

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 ZAIDAN	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 máximo	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 de 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 limitrofe 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 FÁRIA LIMA											
SETORES	PINHEIROS	FÁRIA LIMA	FÁRIA LIMA - lotes lindeiros de frente para a Av. Pres. Juscelino Kubitschek (b)	FÁRIA LIMA - lotes na faixa de 50m lindeiros à R. Hungria, entre a R. Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Av. Roubouças - testada maior ou igual a 24m (a)(b)	FÁRIA LIMA - lotes na faixa de 50m lindeiros 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	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	RG
	Unificação de lotes	RG	RG	RG	quaisquer lotes limitrofes entre si integrantes da faixa de 50,00 m lindeiros à R. Hungria poderão ser remembrados	quaisquer lotes limitrofes entre si integrantes da faixa de 50,00 m lindeiros à R. Hungria poderão ser remembrados	RG	RG	RG	RG	RG
OCUPAÇÃO	CA máximo	4	4	4	4	1,5	4	4	4	4	4
	TO máxima	70%	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 6,00 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	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) arborização 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 contará 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 acessada gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² de área de construção computável	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; 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
Usos permitidos	RG	RG	RG	RG	a) Escritórios administrativos sem operação de vendas de mercadorias de: firmas, empresas, representação, publicidade e propaganda; agências de turismo; escritórios e consultorias de: profissionais liberais, planejamento, projetos, auditoria, consultoria e assessoria, consultados e representações diplomáticas. b) Museus c) Estacionamento de veículos	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 edificandi", podendo ser computada para cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para a taxa de ocupação.
- (b) Nas reformas e adaptações de edificações regularmente existentes, as diretrizes urbanísticas estabelecidas no Setor Fária 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.