



DECRETO Nº 59.886 DE 4 DE NOVEMBRO DE 2020

Consolida a disciplina específica de uso e ocupação do solo para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS a serem executados nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca e na Operação Urbana Centro.

DECRETO Nº 59.886, DE 4 DE NOVEMBRO DE 2020

Consolida a disciplina específica de uso e ocupação do solo para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS a serem executados nas áreas das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca e na Operação Urbana Centro.

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

CAPÍTULO I

DAS REGRAS APLICÁVEIS

Art. 1º Este decreto consolida o regramento urbanístico e de uso e ocupação do solo para os Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS a serem realizados nos perímetros da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, criada pela Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, da Operação Urbana Consorciada Faria Lima, regida pela Lei nº 13.769, de 26 de janeiro de 2004, da Operação Urbana Consorciada Água Branca, regida pela Lei nº 15.893, de 7 de novembro de 2013, e da Operação Urbana Centro, criada pela Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997, em conformidade com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e com a Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

§ 1º Aplicam-se subsidiariamente às regras previstas neste decreto aquelas previstas no decreto que fixa a disciplina geral da implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS – EZEIS no Município de São Paulo.

§ 2º A implantação dos Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS - EZEIS na forma prevista neste decreto não configura adesão, mediante contrapartida, às operações urbanas de que trata.

§ 3º As regras previstas neste decreto aplicam-se exclusivamente durante a vigência das operações urbanas previstas no “caput” deste artigo.

Art. 2º Para EHIS e EZEIS são gratuitos, nos termos dos artigos 58 e 60 do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 2014, a concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, o acesso ao gabarito máximo e à taxa de ocupação máxima definidos para os perímetros das Operações Urbanas Consorciadas Água Espraiada, Faria Lima e Água Branca e da Operação Urbana Centro.

§ 1º A gratuidade do coeficiente de aproveitamento prevista no “caput” deste artigo estende-se à eventual parcela de Habitação de Interesse Social - HIS inserida em Empreendimentos de Habitação Popular - EHMP e em empreendimentos de uso misto.

§ 2º O acesso gratuito ao coeficiente de aproveitamento máximo previsto no “caput” deste artigo não implicará consumo de estoque de potencial construtivo adicional das respectivas operações urbanas.

§ 3º Nos termos do inciso I do artigo 60 da Lei nº 16.402, de 2016, o gabarito de altura máximo não se aplica aos imóveis inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro.

Art. 3º Aos EHIS e EZEIS previstos neste decreto que não se utilizarem de potencial construtivo adicional e demais benefícios das leis específicas das operações urbanas aplicam-se, exclusivamente, as regras da disciplina geral da implantação de EHIS e EZEIS e os parâmetros de ocupação por zona de uso definidos pelo Anexo III do Decreto nº 57.521, de 9 de dezembro de 2016.

Art. 4º Não se aplicam, aos empreendimentos previstos neste Decreto, os incentivos das operações urbanas consorciadas e operações urbanas que impliquem na redução do valor de contrapartida relativa à área construída adicional.

Art. 5º Nas vilas ou ruas sem saída com largura inferior a 10m (dez metros) aplica-se, exclusivamente, o disposto nos incisos II e III do artigo 64 da Lei nº 16.402, de 2016.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Art. 6º Os EHIS e EZEIS localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada devem observar o regramento previsto nesta seção e no Quadro 01, anexo a este decreto.

Art. 7º Na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada a doação para alargamento da calçada é obrigatória conforme o disposto nos artigos 5º e 17 da Lei nº 13.260, de 2001, observando-se o seguinte:

I - não se aplica a doação opcional regulada pelo artigo 11, inciso I, alínea “b” do Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, da faixa destinada ao alargamento de calçada para os lotes lindeiros aos alinhamentos viários previstos na legislação que rege a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

II - o empreendimento será dispensado do atendimento total ou parcial da doação das áreas destinadas a alargamento de calçadas quando:

a) o aumento da área construída for inferior a 10% (dez por cento) da área construída computável existente;

b) o aumento da taxa de ocupação for inferior a 10% (dez por cento) da taxa de ocupação existente;

c) a doação acarretar prejuízo à segurança, estabilidade da edificação, equilíbrio geotécnico do terreno, remoção de vegetação significativa ou impossibilidade de atendimento dos recuos em função da doação da área.

III - as solicitações de dispensa previstas no inciso II do “caput” deste artigo devem ser instruídas com atestação técnica pelo responsável técnico da obra;

IV - os recuos mínimos das edificações serão aplicados a partir dos novos alinhamentos e das faixas doadas para alargamento de calçadas;

V - para fins de aplicação dos recuos mínimos para o subsolo e para a faixa de aeração podem ser computadas as larguras das faixas de doação de calçada, previstas no artigo 17 da Lei nº 13.260, de 2001;

VI - as áreas doadas para alargamento das calçadas poderão ser computadas para o cálculo da taxa de permeabilidade, desde que sejam mantidas permeáveis.

Art. 8º Aos setores Americanópolis e ZEIS, previstos nos incisos VI e VII do artigo 5º da Lei nº 13.260, de 2001, aplicam-se as regras do decreto que fixa a disciplina geral da implantação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social - EHIS e Empreendimentos em ZEIS – EZEIS no Município de São Paulo.

Art. 9º A implantação de empreendimento EHIS em ZER dependerá de adesão do interessado à operação urbana consorciada, mediante pagamento de contrapartida em CEPAC referente à mudança de uso.

Parágrafo único. São admitidos de forma onerosa, EHIS em terrenos de até 1.000m² (mil metros quadrados) classificados na zona de uso ZER do Setor Brooklin desde que atendidas as seguintes condições:

I - não possa, comprovadamente, ser lembrado a lotes vizinhos;

II - os empreendimentos atendam aos parâmetros de uso e ocupação do solo definidos para a Zona Predominantemente Residencial - ZPR;

III - os empreendimentos não apresentem área para usos de boates, casas noturnas, motéis, auto cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets" e os usos classificados como C2.3, S2.8, S2.9, que estão relacionados no Anexo I deste decreto.

Art. 10. Para os novos empreendimentos, reformas com ou sem aumento de área e modificação de uso de EHS e EZEIS em lotes lindeiros aos alinhamentos viários fixados na legislação que rege a Operação Urbana Consorciada Água Espriada, fica dispensada a observância do recuo de subsolo, exceto para os pavimentos aflorantes e respeitados os alinhamentos prediais fixados.

Parágrafo único. Para fins de aplicação dos recuos mínimos de fundos e laterais para o subsolo aflorado, deverão ser observados os recuos definidos para o pavimento térreo previstos neste decreto.

Art. 11. Em vias com largura inferior a 10m (dez metros) somente poderão ser aprovados projetos de EHS e EZEIS se o leito carroçável apresentar, no mínimo, 7m (sete metros) de largura, admitindo-se a variação mencionada no § 6º do artigo 23 do [Decreto nº 57.377, de 2016](#).

Art. 12. Para quaisquer novos empreendimentos na Operação Urbana Água Espriada, considerando as disposições previstas nos artigos 4º e 5º da [Lei nº 16.975, de 3 de setembro de 2018](#), quando a extensão de qualquer das faces de quadra exceder 100m (cem metros), deverão ser fixadas servidões de passagem para pedestres ao longo da quadra, com largura mínima de 6m (seis metros), de modo que a distância entre os logradouros que definem a face de quadra e a servidão de passagem, ou entre as servidões de passagem, não seja superior a 100m (cem metros).

Seção II

Da Operação Urbana Consorciada Faria Lima

Art. 13. Os EHS e EZEIS localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Faria Lima devem observar o regramento previsto nesta seção e no Quadro 02, anexo a este decreto.

Art. 14. É vedada a implantação de EHS e EZEIS com concessão do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico em vias que possuam largura inferior a 10m (dez metros).

§ 1º São permitidos EHS e EZEIS em lotes com frente para duas ou mais vias, desde que pelo uma delas possua largura igual ou superior a 10m (dez metros), admitindo-se a variação mencionada no § 6º do artigo 23 do [Decreto nº 57.377, de 2016](#).

§ 2º No caso de EHIS e EZEIS em lotes com frente para duas ou mais vias, o acesso de automóveis deverá estar localizado, obrigatoriamente, em via com largura igual ou superior a 10m (dez metros), sendo admitido o acesso de pedestres em vias com largura inferior a 10m (dez metros).

Art. 15. A implantação de empreendimento EHIS em ZER dependerá de adesão do interessado à operação urbana consorciada, mediante pagamento de contrapartida em CEPAC referente à mudança de uso, atendendo-se, ainda, as restrições de atividades contidas na Lei nº 13.769, de 2004.

Seção III

Da Operação Urbana Consorciada Água Branca

Art. 16. Os EHIS e EZEIS localizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca devem observar o regramento previsto nesta seção e no Quadro 03, anexo a este decreto.

Art. 17. Para empreendimentos de EHIS e ZEIS na Operação Urbana Consorciada Água Branca é obrigatória a doação para alargamento da calçada, nos termos do artigo 10, §3º e §4º da Lei nº 15.893, de 2013.

§ 1º Na doação prevista no “caput” deste artigo, os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão calculados sobre a metragem total do terreno, incluindo a área a ser doada.

§ 2º Não se aplica a doação opcional regulada pelo artigo 11, inciso I, alínea “b” do Decreto nº 57.377, de 2016, da faixa destinada a alargamento de calçada para os lotes lindeiros aos alinhamentos viários previstos na legislação que rege a Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Art. 18. Nos empreendimentos de EHIS e EZEIS, os lotes atingidos por mais de uma faixa linear de adensamento, conforme representação gráfica contida no Mapa VI anexo à Lei nº 15.893, de 2013, deverão observar as regras relativas a cada faixa na porção do lote por ela atingida.

Parágrafo único. Para os lotes que, embora atingidos por uma dessas faixas, não confrontem com o logradouro que as define, devem ser observadas as regras gerais estabelecidas para todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, correspondentes à “Área Geral”.

Art. 19. Enquanto não for realizado o reloteamento do Subsetor E2, nos termos do artigo 50 da Lei nº 15.893, de 2013, os projetos de edificação ou reforma para os lotes nele inseridos não poderão utilizar potencial adicional de construção e deverão observar o limite de área construída computável máxima de 500m² (quinhentos metros quadrados).

Art. 20. Nos empreendimentos de EZEIS e EHIS, independentemente das características físicas ou topográficas do lote, o nível do pavimento térreo das edificações deverá ser fixado, em todos os casos, no máximo, 1m (um metro) acima ou abaixo da cota média das testadas do lote.

Parágrafo único. Para terrenos onde as variações de cota da testada superar 2m (dois metros), o nível de pavimento térreo poderá ser fixado em qualquer cota entre a máxima e a mínima.

Art. 21. Nos empreendimentos de EZEIS e EHIS realizados no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca:

I - as novas construções situadas em lotes com área superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) poderão reduzir a respectiva taxa de permeabilidade mínima para até 15% (quinze por cento), mediante a instalação de dispositivo de detenção de águas pluviais dimensionado conforme cálculo disposto no artigo 17 da [Lei nº 15.893, de 2013](#), não se aplicando, nestes casos, o disposto na alínea “a”, inciso II, do artigo 11 do [Decreto nº 57.377, de 2016](#).

II - as áreas permeáveis internas aos lotes deverão ser ajardinadas na proporção mínima de um espécime arbóreo para cada 25m² (vinte e cinco metros quadrados) de área permeável, podendo ser divididas de tal forma que uma delas seja igual ou superior a 7,5% (sete e meio por cento) da área total do lote e que seja possível, em qualquer dessas áreas, projetar um círculo com diâmetro de 2,5m (dois metros e meio);

III - não se aplicam as regras de aeração contidas no Código de Obras e Edificações - COE, aos volumes de edificação com até 15m (quinze metros) de altura, contidos na faixa de 15 m (quinze metros) medida a partir do alinhamento predial;

IV - não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo desde que sejam respeitados os novos alinhamentos viários previstos na legislação que rege a operação urbana.

Art. 22. Nos empreendimentos de EHIS e EZEIS, é permitida a construção de apenas um subsolo, com altura livre máxima de 3m (três metros), excetuados desta restrição os dispositivos de detenção de águas pluviais.

Parágrafo único. Pode ser admitido um segundo subsolo nos Setores B, C, D, H e I e nos subsetores F2 e E2, sendo vedado, a qualquer tempo, qualquer movimentação do lençol freático ou bombeamento de águas do subsolo.

Art. 23. É vedada a utilização das áreas livres do recuo frontal no pavimento térreo dos EZEIS e EHIS para estacionamento de veículos.

§ 1º No caso de instalação de usos não residenciais incentivados no pavimento térreo, nos termos do inciso III do artigo 25 da [Lei nº 15.893, de 2013](#), fica vedada a utilização total ou parcial dessas áreas para estacionamentos de veículos.

§ 2º As áreas destinadas a estacionamento de veículos situadas no pavimento térreo das edificações devem observar recuo mínimo de 10m (dez metros) em relação ao alinhamento predial e não poderão fazer interface com o logradouro lindeiro.

Art. 24. A instalação de usos não residenciais nR2 e nR3 nos EZEIS e EHIS é permitida em lotes cujo acesso de veículos se dê apenas em vias com largura igual ou superior a 16m (dezesesseis metros).

Parágrafo único. Os empreendimentos referidos no “caput” deste artigo poderão ter acesso de pedestres por qualquer via, independentemente de sua largura.

Seção IV

Da Operação Urbana Centro

Art. 25. Os EHIS e EZEIS localizados no perímetro da Operação Urbana Centro devem observar o regramento previsto nesta seção e no Quadro 04, anexo a este decreto.

Art. 26. Os EHIS e EZEIS, quando inseridos no perímetro da Operação Urbana Centro, nos termos da Lei nº 12.349, de 1997, não estão submetidos ao coeficiente de aproveitamento máximo e ao gabarito de altura máximo.

Parágrafo único. Na hipótese de utilização de coeficiente de aproveitamento superior a 6 (seis) ou apresentação de propostas de modificações de índices urbanísticos, de características de uso e ocupação do solo, e de disposições do Código de Obras e Edificações, deverá o interessado atender integralmente ao procedimento disposto na Lei nº 12.349, de 1997.

Art. 27. Ato do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano definirá as condições da aplicação do previsto no artigo 16 da Lei nº 12.349, de 1997, com a nova redação dada pelo art. 382, § 3º da Lei nº 16.050, de 2014 (PDE).

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO

Art. 28. Cabe à Secretaria Municipal de Licenciamento a análise e a aplicação dos benefícios de gratuidade previstos neste decreto, com exceção do disposto no parágrafo único do artigo 26 deste decreto.

§ 1º A utilização de quaisquer benefícios onerosos no âmbito das Operações Urbanas Consorciadas Água Espriada, Faria Lima e Água Branca exigirá a expedição da respectiva Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC.

§ 2º Após a emissão do Alvará de Aprovação ou Alvará de Aprovação e Execução ou Certificado de Conclusão dos empreendimentos licenciados em conformidade com o disposto neste decreto, a Secretaria Municipal de Licenciamento deve enviar o processo à SP Urbanismo para as anotações devidas.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29. Os Empreendimentos de Habitação de Mercado Popular - EHMP e as unidades de Habitação de Mercado Popular - HMP submetem-se integralmente às disposições das leis das Operações Urbanas Consorciadas e da Operação Urbana Centro, em relação aos benefícios nelas previstos , inclusive quanto à sua necessária contrapartida e ao respectivo consumo de estoque de potencial construtivo adicional, quando couber.

Art. 30. Integram o presente decreto:

I - Anexo I - Relação dos Usos C2.3, S2.8, S2.9;

II - Quadro 01 - Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

III - Quadro 02 - Operação Urbana Consorciada Faria Lima;

IV - Quadro 03 - Operação Urbana Consorciada Água Branca;

V - Quadro 04 - Operação Urbana Centro.

Art. 31. Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogado o artigo 17 do [Decreto nº 53.377, de 2016](#).

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 4 de novembro de 2020, 467º da fundação de São Paulo.

BRUNO COVAS, PREFEITO

FERNANDO BARRANCOS CHUCRE, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

CESAR ANGEL BOFFA DE AZEVEDO, Secretário Municipal de Licenciamento

ORLANDO LINDÓRIO DE FARIA, Secretário Municipal da Casa Civil

MARINA MAGRO BERINGHS MARTINEZ, Respondendo pelo cargo de Secretária Municipal de Justiça

RUBENS NAMAN RIZEK JUNIOR, Secretário de Governo Municipal

Publicado na Casa Civil, em 4 de novembro de 2020.

Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo

Anexo I integrante do Decreto nº 59.886, de 4 de novembro de 2020

ANEXO I - RELAÇÃO DE USOS C2.3, S2.8, S2.9

1. C2.3 - Comércio de centros intermediários

1.1. Usos aqui listados com área construída computável superior a 250m²:

- Bazar (armarinhos e aviamentos)
- Casa lotérica
- Charutaria, tabacaria
- Farmácia, drogaria, perfumaria e cosméticos
- Floricultura, plantas naturais e artificiais
- Fotografia e revelação de filmes, ótica, lentes de contato (artigos para)
- Jornais e revistas
- Livraria, papelaria
- Plantas e raízes medicinais
- Artigos de informática
- Artigos de vestuário
- Artigos esportivos e recreativos
- Bijuterias
- Boutique
- Brinquedos
- Calçados
- Decoração (loja de) e utensílios domésticos
- Discos, fitas
- Importados (artigos)
- Joalheria, relojoaria
- Material de limpeza
- Material elétrico, hidráulico e de acabamento
- Molduras, espelhos, vidros
- Roupas de cama, mesa e banho
- Armazém, empório, mercearia
- Casa de carnes (açougue, avícola, peixaria)
- Confecção e comercialização de alimento congelado
- Montagem de lanche e confecção de salgados
- Quitanda, frutaria

1.2. Demais usos independentemente da área construída computável:

- Artigos para balé
- Artigos para cabeleireiros
- Artigos para festas
- Artigos religiosos
- Bicicletas

- Capas, guarda-chuvas, luvas e chapéus
- Centros de Compras - "Shopping Center"
- Cereais
- Comércio de artigos para "bricolage"
- Comércio de equipamentos de informática
- Comércio de linhas telefônicas comuns e celulares
- Confecção e entrega de cestas básicas
- Cooperativas de consumo
- Departamento (loja de)
- Distribuidora de alimentos embalados ou enlatados
- Eletrodomésticos e equipamentos de som
- Equipamentos para piscinas
- Estofados, colchões
- Exposição e demonstração de casas pré fabricadas
- Jardins (artigos para)
- Leiloeiro oficial
- Lonas e toldos (vendas)
- Luminárias, lustres
- Magazines (lojas de)
- Mercados (abastecimento)
- Móveis
- Peleteria
- Sacolão
- Supermercados
- Tecidos

2. S2.8 - Serviços de oficinas

2.1. Usos aqui listados com área construída superior a 250 m²:

- Artigos de couro
- Bicicletas
- Brinquedos
- Canetas
- Copiadora, fotocópia, plastificação
- Cutelaria (amolador)
- Engraxatarias
- Extintores
- Guarda-chuvas e chapéus
- Instrumentos musicais
- Joias, gravação, ourivesaria, relógios
- Tapetes, cortinas, estofados e colchões
- Veículos automotores:
- Acessórios

- Borracheiros
- Eletricidade
- Vidros
- Vidraceiro

2.2. Demais usos independentemente da área construída computável:

- Artefatos de metal - armeiros - ferreiros
- Balanças
- Barcos, lanchas
- Cantaria, marmoraria
- Compressores
- Desratização, dedetização, higienização
- Elevadores
- Embalagem, rotulagem e encaixamento
- Esportivos, recreativos (artigos)
- Funilaria
- Galvanoplastia
- Gráfica, clicheria, linotipia, fotolito, litografia, tipografia
- Hidráulica (aparelhos e equipamentos)
- Lavanderia hospitalar
- Máquinas em geral
- Mecânicas, motores
- Oficinas de conservação, manutenção, limpeza, reparos, condicionamento e de prestação de serviços de:
 - Raspagem de assoalhos
 - Soldagem
 - Taxidermia
 - Veículos automotores:
- Alinhamento e balanceamento
- Amortecedores
- Chassis (retificação)
- Estofamento
- Faróis
- Freios
- Funilaria
- Molas
- Motores
- Pinturas
- Radiadores
- Rádio
- Vidraçaria

3. S2.9 - Serviços de aluguel, distribuição e guarda de bens móveis

- Aluguel de:
 - Veículos leves
 - Equipamentos de som eletroeletrônicos
 - Filmes
 - Louças, móveis
 - Vestimentas e toalhas
- Depósito de equipamentos de "buffet"
- Depósito de equipamentos e materiais de empresas de prestação de serviços
- Distribuição de fitas cinematográficas e de TV
- Distribuição de jornais e revistas
- Estacionamento
- Fiel depositário
- Garagens automáticas
- Guarda-móveis de pequeno porte
- Guarda de veículos de socorro

Anexo II Integrante do Decreto nº 59.886, de 4 de novembro de 2020

| QUADRO 01 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---|--|--|--|--|--|--|-----|
| | JABAQUARA | BROOKLIN | BROOKLIN 1 (a) | BROOKLIN 2 (b) | TAC (c) | BERRINI | MARGINAL PINHEIROS | CHUCRI Z AidAN | ZEIS | |
| PARCELAMENTO | Área mínima de Terreno | 1000 m² | 1000 m² | 1000 m² | 1000 m² | 1000 m² | 1000 m² | 1000 m² | 1000 m² | RG |
| | Testada do lote | 16 m | 16 m | 16 m | 16 m | 16 m | 16 m | 16 m | 16 m | RG |
| | Doação de áreas para alargamento de calçada | 2 m | 4 m | 4 m | 4 m | Variável (d) | 2 m | 2 m | 2 m | 2 m |
| OCUPAÇÃO | CA máxima | 4 | 4 | 4 | 2 | Variável (d) | 4 | 4 | 4 | RG |
| | TO máxima | 0,7 | a) 0,70 no térreo e térreo + 1; b) 0,25 acima do térreo + 1. | a) 0,70 no térreo e térreo + 1; b) 0,25 acima do térreo + 1. | 0,7 | Variável (d) | 0,7 | 0,7 | 0,7 | RG |
| | Gabarito | Sem limite | Sem limite | 18 m | 25 m | a) gabarito máximo de 25m para as edificações contidas na faixa de 25m, a ser medida a partir da testada do lote, considerando sua dimensão antes da doação para alargamento calçada; b) gabarito de 72m para as edificações implantadas a partir da faixa de 25m acima descrita. | Sem limite | Sem limite | Sem limite | RG |
| | Recuos | Frente = 5m Lateral = 3m Fundos = 5m | a) térreo e térreo + 1: Frente e Fundos = 5m Lateral = 3m; b) acima do térreo + 1: Frente = 6m, Lateral = 4,5m e Fundo = 5m | a) térreo e térreo + 1: Frente e Fundos = 5m Lateral = 3m; b) acima do térreo + 1: Frente = 6m, Lateral = 4,5m e Fundo = 5m | Frente = 6m, Lateral = 4,5m Fundo = 5m | Variável (d) | Frente = 5m Lateral = 3m Fundos = 5m | Frente = 5m Lateral = 3m Fundos = 5m | Frente = 5m Lateral = 3m Fundos = 5m | RG |
| | Acessos | RG | RG | a) o acesso viário por via limítrofe à ZER 1, não contido no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, só será admitido para empreendimentos de uso residencial; b) os lotes que tiverem testada para a Avenida Jornalista Roberto Marinho somente terão acesso por essa testada; c) lotes serão acessados diretamente pela Av. Jornalista Roberto Marinho enquanto não forem construídas as vias laterais de distribuição do tráfego naquela avenida | RG | na faixa de 25m, medida a partir da testada do lote antes da doação para alargamento da calçada, os acessos e as edificações somente serão permitidas para o uso exclusivamente residencial. | RG | RG | RG | RG |
| USO | Usos não permitidos | boates e casas noturnas | boates, casas noturnas, motéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets" e C2.3, S2.8, S2.9, conforme relacionado no Anexo 1 deste Decreto. | nR1-12, nR1-13, nR1-14, nR1-15 e nR1-16, nR2-8, nR2-9, nR2-10, nR2-11, nR2-12, nR2-13, nR2-14 e nR2-15 | boates, casas noturnas, motéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes, "buffets" e C2.3, S2.8, S2.9, conforme relacionado no Anexo 1 deste Decreto. | a) Variável (d) b) na faixa de 25m, medida a partir da testada do lote antes da doação para alargamento da calçada, os acessos e as edificações somente serão permitidas para o uso exclusivamente residencial. | boates e casas noturnas (e) | RG | RG | RG |
| INCENTIVOS | Fachada ativa | Fica facultada a implantação de áreas construídas no nível da rua com fachada ativa mínima de 25% (vinte e cinco por cento) em cada uma das testadas e, de no mínimo 3m (três metros) de extensão, nos termos do inciso VII do art. 62 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016. As áreas aqui mencionadas são consideradas não computáveis. | | | | | | | | |

(a) Perímetro definido no artigo 5º, inciso II, alínea J da Lei Municipal 13260/2001.

(b) Perímetro definido no artigo 5º, inciso II, alínea K da Lei Municipal 13260/2001.

(c) o Termo de Ajustamento de Conduta - TAC firmado pelo Município tem validade sobre os terrenos e vias no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nas seguintes quadras fiscais 53, 41, 42, 43, 560, 561, 557, 556, 555, 554, 637, 62, 73, 78, 87, 89, 98, 102 e 101, todas do Setor 85.

(d) Os parâmetros a serem adotados para os lotes inseridos nesse perímetro deverão considerar o estabelecido ao setor Brooklin ou setor Berrini, de acordo com a sua localização.

(e) Não é permitido uso misto em HIS para os lotes contidos no perímetro compreendido pelas Ruas Soberana, Porto Martins, Kansas e pela Av. Nova Independência.

Anexo III Integrante do Decreto nº 59.886, de 4 de novembro de 2020

| QUADRO 02 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA FARIA LIMA | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|------------|--|--|--|---|------------|--|---|--|
| SETORES | PINHEIROS | FARIA LIMA | FARIA LIMA - lotes lindeiros de frente para Av. Pres. Juscelino Kubitschek (b) | FARIA LIMA - lotes na faixa de 50m lindeira à R. Hungria, entre a R. Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Av. Reboças - testada maior ou igual a 24m (a)(b) | FARIA LIMA - lotes na faixa de 50m lindeira à R. Hungria, com frente para a R. Hungria com testada inferior a 24m e nos lotes sem frente para a R. Hungria (a) (b) | HÉLIO PELLEGRINO | OLIMPIADA | OLIMPIADA - lotes lindeiros à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, totalmente contidos na faixa de 90m de profundidade, contados a partir de seu alinhamento | Empreendimentos lindeiros à Av. Santo Amaro | |
| PARCELAMENTO | Área mínima de Terreno | 1.000 m² | 1.000 m² | 1.000 m² | 1.000 m² | 1.000 m² | 1.000 m² | 1.000 m² | 1.000 m² | 1.000 m² |
| | Testada do lote | RG | RG | RG | maior ou igual a 24m | menor que 24m para lotes com frente para a R. Hungria | RG | RG | RG | RG |
| | Unificação de lotes | RG | RG | RG | quaisquer lotes limítrofes entre si integrantes da faixa de 50,00 m lindeira à R. Hungria poderão ser remembrados | quaisquer lotes limítrofes entre si integrantes da faixa de 50,00 m lindeira à R. Hungria poderão ser remembrados | RG | RG | RG | RG |
| OCUPAÇÃO | CA máximo | 4 | 4 | 4 | 4 | 1,5 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | TO máxima | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |
| | Gabarito (c) | Sem limite | Sem limite | Sem limite | a) excluído o ático, a volumetria da edificação deverá estar contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60°, calculado a partir da altura de 5,00 m, medidos verticalmente na linha divisória da faixa de 50,00 m com a zona de uso Z1-013 lindeira, ficando o gabarito de altura, até o piso do ático, limitado a um máximo de 35,00 metros; b) número máximo de pavimentos: térreo, mais 9 pavimentos | número máximo de pavimentos: térreo, mais 3 pavimentos, com gabarito de altura máximo de 15,00 metros, até o piso do ático | Sem limite | Sem limite | Sem limite | Sem limite |
| | Recuos | RG | RG | frente = 10,00m exceto para o subsolo cujo recuo de frente deverá ser aquele previsto em lei ordinária vigente | a) distância mínima de 10,00 m da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa de 50m com a zona de uso Z1-013 lindeira; b) ajardinamento de todos os recuos não utilizados para circulação de pedestres ou acesso a estacionamento de veículos, sempre que possível com vegetação arbórea c) recuo de frente mínimo de 10,00 metros para a Rua Hungria e de 5,00 metros para os logradouros transversais a esta; recuos laterais de 3,00 metros de ambos os lados; | a) distância mínima de 10,00 m da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa de 50m com a zona de uso Z1-013 lindeira; b) recuos de frente e de fundo mínimos de 5,00 m, recuo lateral de 1,50 m de ambos os lados até o 2º pavimento e de 3,00 m de ambos os lados acima do 2º pavimento c) nos lotes com frente para a R. Hungria, o recuo de frente mínimo será de 10,00 m; | RG | RG | recuos de frente e de fundos de 10,00 m e laterais de 3,00 m, excluído o subsolo, para o qual serão observados os recuos de lei ordinária vigente | a) é vedada a ocupação da área livre entre o alinhamento do lote e o alinhamento da edificação no pavimento ao nível do passeio público por vagas de estacionamento, com exceção das vagas exigidas pela legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio, bem como em áreas cobertas no pavimento de acesso até o limite de 15 metros do alinhamento da via; b) não se aplicam as regras de recuo frontal de subsolo, previstas na legislação de uso e ocupação do solo, desde que sejam respeitados os novos alinhamentos previstos na Lei nº 14.193, de 25 de agosto de 2006; (d) |
| | Acessos | RG | RG | RG | a) entradas e saídas de veículos deverão, obrigatoriamente, ser efetuadas pela Rua Hungria; b) as propostas compreendendo toda uma face de quadra para a Rua Hungria deverão prever, no recuo frontal de 10,00 metros, uma faixa de desaceleração, com largura mínima de 2,75 metros que conterá os entrelaçamentos decorrentes dos fluxos de entrada e saída de veículos | RG | RG | RG | RG | No caso da instalação dos usos e atividades classificados como polos geradores de tráfego, é vedado o acesso direto de veículos pela Avenida Santo Amaro, admitindo-se, entretanto, após análise da Companhia de Engenharia de Tráfego - CET e pela Comissão de Análise Integrada de Edificações e Parcelamento do Solo - CAIEPS, desde que prevista pista de acomodação no interior do lote |
| Fruição pública | RG | RG | RG | RG | RG | RG | RG | RG | Quando uma parcela do lote for destinada à fruição pública, poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída compatível equivalente a 10% da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos: a) área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos; b) a área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 250 m² e esteja localizada junto ao alinhamento da via, ao nível do passeio público, sem fechamento e não ocupada por construções ou estacionamento de veículos; c) a proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo. | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| | vagas de garagem | para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 vaga para cada 35 m ² de área de construção computável | para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 vaga para cada 35 m ² de área de construção computável | para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 vaga para cada 35 m ² de área de construção computável | para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 vaga para cada 35 m ² de área de construção computável | para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 vaga para cada 35 m ² de área de construção computável | para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 vaga para cada 35 m ² de área de construção computável | para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 vaga para cada 35 m ² de área de construção computável | para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 vaga para cada 35 m ² de área de construção computável | para as categorias de uso C2 e S2, a exigência de estacionamento obrigatório será de 1 vaga para cada 35 m ² de área de construção computável | <p>a) admitida a instalação do uso misto no lote e na edificação sem a necessidade de previsão de acessos independentes e compartimentação das áreas destinadas a carga e descarga, circulação, manobra e estacionamento de veículos, desde que sejam demarcadas as vagas correspondentes às unidades residenciais e às áreas não residenciais;</p> <p>b) não é necessário o atendimento a número mínimo de vagas de estacionamento estabelecido na legislação em vigor, desde que atendidas as exigências específicas da legislação e normas técnicas de acessibilidade, atendimento médico de emergência e segurança contra incêndio.</p> |
| USO | Usos permitidos | RG | RG | RG | RG | <p>a) Escritórios administrativos sem operação de vendas de mercadorias de: firmas, empresas, representação, publicidade e propaganda; agências de turismo; escritórios e consultórios de profissionais liberais, planejamento, projetos, auditoria, consultoria e assessoria, consultados e representações.</p> <p>b) Museus</p> <p>c) Estacionamento de veículos</p> | RG | RG | uso residencial R2-02, R3-01, uso comercial C2, serviços S2 e institucional E2. | RG | |
| | áreas não computáveis | RG | RG | RG | RG | RG | RG | RG | RG | p | |

(a) Nos lotes parcialmente contidos nesta faixa, a área do lote excedente à faixa de 50m será sempre considerada "non aedificandi", podendo ser computada para cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para a da taxa de ocupação.

(b) Nas reformas e adaptações de edificações regularmente existentes, as diretrizes urbanísticas estabelecidas no Setor Faria Lima, exceto no que se refere aos usos, só se aplicam às novas partes a serem edificadas.

(c) Para empreendimentos a serem implantados em vias com largura entre 10 e 12m deverá ser mantido o gabarito de 25m.

(d) Aprova Plano de Melhoramentos na Avenida Santo Amaro, desde a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek até a Aven

(RG) Regra Geral: aplicam-se as regras gerais do Decreto nº 57.377/2016 ou aquele que vier substituí-lo.

| QUADRO 03 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA | | | | | | | |
|---|--|--|---|---|--|---|-------------------|
| | | ÁREA GERAL | FAIXA 1 | FAIXA 2 | FAIXA 3 | FAIXA 4 | FAIXA 5 |
| PARCELAMENTO | Unificação de lotes | Permitida a unificação de lotes voltados para o logradouro que define o corredor com outros lotes, ainda que não enquadrados no corredor. | | | | | |
| | Alargamento de calçada | 2 m | 2 m | 2 m | 2 m | 2 m | 2 m |
| OCUPAÇÃO | CA máxima | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | TO máxima | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,25 |
| | TP mínima | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 0,3 (a) |
| | Gabarito mínimo | não se aplica | 36 m | 9 m | 9 m | 9 m | 9 m |
| | Gabarito máximo | 80 m | 80 m | sem limite | sem limite | sem limite | 15 m |
| | Recuo frontal mínimo | a) H até 15 m: não exigido b) H entre 15 e 51 m: 5 m c) H maior que 51 m: não se aplica | Obrigatório 100% da construção no alinhamento da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor. | a) H até 15 m: Obrigatório 50% da construção no alinhamento da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor. b) H entre 15 e 51 m: 5 m c) H maior que 51 m: 15 m | a) H até 15 m: Obrigatório 50% da construção no alinhamento da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor. b) H entre 15 e 51 m: não exigido. c) H maior que 51 m: não exigido. | a) H até 15 m: Obrigatório 70% da construção no alinhamento da testada do lote voltada para o logradouro que define o corredor. b) H entre 15 e 51 m: 5 m c) H maior que 51 m: 10 m | 25 m |
| | Recuo frontal de subsolo mínimo | não exigido | não exigido | não exigido | não exigido | não exigido | 25 m |
| | Recuos laterais e de fundos | a) H menor ou igual a 15m: não exigido para volumes contidos numa faixa de 15m medida a partir do alinhamento predial; além desta faixa aplicam-se os recuos da legislação comum de uso e parcelamento do solo. b) H maior que 15m: recuos da legislação comum de parcelamento, uso e ocupação do solo. | | | | | |
| | Quota de terreno máxima | 30 m ² | 30 m ² | 30 m ² | 30 m ² | 30 m ² | 30 m ² |
| | Acessos | Os empreendimentos não conformes e não toleráveis poderão ter acesso de pedestres por qualquer via, independentemente de sua categoria e largura, e acesso de veículos por qualquer via com largura igual ou maior que 16 m. | | | | | |
| | Nível do pavimento térreo | a) Em todos os casos: no máximo 1m acima ou abaixo da cota média das testadas do lote; b) Para terrenos onde as variações de cota da testada superar 2m: o nível de pavimento térreo poderá ser fixado em qualquer cota entre a máxima e a mínima. | | | | | |
| Quota de garagem máxima | 28 m ² | 28 m ² | 28 m ² | 28 m ² | 28 m ² | 28 m ² | |
| Fruição pública opcional | Acréscimo ao CA básico de 100% da área destinada à fruição, desde que: a) A área destinada à fruição pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos; b) A área destinada à fruição pública tenha, no mínimo, 500m ² e esteja localizada no pavimento térreo; c) A proposta receba manifestação favorável da SP-Urbanismo, cabendo recurso, em caso de negativa, à CTLU. | | | | | | |
| USO | Ocupação incentivada no pavimento térreo | não exigido | Mínimo de 50% da extensão horizontal da fachada voltada para o logradouro que define o corredor e para o trecho de logradouro contido em sua faixa devem ser ocupados por nR com acesso direto e abertura para logradouro ou fruição pública. | Mínimo de 70% da extensão horizontal da fachada voltada para o logradouro que define o corredor e para o trecho de logradouro contido em sua faixa devem ser ocupados por nR com acesso direto e abertura para logradouro ou fruição pública. | | | |
| ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS | Fachada ativa | Até 50% da área do lote, situadas no pavimento térreo, com acesso direto e abertura para logradouros, nos usos nR1 e nR2. | | | | | |
| | Saliências | Balcões e terraços abertos, sem caixilho, até o limite de 5% da área do lote, por pavimento. | | | | | |
| | Área livre comum | As áreas de no máximo dois pavimentos por edificação, quando desembaraçadas de qualquer vedação a não ser a das caixas de escadas, elevadores e controle de acesso, limitadas a 30% da área do pavimento. | | | | | |
| | Área de lazer (b) | Na categoria de uso R2v ou de uso misto, as áreas comuns de quaisquer pavimentos destinadas ao lazer, desde que a soma total dessas áreas corresponda a, no máximo, 50% da área do lote. | | | | | |
| | Vagas de garagem (b) | a) Uso R: 1 vaga para cada 50m ² de área privativa limitada a um total de até 3 vagas/u.h.; b) Uso nR: 1 vaga para cada 50m ² de área construída computável, desprezadas as frações; c) Uso misto: 1 vaga para cada 50m ² de área privativa limitada a um total de até 3 vagas /u.h. e 1 vaga /para cada 50m ² de área construída computável destinada a uso nR, desprezadas as frações. | | | | | |

(a) Na área do recuo frontal obrigatório mínimo a Taxa de Permeabilidade mínima é de 0,8.

(b) Não se aplica na porção HIS do empreendimento.

Anexo V Integrante do Decreto nº 59.886, de 4 de novembro de 2020

| QUADRO 04 - OPERAÇÃO URBANA CENTRO | | |
|---|------------------------------|--|
| | | EDIFICAÇÕES NOVAS E REFORMAS |
| OCUPAÇÃO | CA máximo | a) uso R: - CA = 6. Acima, sem limite mediante adesão à OUCENTRO; b) uso misto residencial + edifício garagem (S2.9): - uso R: CA = 6. Acima, sem limite mediante adesão à OUCENTRO - uso S2.9 (edifício garagem): CA = 6. Acima, sem limite mediante adesão à OUCENTRO |
| | Vagas de garagem | uso R: a) Não obrigatório; b) CA = 6 não computável |
| USO | Cortiços | As propostas que atingirem habitações subnormais (cortiços) deverão contemplar solução do problema habitacional de seus moradores, dentro da área da Operação Urbana Centro ou numa faixa de 500m envolvendo seu perímetro, sem ônus para a Prefeitura e sem prejuízo do pagamento da contrapartida financeira |
| | Usos não permitidos | a) comércio atacadista: comércio de produtos alimentícios, materiais de grande porte, produtos perigosos, produtos agropecuários extrativos - categorias de uso C3.1 a C3.4; b) serviços especiais: garagens para empresas de transporte e serviços de depósitos e armazenagens - categorias de uso S3.1 e S3.2 |
| INCENTIVOS | Áreas não computáveis | Salões de Festas; Cinemas; Teatros e Anfiteatros; Salas de Espetáculos; Auditórios para Convenções, Congressos e Conferências; Museus; Creches; Educação e Cultura em geral |
| | Fruição pública | 100% não computável |