

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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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.