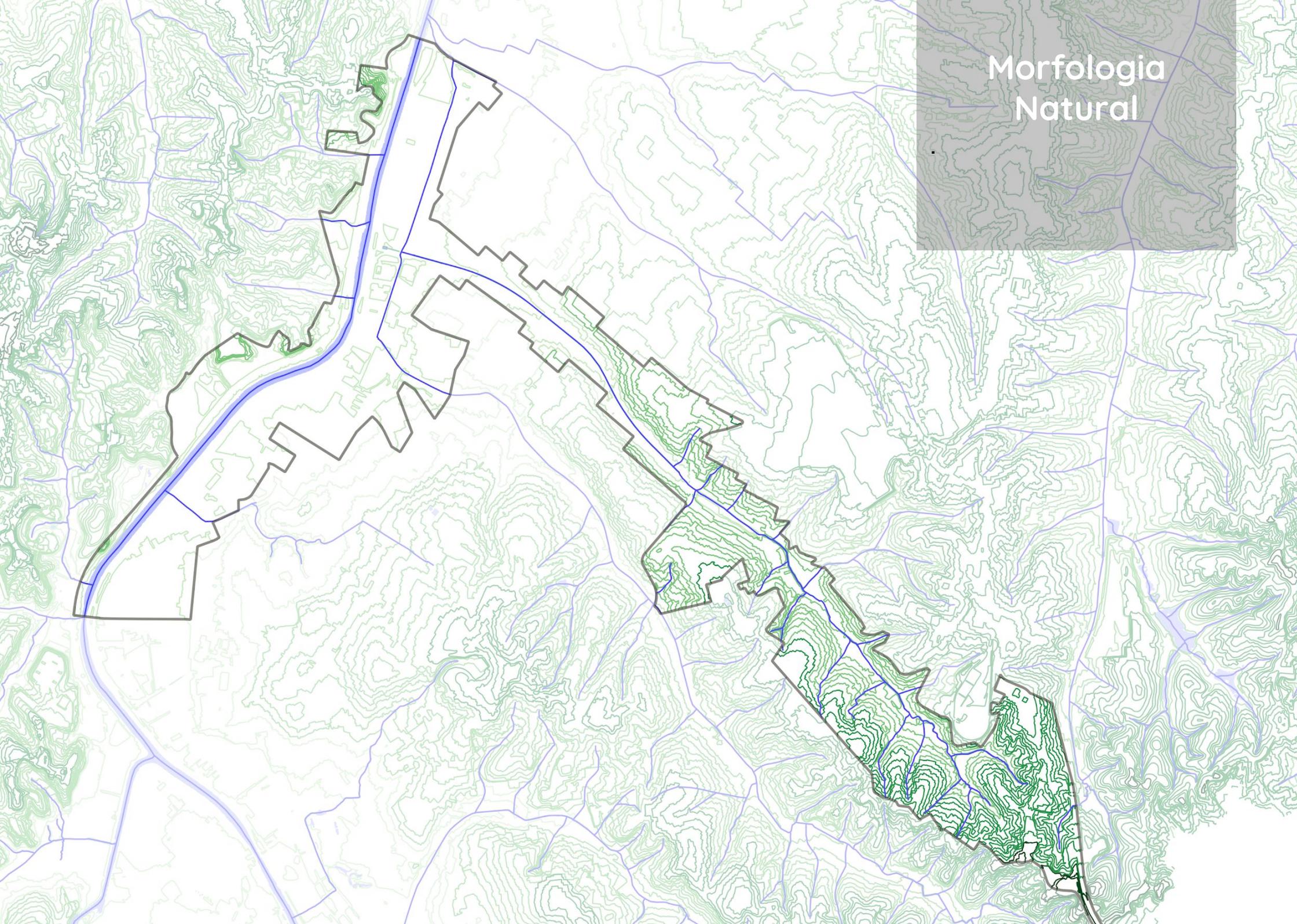


Equipe

Ana Flávia Lima	9811202
Anna Luiza Xavier	9810473
Carolina Bley	9811578
Catherine Calognomos	9810469
Elisa Carneiro	9811474
Guilherme Lacks	9810880
Isabel Melo	9811196
Isabela Billi	9810897
Luisa Chiachiri	9810726
Sandro Morais	9811407

Morfologia e Legislação

Morfologia Natural



Morfologia

Sistema Viário

Principais Vias:

Av. Roberto Marinho
Av. Eng. Luis Carlos Berrini
Marginal Pinheiros
Av. Eng. Armando de Arruda Pereira
Av. Roque Petroni Junior
Av. Washington Luís

Legenda

□ operação água espriada

Hierarquia Viária

— Acesso

— Avenida

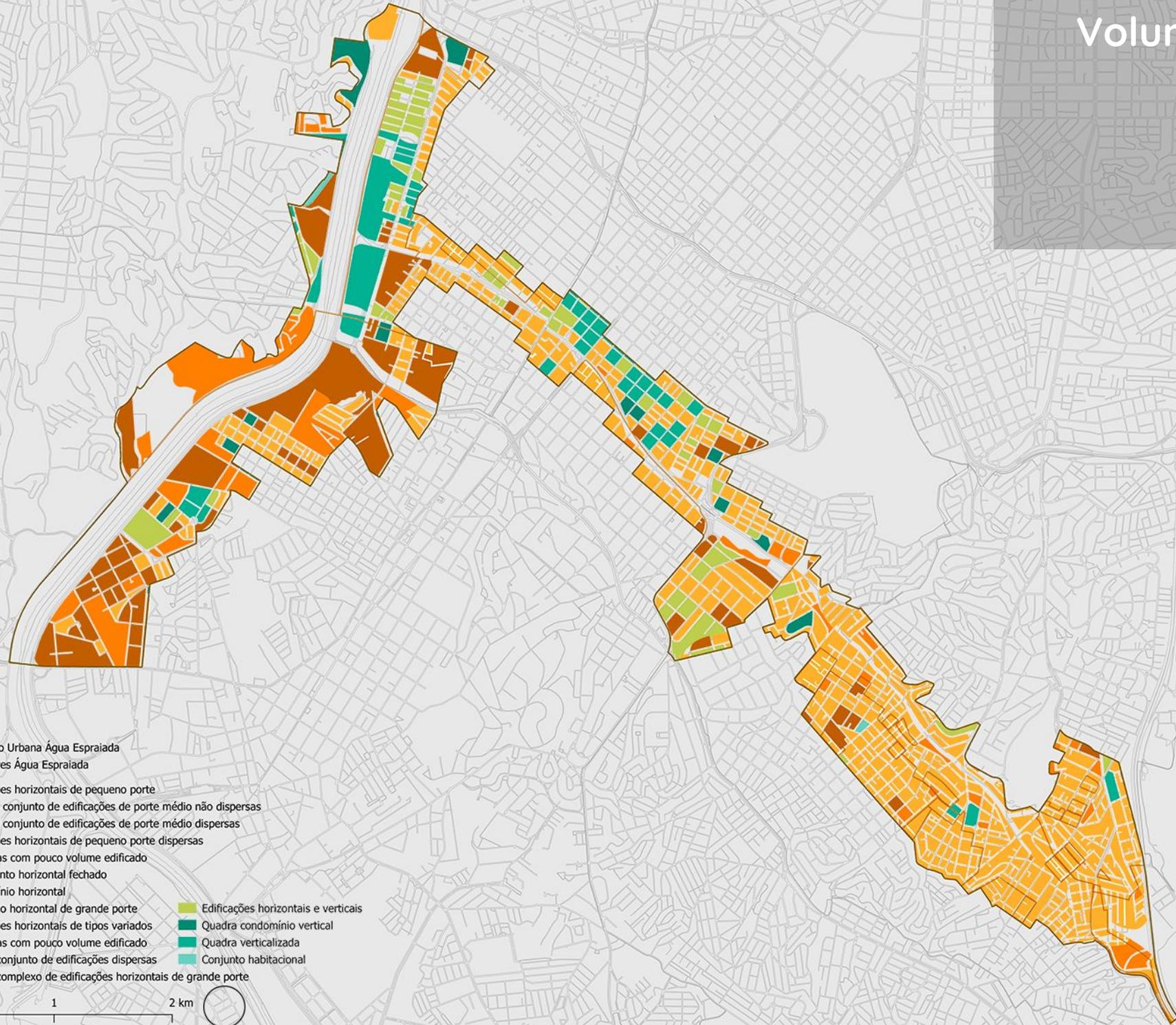
— Praça

— Ruas

0 1 2 km



Volumetria



Legenda

- Operação Urbana Água Espraiada
- Subsetores Água Espraiada
- Edificações horizontais de pequeno porte
- Pequeno conjunto de edificações de porte médio não dispersas
- Pequeno conjunto de edificações de porte médio dispersas
- Edificações horizontais de pequeno porte dispersas
- Estruturas com pouco volume edificado
- Loteamento horizontal fechado
- Condomínio horizontal
- Edificação horizontal de grande porte
- Edificações horizontais de tipos variados
- Estruturas com pouco volume edificado
- Grande conjunto de edificações dispersas
- Grande complexo de edificações horizontais de grande porte
- Edificações horizontais e verticais
- Quadra condomínio vertical
- Quadra verticalizada
- Conjunto habitacional



Volumetria

Horizontal

Legenda

- Operação Urbana Água Espraiada
- Subsetores Água Espraiada
- Edificações horizontais de pequeno porte
- Pequeno conjunto de edificações de porte médio não dispersas
- Pequeno conjunto de edificações de porte médio dispersas
- Edificações horizontais de pequeno porte dispersas
- Estruturas com pouco volume edificado
- Loteamento horizontal fechado
- Condomínio horizontal
- Edificação horizontal de grande porte
- Edificações horizontais de tipos variados
- Estruturas com pouco volume edificado
- Grande conjunto de edificações dispersas
- Grande complexo de edificações horizontais de grande porte

0 1 2 km



Volumetria

Horizontal Tipo 1

Quadras divididas em lotes de pequeno e médio porte, ocupados por sobrados e casas ou pequenas vilas, com predomínio da ocupação residencial, podendo existir eventualmente pequenas lojas e escritórios, postos de gasolina, etc.

Legenda

- Operação Urbana Água Espreada
- Subsetores Água Espreada
- Edificações horizontais de pequeno porte
- Pequeno conjunto de edificações de porte médio não dispersas
- Pequeno conjunto de edificações de porte médio dispersas
- Edificações horizontais de pequeno porte dispersas
- Estruturas com pouco volume edificado
- Loteamento horizontal fechado
- Condomínio horizontal
- Edificação horizontal de grande porte
- Edificações horizontais de tipos variados
- Estruturas com pouco volume edificado
- Grande conjunto de edificações dispersas
- Grande complexo de edificações horizontais de grande porte





Conjunto edificado de pequeno e médio porte homogêneo, mas com certa variação de recuos e ocupação do lote de acordo com o processo de criação do espaço (vilas, loteamentos abertos ou loteamentos irregulares).

Volumetria

Horizontal Tipo 1
Pequeno Porte

PEQUENO PORTE



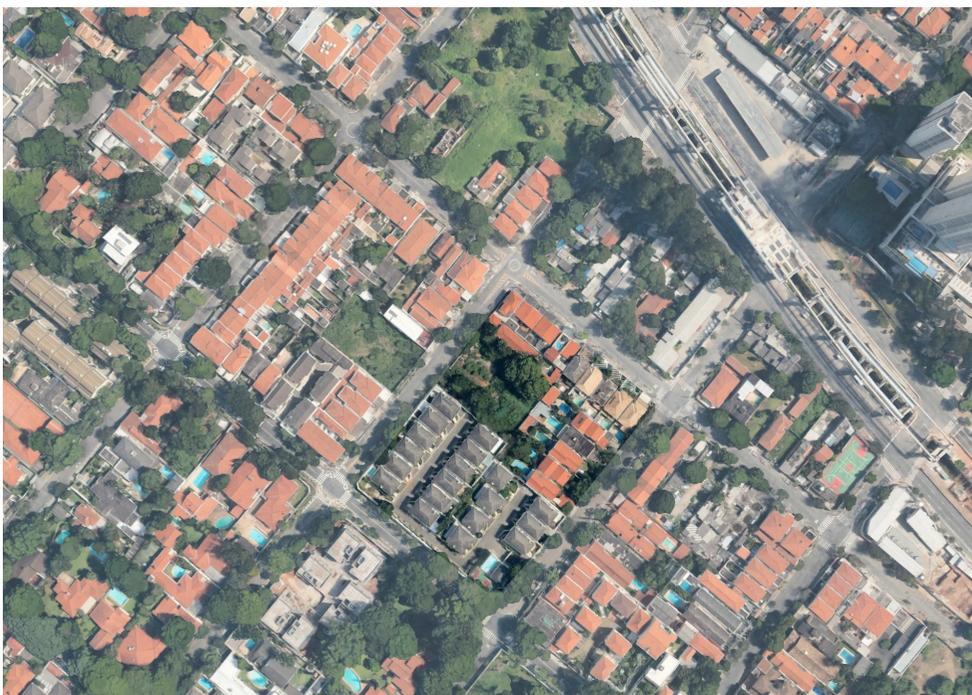


Conjunto edificado de pequeno e médio porte murado, cuja disposição gera espaços livres intraquadra isolados do tecido urbano, o que impacta na relação com a rua.

Volumetria

Horizontal Tipo 1
Condomínio Fechado

CONDOMÍNIO FECHADO



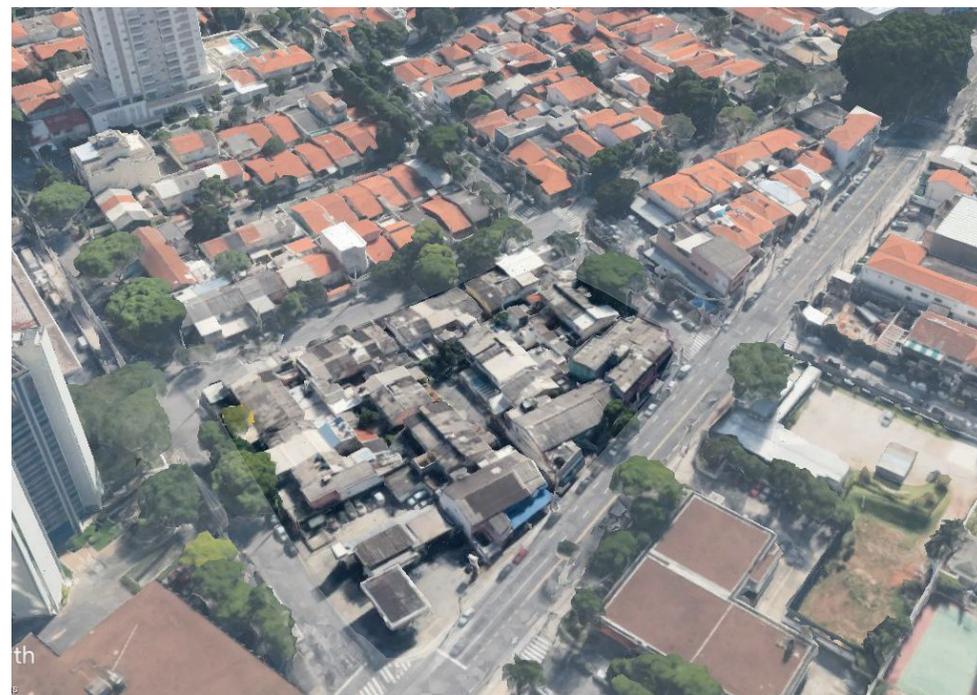
Volumetria

Horizontal Tipo 1
Diversificado



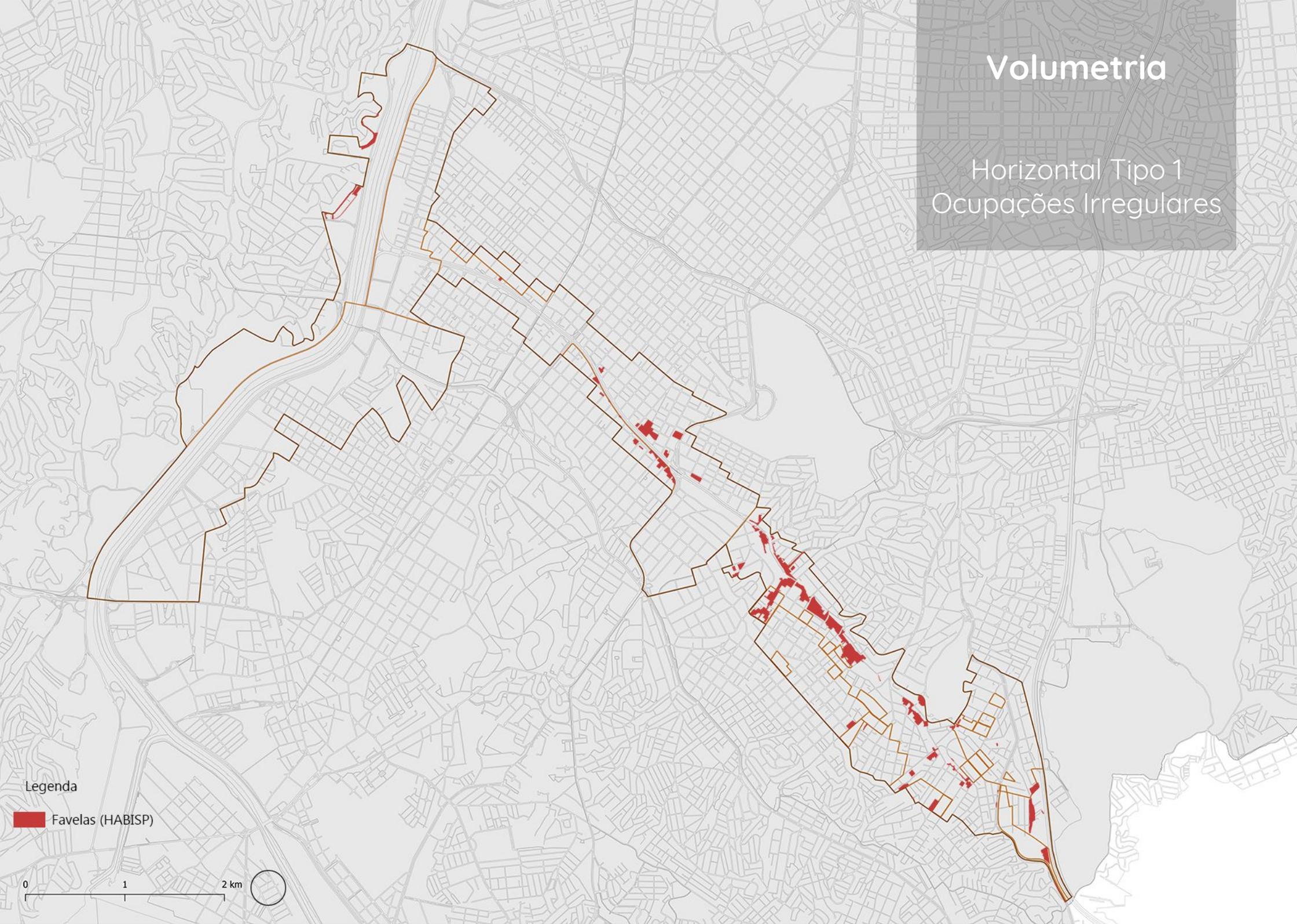
Quadras que conjugam volumes com diferentes padrões de ocupação do lote, resultando em uma variação de recuos

DIVERSIFICADO



Volumetria

Horizontal Tipo 1
Ocupações Irregulares



Legenda

 Favelas (HABISP)





Decorre da ocupação irregular do terreno, caracterizado pela densidade construtiva. Não atende a padrões normativos. Os espaços livres são reduzidos e em constante tensão com o volume edificado.

Volumetria

Horizontal Tipo 1
Ocupações Irregulares

OCUPAÇÕES IRREGULARES



Volumetria

Horizontal Tipo 2

Quadra com parcelamento pouco expressivo, resultando em poucos lotes de grandes dimensões ou lotes únicos. Compreende edificações de médio porte não dispersas e dispersas, além de equipamentos de grande porte ou áreas com pouco volume edificado.

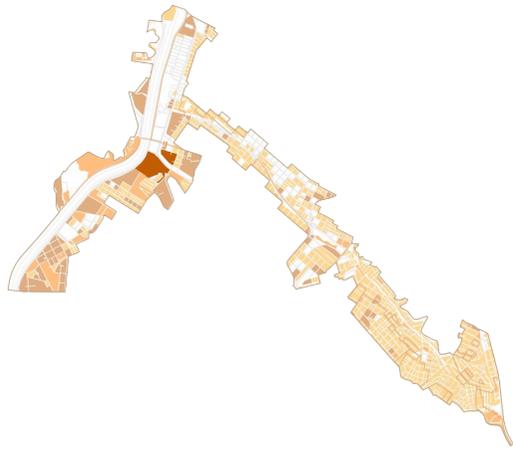
Legenda

- Operação Urbana Água Espreada
- Subsetores Água Espreada
- Edificações horizontais de pequeno porte
- Pequeno conjunto de edificações de porte médio não dispersas
- Pequeno conjunto de edificações de porte médio dispersas
- Edificações horizontais de pequeno porte dispersas
- Estruturas com pouco volume edificado
- Loteamento horizontal fechado
- Condomínio horizontal
- Edificação horizontal de grande porte
- Edificações horizontais de tipos variados
- Estruturas com pouco volume edificado
- Grande conjunto de edificações dispersas
- Grande complexo de edificações horizontais de grande porte



Volumetria

Horizontal Tipo 2
Grande Porte



Conjuntos edificados horizontais de grande porte que ocupam a totalidade da quadra, impondo grandes barreiras à circulação. Maior concentração junto à Marginal Pinheiros.



Volumetria

Horizontal Tipo 2
Pouco volume
edificado

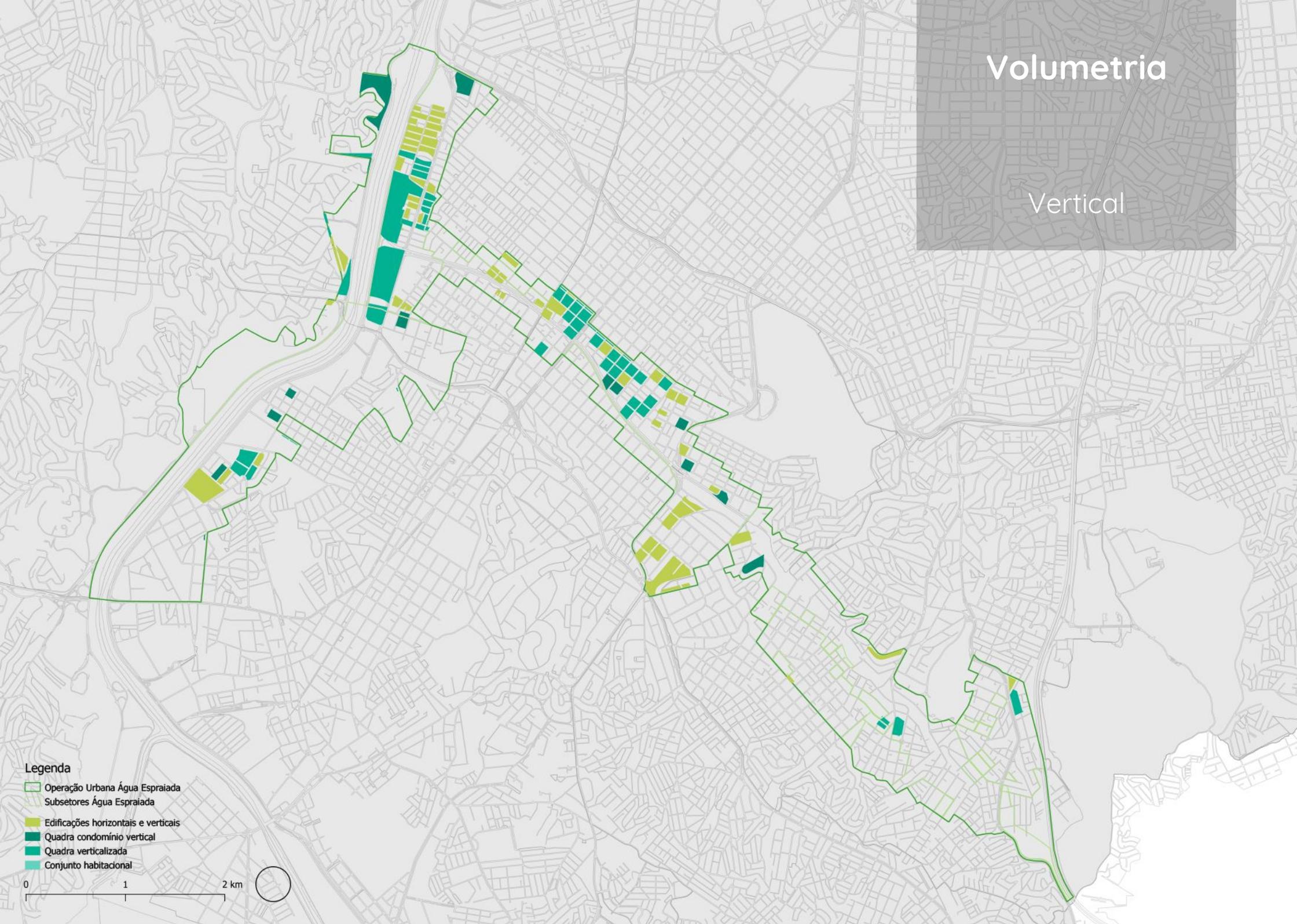


Áreas onde há o predomínio de espaços livres, com pouco volume edificado. Também impõe descontinuidade ao tecido urbano.



Volumetria

Vertical



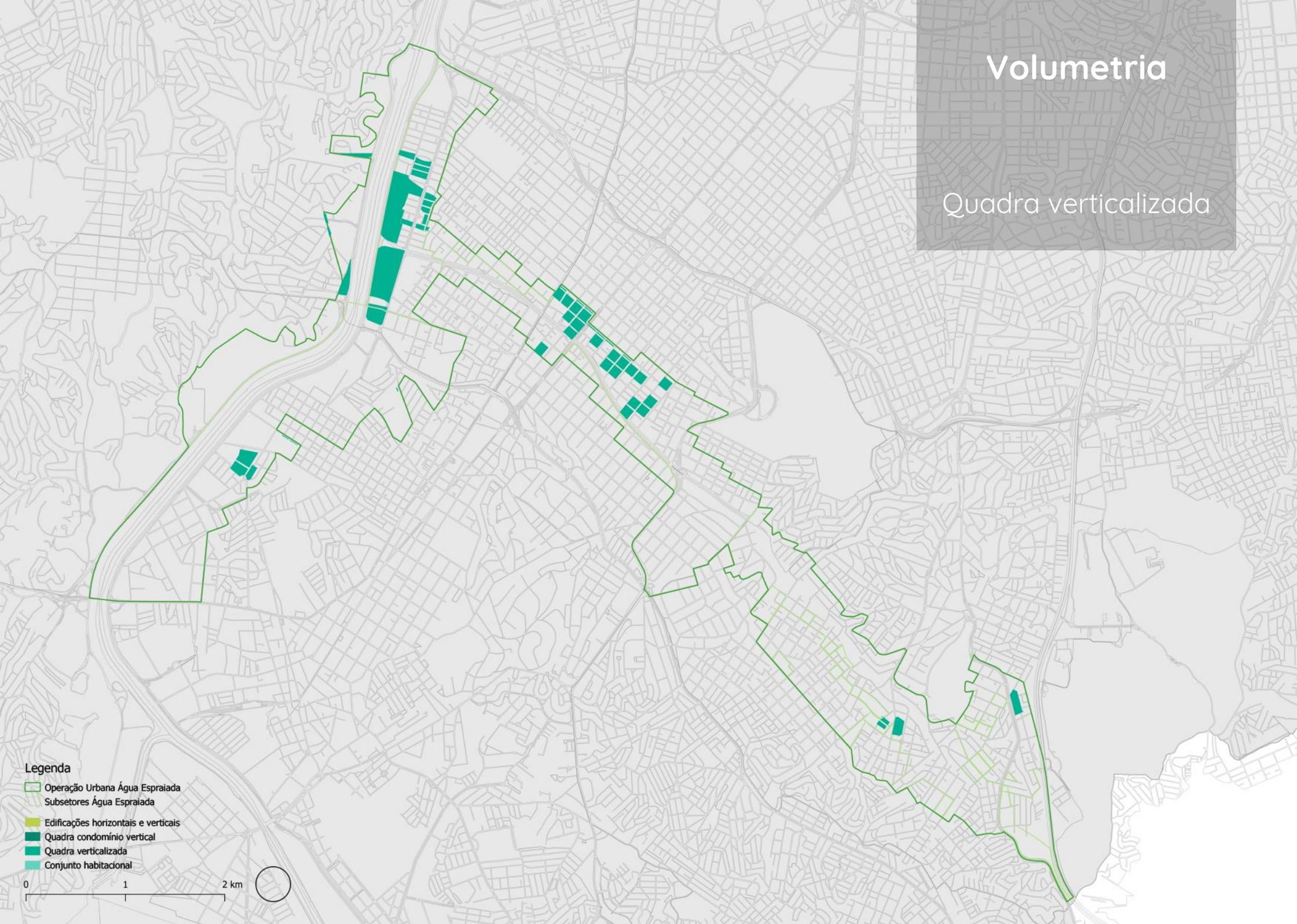
Legenda

- Operação Urbana Água Espreada
- Subsetores Água Espreada
- Edificações horizontais e verticais
- Quadra condomínio vertical
- Quadra verticalizada
- Conjunto habitacional



Volumetria

Quadra verticalizada



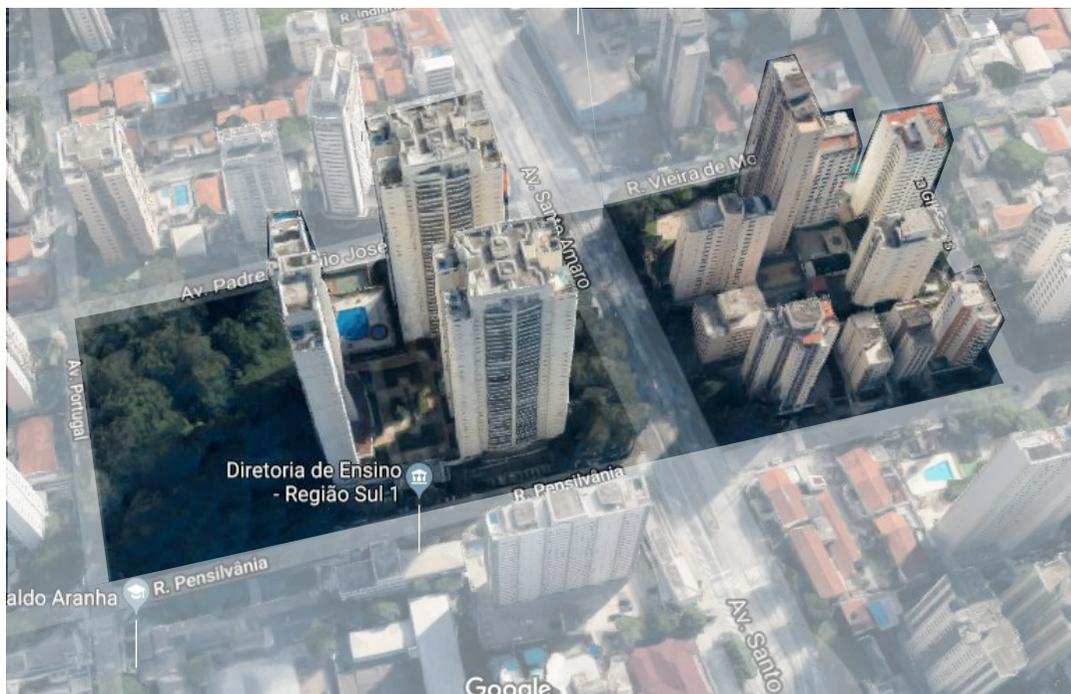
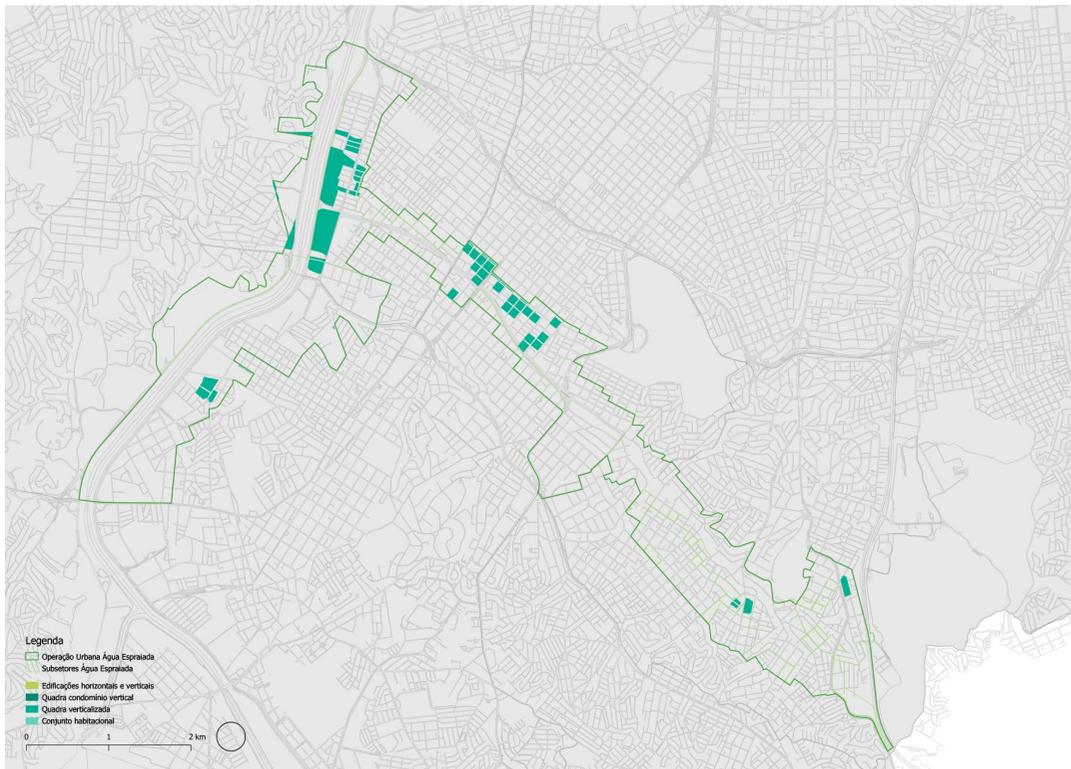
Legenda

- Operação Urbana Água Espraiada
- Subsetores Água Espraiada
- Edificações horizontais e verticais
- Quadra condomínio vertical
- Quadra verticalizada
- Conjunto habitacional



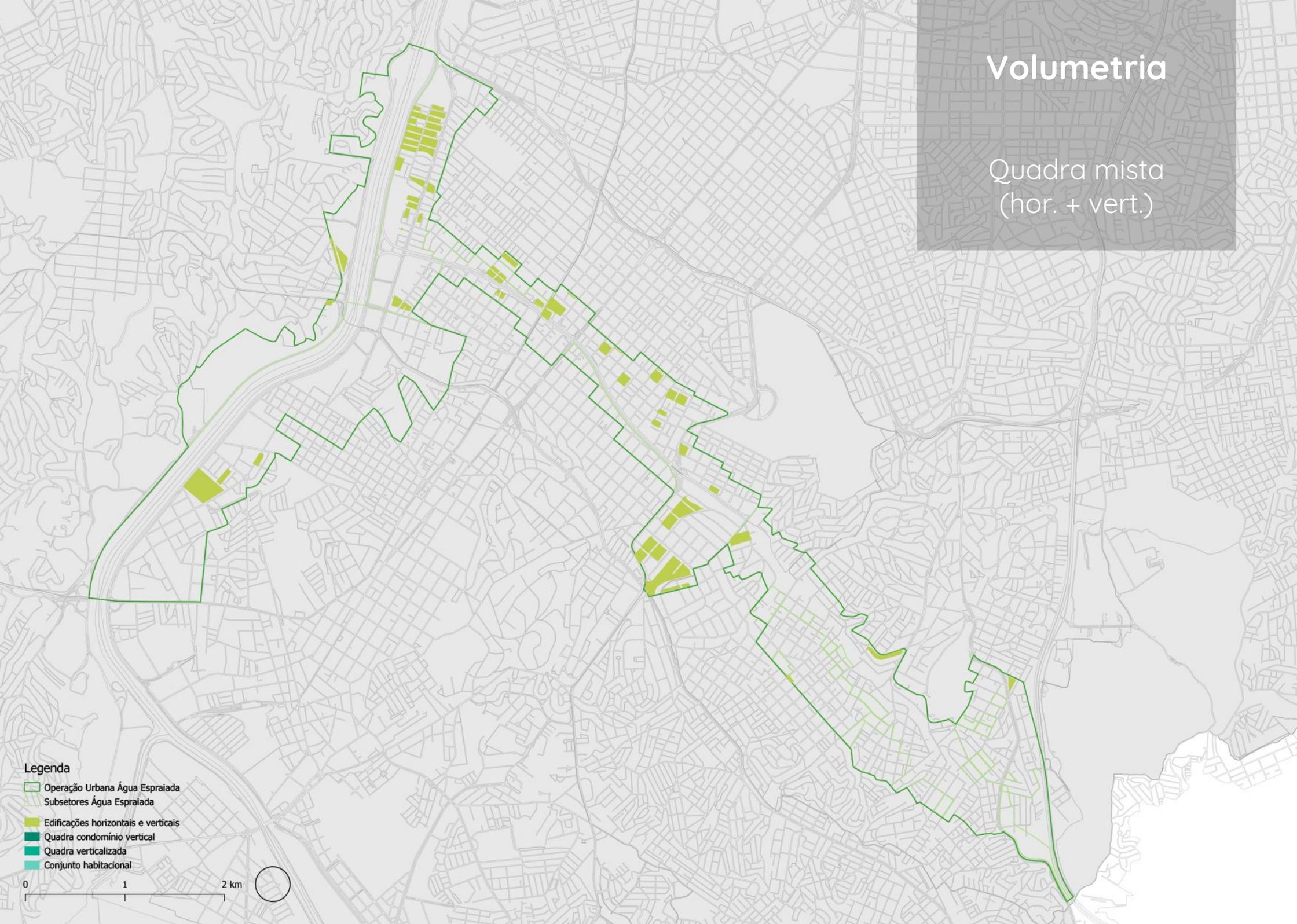
Volumetria

Quadra verticalizada



Volumetria

Quadra mista
(hor. + vert.)

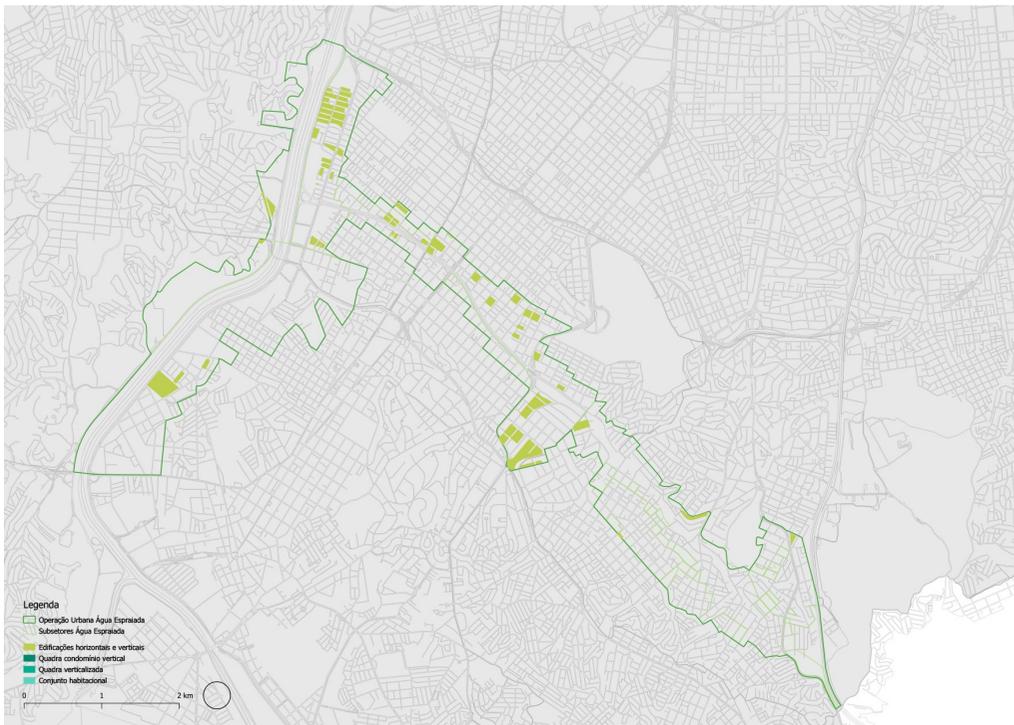


Legenda

- Operação Urbana Água Espreada
- Subsetores Água Espreada
- Edificações horizontais e verticais
- Quadra condomínio vertical
- Quadra verticalizada
- Conjunto habitacional

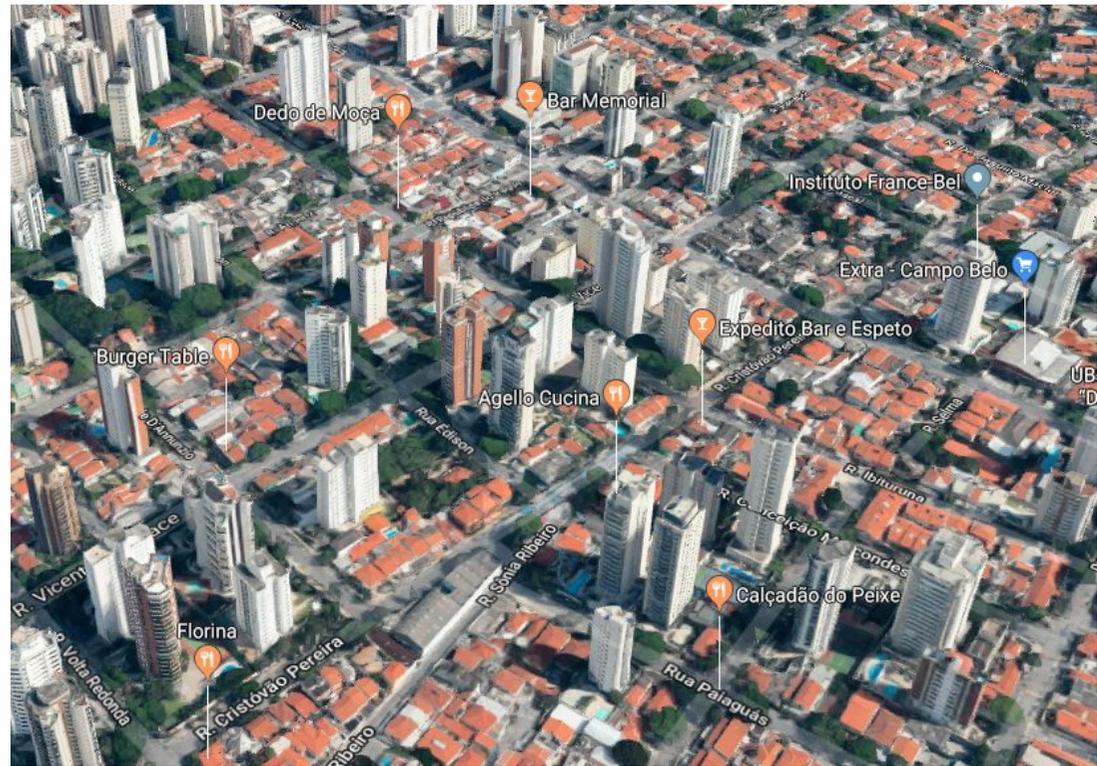
0 1 2 km





Volumetria

Quadra mista
(hor. + vert.)



Volumetria

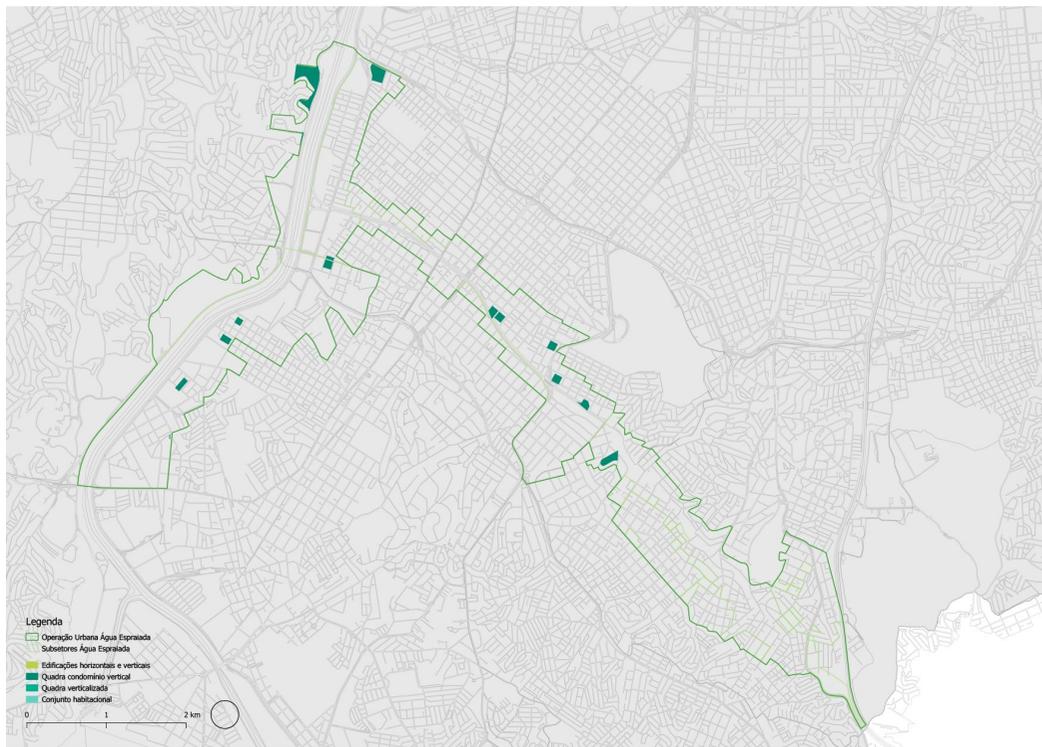
Condomínio
verticalizado

Legenda

- Operação Urbana Água Espreada
- Subsetores Água Espreada
- Edificações horizontais e verticais
- Quadra condomínio vertical
- Quadra verticalizada
- Conjunto habitacional

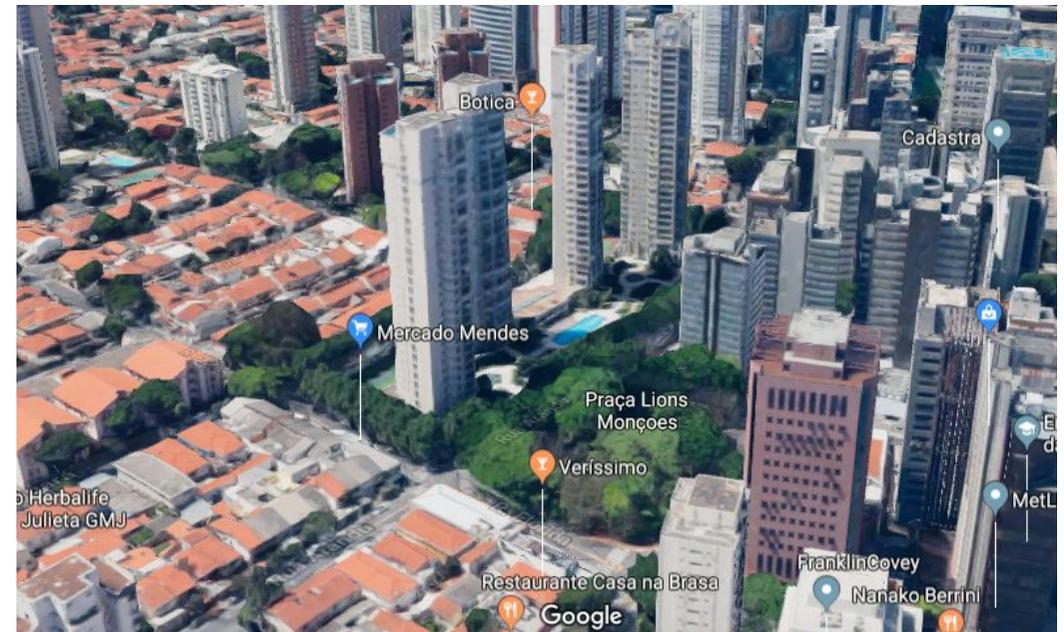
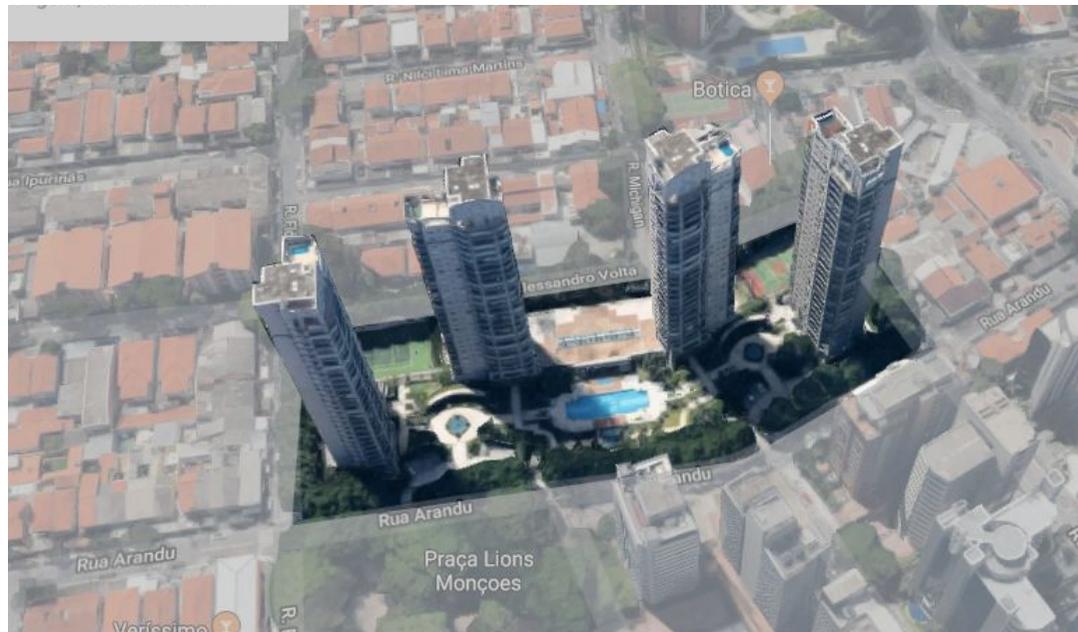
0 1 2 km





Volumetria

Condomínio verticalizado



- Verticalização
- Empreendimentos recentes de aspecto comercial em grandes lotes
- Remoção de favelas (Berrini)

Mudanças na Área

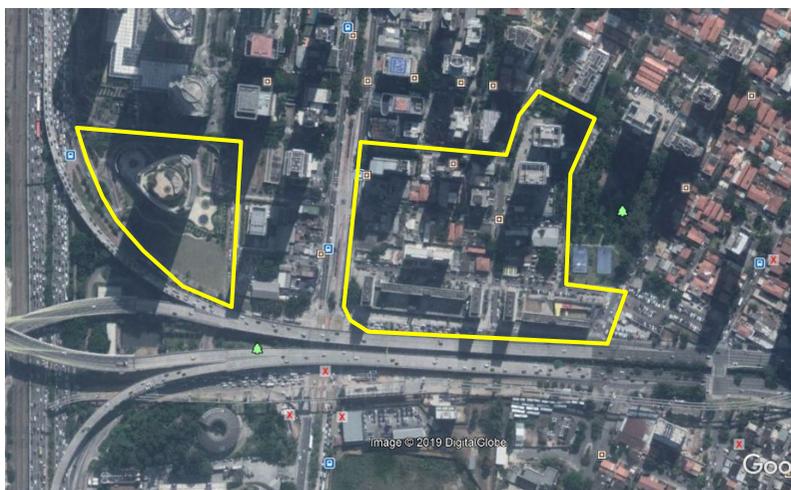
Setor Berrini + Chucri Zaidan

Berrini

Chucri Zaidan



2008



2018

Mudanças na Área

Setor Brooklin

- Verticalização das quadras
- Empreendimentos residenciais recentes
- Alta concentração de áreas adquiridas pelo setor privado



- Remoção de favelas e desapropriações em decorrência da construção do parque
- Caracterizado por uma morfologia horizontal que inclui casas tipo sobrado e autoconstrução, esta principalmente ao longo do córrego

Mudanças na Área

Setor Jabaquara



EQUIVALÊNCIA ENTRE CEPAC E ACA/PARÂMETROS

Um CEPAC equivale a área adicional de construção | 2m²
Área terreno ref. à modificação de usos e parâmetros | 2m²

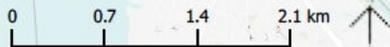
Um CEPAC equivale a área adicional de construção | 1m²
Área terreno ref. à modificação de usos e parâmetros | 2m²

Um CEPAC equivale a área adicional de construção | 1m²
Área terreno ref. à modificação de usos e parâmetros | 1m²

Um CEPAC equivale a área adicional de construção | 1m²
Área terreno ref. à modificação de usos e parâmetros | 2m²

Um CEPAC equivale a área adicional de construção | 3m²
Área terreno ref. à modificação de usos e parâmetros | 2m²

Não há estoque para esse setor.



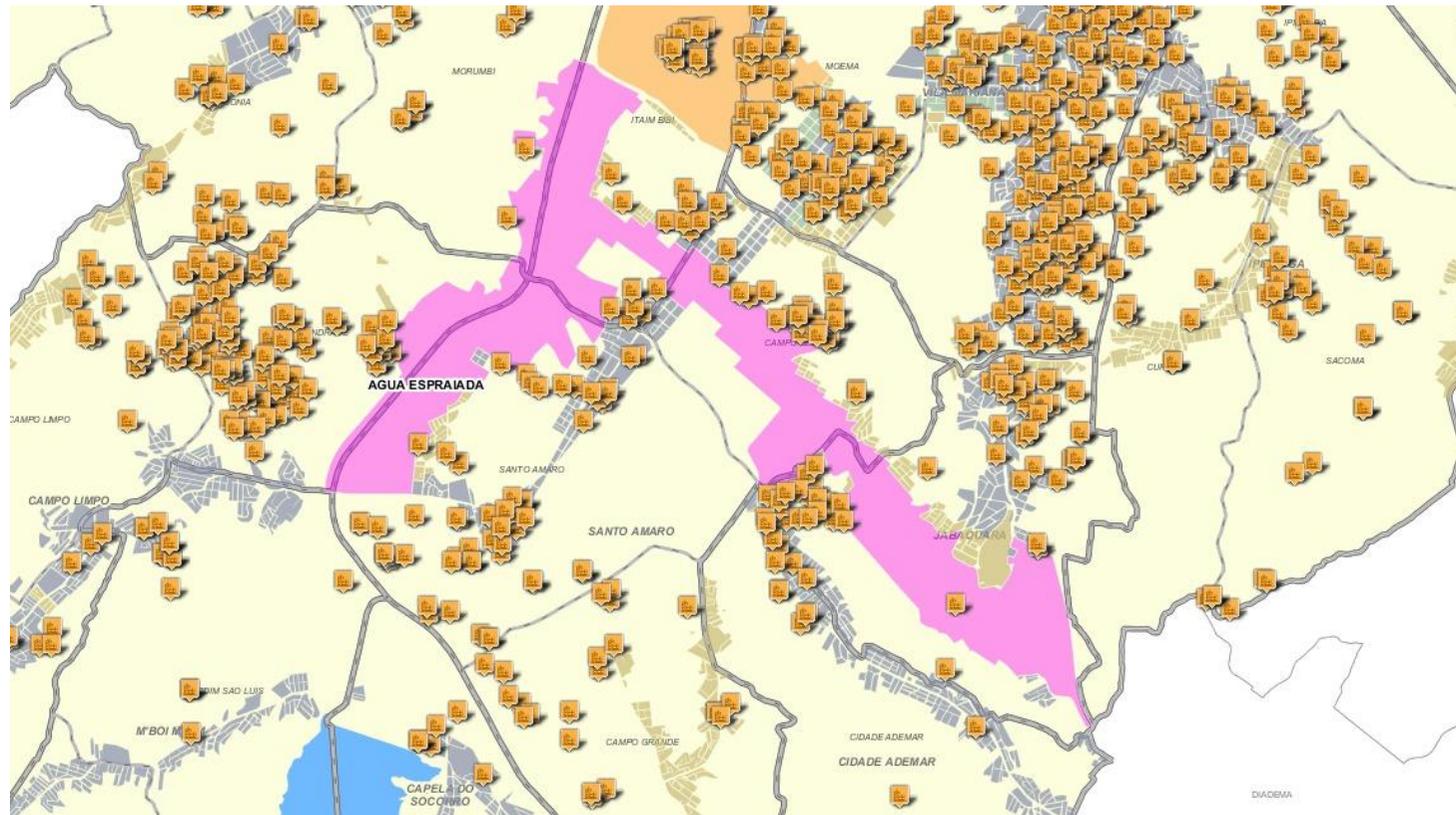
Operação Urbana

Setorização

Americanópolis
Jabaquara
Brooklin
Berrini
Chucri Zaidan
Marginal Pinheiros

Operação Urbana

Relação com o PDE



-  Operação Urbana
-  Eixos de Estruturação Metropolitana
-  Outorga Onerosa

Fonte do mapa:
GeoSampa. Prefeitura da Cidade de São Paulo

- Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana
- Macroárea de Estruturação Metropolitana - Arco Faria Lima - Água Espraiada - Chucri Zaidan

Modificações que podem ser solicitadas com pagamento em CEPAC:

-  Aumento de potencial construtivo até o limite máximo estabelecido em cada setor
-  Modificação de uso
-  Modificação de alguns parâmetros, como gabarito de altura

PARÂMETROS

CAmax | 4
TO | 0,5
Lote mínimo | 1000m²
Frente Mínima | 16m
Doação de Calçada | 2m

CAmax | 4
TO | 0,5
Lote mínimo | 1000m²
Frente Mínima | 16m
Doação de Calçada | 2m

CAmax | 4
TO | 0,5
Lote mínimo | 2000m²
Frente Mínima | 25m
Doação de Calçada | 4m

CAmax | 4
TO | 0,5
Lote mínimo | 1.000m²
Frente Mínima | 16m
Doação de Calçada | 2m

CAmax | 4
TO | 0,5
Lote mínimo | 1000m²
Frente Mínima | 16m
Doação de Calçada | 2m

FICAM MANTIDOS OS
ÍNDICES E PARÂMETROS
DA LEGISLAÇÃO VIGENTE
NA DATA DE PUBLICAÇÃO
DESTA LEI.

Setores

- Americanópolis
- Berrini
- Brooklin
- Chucri
- Jabaquara
- Marginal Pinheiros

- N3
- Quadra Predial
- Quadra Viária
- Hidrografia
- Praças, canteiros e rotatórias
- Distrito

0 0.7 1.4 2.1 km



Operação Urbana

Parâmetros

- Americanópolis
- Jabaquara
- Brooklin
- Berrini
- Chucri Zaidan
- Marginal Pinheiros

Fonte do mapa: **SP Urbanismo**. Caderno da Operação Urbana Consorciada Água Espreada.

Operação Urbana

Parâmetros de
Construção

Jabaquara	+
Berrini	+
Marginal	+
Chucri Zaidan	

- 2m de doação de calçada
- Terreno mínimo de 1000m²
- Frente mínima de 16m
- Recuos: frente 5m
lateral 3m
fundo 5m

- CA máximo 4
- TO máximo 0,5

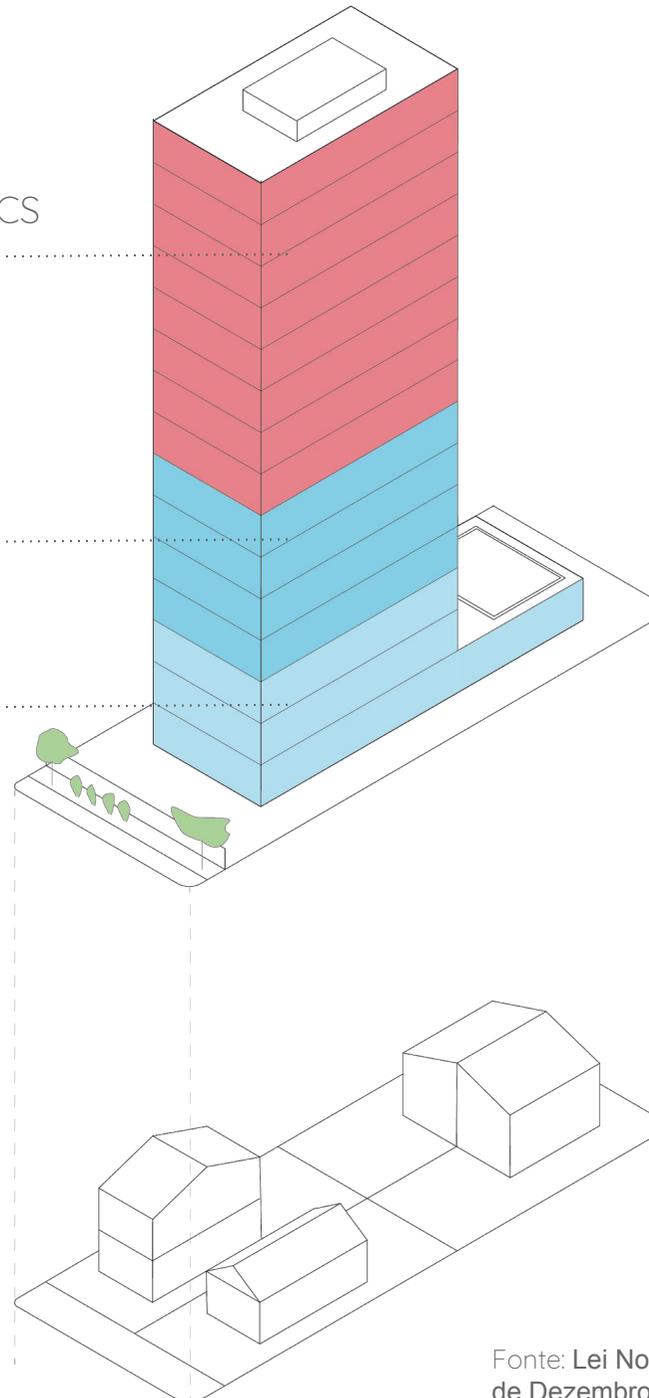
CA 4: expansão possível com CEPACS

CA 2: permitido em algumas zonas

CA 1: básico da cidade de São Paulo

*Exemplo com TO do
térreo 0,5 e torre 0,25
em um terreno de
20x50m

Remembramento de lotes



Fonte: Lei No 13.260, 28
de Dezembro de 2001

Operação Urbana

Parâmetros de
Construção

Brooklin

- 4m de doação de calçada
- Terreno mínimo de 2000m²
- Frente mínima de 25m
- Recuos : frente 5m
T+1 lateral 3m
fundo 5m

Acima frente 6m
lateral 4,5m
fundo 5m

- CA máximo: 4
- TO máximo T+1: 0,5
- TO máximo acima: 0,25

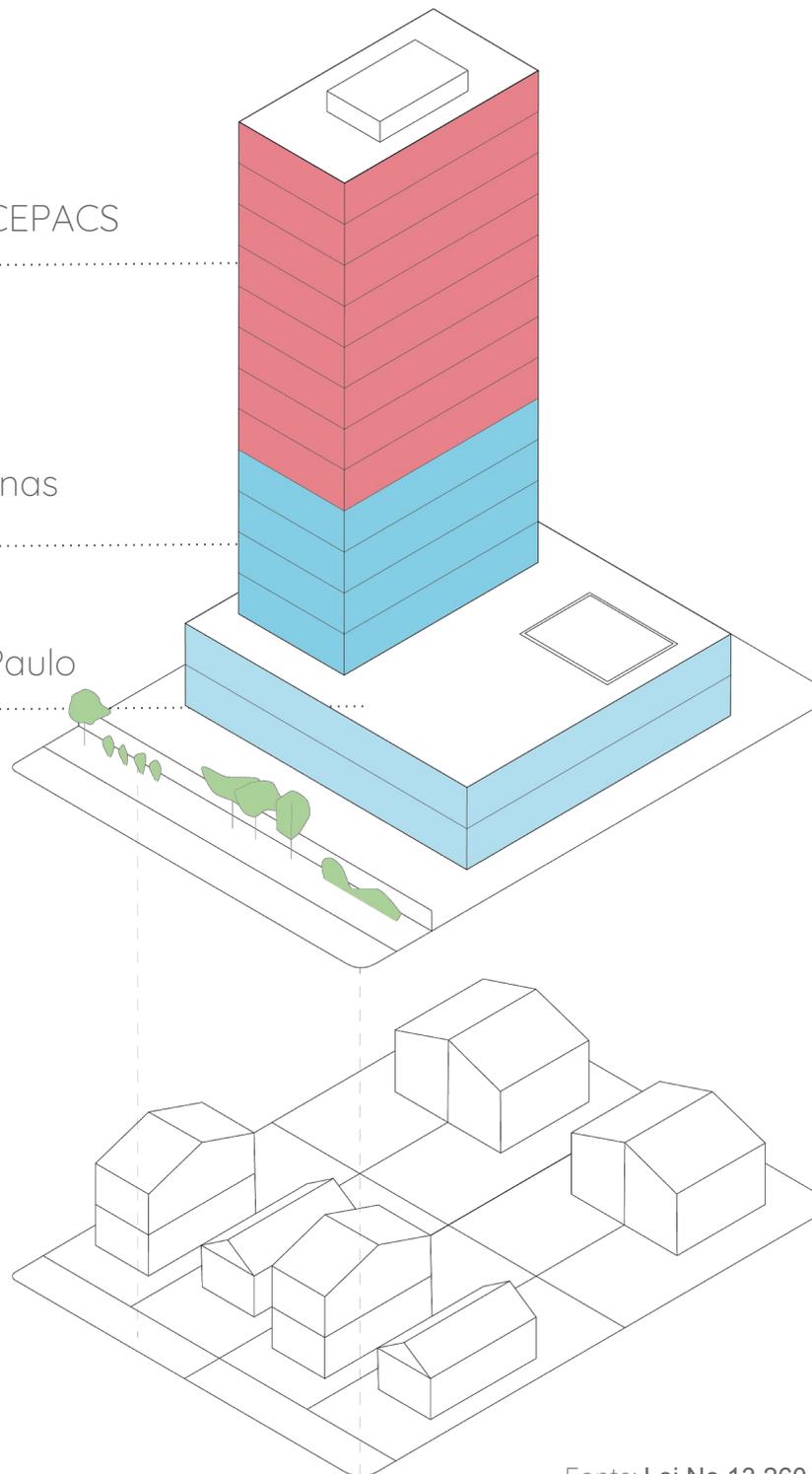
CA 4: expansão possível com CEPACS

CA 2: permitido em algumas zonas

CA 1: básico da cidade de São Paulo

*Exemplo com TO do
térreo 0,5 e torre 0,25
em um terreno de
20x50m

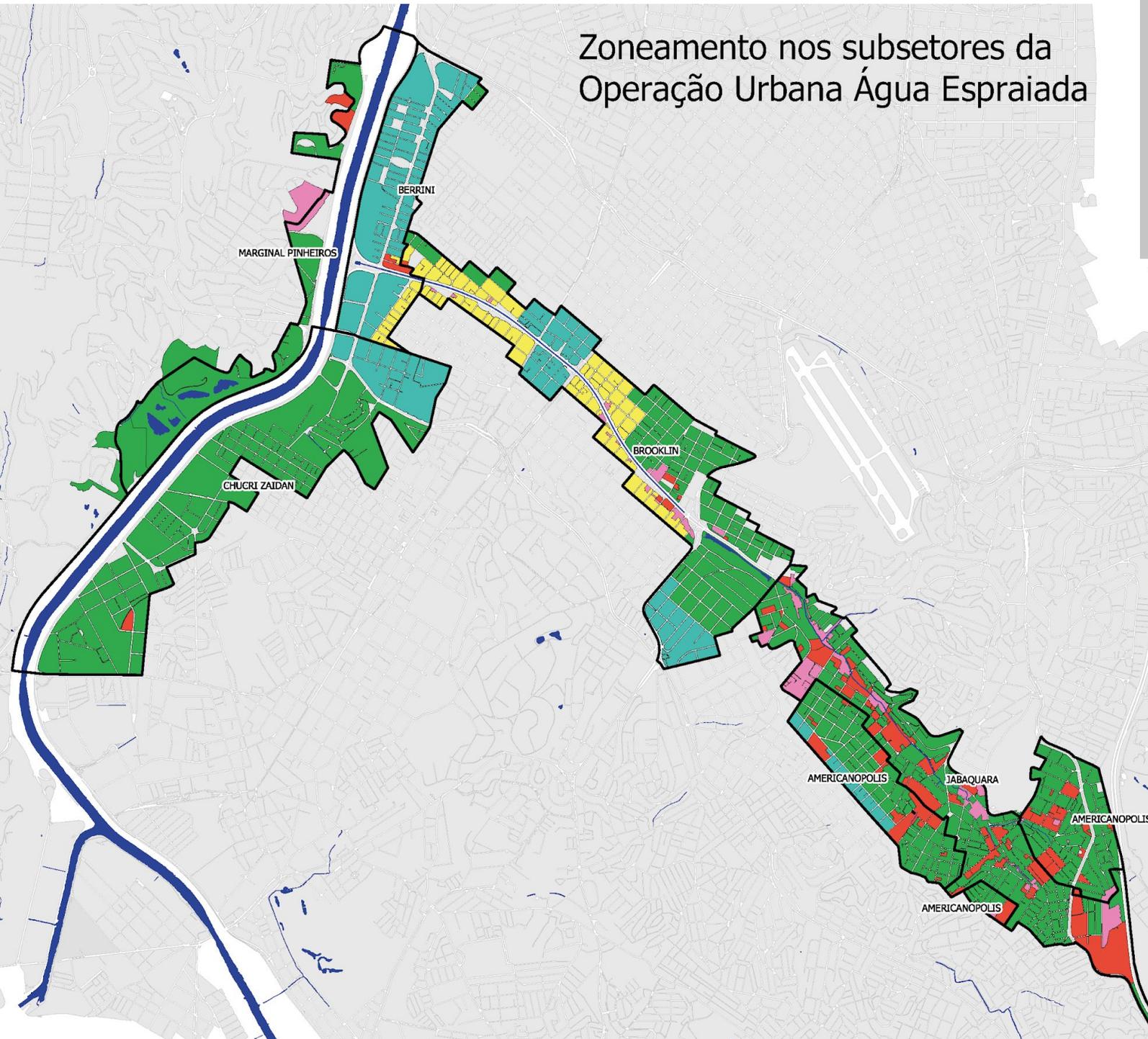
Remembramento de lotes



Zoneamento nos subsetores da Operação Urbana Água Espreada

Operação Urbana

Conflitos com o
zoneamento



- ZEIS 1
- ZEIS 3
- ZER 1
- ZC
- ZM
- Hidrografia
- Entorno



0 1 2 km

Lei Nº 13.260, 28 de Dezembro De 2001

Seção 3

Art 5º

§ VII - Para os lotes localizados no SETOR ZEIS, os parâmetros de uso e ocupação do solo serão aqueles contidos no Decreto no 31.601/92, que estabelece critérios para a construção de unidades de Habitações de Interesse Social do Município, bem como legislação posterior pertinente, observando-se:

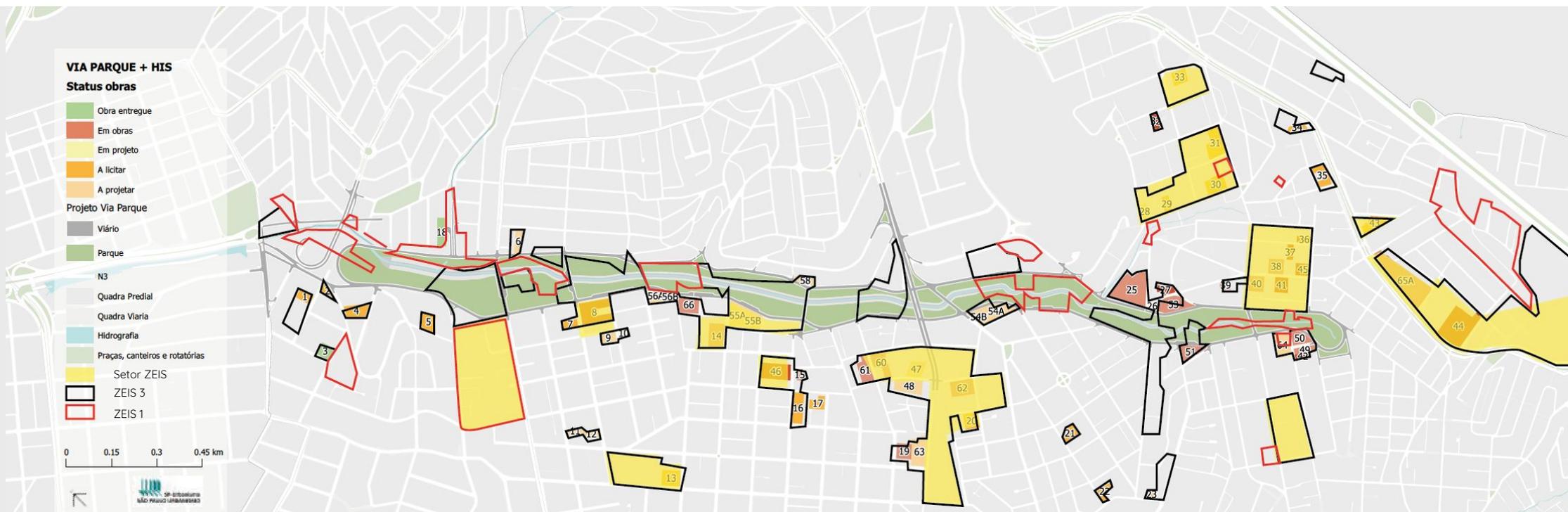
a) faixa suplementar de adequação viária para a implantação de área pública de circulação e acessibilidade dentro dos limites dos melhoramentos previstos no artigo 28 desta lei e de acordo com projeto a ser desenvolvido pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB;

b) faixa de 2 metros para alargamento da calçada, conforme disposto no artigo 17 desta lei.

Lei Nº 13.260, 28 de
Dezembro De 2001

Seção 3

Art 5º



Operação Urbana

Usos previstos

Setor/ Usos	Jabaquara	Brooklin	Berrini	Chucri Zaidan	Marginal Pinheiros
Residencial unifamiliar, multifamiliar e conjunto residencial (R1, R2, R3)	X	X	X	X	X
Comércio varejista de âmbito local e varejista diversificado (C1, C2)	X	X	X	X	X
Comércio atacadista (C3)			X		
Serviço de âmbito local e serviços diversificados (S1, S2)	X	X	X	X	X
Serviços especiais (S3)			X		
Institucional de âmbito local (E1)	X	X	X	X	X
Instituições diversificadas e especiais (E1,E2)	X		X	X	X
Indústrias não incômodas (I1)	X		X		

PARÂMETROS

Recuos mínimos
Frente e Fundos | 5m
Lateral | 3m
Usos | R1, R2, R3, C1, C2, E1,
E2, E3, S1 e S2

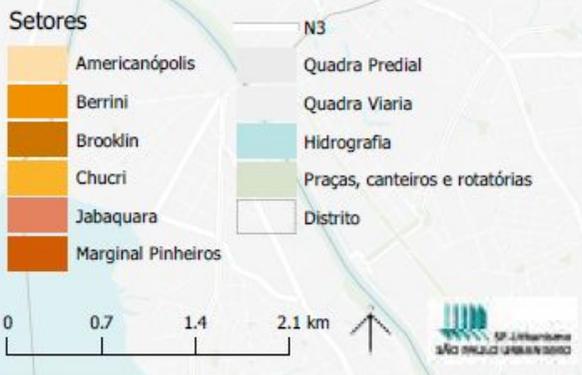
Recuos mínimos
Frente e Fundos | 5m
Lateral | 3m
Usos | R1, R2, R3, C1, C2, C3, E1, E2, E3, I1, S1, S2 e
S3, exceto boates e casas noturnas

Recuos mínimos
Frente e Fundos | 5m
Lateral | 3m
Usos | R1, R2, R3, C1, C2, E1, S1 e S2, exceto boates, casas
noturnas, C2.3, S2.8, S2.9, motéis, auto-cines, boliches,
diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart in door",
"paintball", salões de festas, bailes e "buffets";

Recuos mínimos
Frente e Fundos | 5m
Lateral | 3m
Usos | R1, R2, R3, C1, C2, E1,
E2, E3, I1, S2 e S2, exceto
boates e casas noturnas

Recuos mínimos
Frente e Fundos | 5m
Lateral | 3m
Usos | R1, R2, R3, C1, C2, E1,
E2, E3, S1 e S2

FICAM MANTIDOS OS
ÍNDICES E PARÂMETROS
DA LEGISLAÇÃO VIGENTE
NA DATA DE PUBLICAÇÃO
DESTA LEI.



Operação Urbana

Parâmetros e Usos Permitidos

- Americanópolis
- Jabaquara
- Brooklin
- Berrini
- Chucri Zaidan
- Marginal Pinheiros

Fonte do mapa: **SP Urbanismo**. Caderno da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.