

Legislação

Resolução - estabelece diretrizes e parâmetros urbanísticos para “a faixa de 50,00 metros lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças”, conforme definida nos §§ 2º e 4º do artigo 1º da Lei nº 11.732/95 – Operação Urbana Faria Lima.

RESOLUÇÃO Nº 111, DE 29 DE JANEIRO DE 1999

estabelece diretrizes e parâmetros urbanísticos para “a faixa de 50,00 metros lindeira à Rua Hungria, entre a Rua Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Avenida Rebouças”, conforme definida nos §§ 2º e 4º do artigo 1º da Lei nº 11.732/95 – Operação Urbana Faria Lima.

RESOLUÇÃO SEMPLA/CNLU/111/99

A Comissão Normativa de Legislação Urbanística CNLU em sua 90ª Reunião Ordinária, realizada em 14 de janeiro de 1999,

CONSIDERANDO que o parágrafo 2º do artigo 1º da Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, excluiu do perímetro da Operação Urbana Faria Lima a zona de uso Z1-013, com exceção da faixa de 50,00 metros lindeira à R. Hungria, entre a R. Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e Av. Rebouças, e a faixa de 50,00 metros lindeira à Av. Brigadeiro Faria Lima, incorpora o Corredor de Uso Especial Z8-CR3, zona de uso com parâmetros urbanísticos semelhantes aos da zona de uso Z4, ficando essas duas faixas definidas como pertencentes à área indiretamente beneficiada;

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer mecanismos de proteção para a zona residencial Z1-013, lindeira à referida faixa de 50,00 metros ao longo da R. Hungria, atendendo às preocupações manifestadas por proprietários e moradores da referida zona residencial;

CONSIDERANDO que para esse fim há necessidade de conciliar a proteção à zona residencial Z1-013 com a manutenção da fluidez do tráfego na R. Hungria, pista auxiliar da Marginal do Rio Pinheiros, uma das vias estruturais mais importantes da metrópole paulistana;

CONSIDERANDO que para garantir a fluidez do tráfego na R. Hungria é necessário reduzir e disciplinar as entradas e saídas de veículos das propriedades lindeiras, e, em consequência estimular a agregação de lotes, um dos objetivos da lei da Operação Urbana Faria Lima.

CONSIDERANDO que a Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995, em seu artigo 14 determinou os incentivos a serem concedidos de forma onerosa, bem como as diretrizes e os parâmetros a serem aplicados nos imóveis contidos nas áreas diretamente beneficiadas, destacando-se entre outros o coeficiente máximo de 4 (quatro) vezes e a taxa máxima de ocupação de 70% (setenta por cento) da área do lote;

CONSIDERANDO que o artigo 15 da mesma Lei, determinou, entre outras disposições específicas, para as áreas diretamente beneficiadas o seguinte dispositivo: “As edificações nos lotes situados na área envoltório com largura de 50,00 (cinquenta) metros, contados das divisas de vilas existentes, que venham a ser enquadradas, nos termos desta lei, como Z8-200, deverão ter sua volumetria contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60º (sessenta graus), calculado a partir da altura de 6,00 (seis) metros, medidos da cota média do terreno da vila na respectiva divisa”;

CONSIDERANDO que o artigo 16 da mesma Lei da Operação Urbana Faria Lima estabelece que as propostas apresentadas nas áreas indiretamente beneficiadas, às quais a referida faixa dos 50,00 metros lindeira à R. Hungria pertence, sejam analisadas “com base nos parâmetros estabelecidos para as zonas diretamente beneficiadas”;

CONSIDERANDO que, em setembro de 1998, o CONDEPHAAT procedeu à abertura do processo de tombamento do bairro do Jardim Paulistano, com exclusão das duas faixas acima referidas contidas no perímetro da Operação Urbana Faria Lima;

CONSIDERANDO que, em função dessas considerações, o plenário da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU deliberou pela definição de diretrizes e de parâmetros urbanísticos específicos a serem aplicados à “faixa de 50,00 metros lindeira à R. Hungria, entre a R. Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Av. Rebouças”,

RE SOLVE:

Estabelecer para “a faixa de 50,00 metros lindeira à R. Hungria, entre a R. Dr. Alberto Cardoso de Mello Neto e a Av. Rebouças”, conforme definida nos parágrafos 2º e 4º do artigo 1º, da Lei 11.732/95, além dos demais dispositivos da mesma, as seguintes diretrizes e parâmetros urbanísticos, após análise caso a caso, quando necessário ouvidos os órgãos competentes:

1. São considerados enquadrados na referida faixa os lotes totalmente incluídos, assim como aqueles lotes parcialmente contidos na mesma.

1.1 As edificações regularmente existentes poderão ser adaptadas ou reformadas, para instalação das atividades e utilização de índices e parâmetros permitidos no corredor de uso especial Z8-CR1-II.

2. Quaisquer lotes limítrofes integrantes da referida faixa, conforme disposto no item 1 desta Resolução, poderão ser lembrados entre si.

3. A volumetria das novas edificações propostas, excluído o ático, deverá estar contida no espaço delimitado por um plano inclinado em 60º (sessenta graus), calculado a partir da altura de 6,00 (seis) metros, medidos verticalmente na linha divisória da faixa de 50,00 metros em questão 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 (trinta e cinco) metros.

4. Qualquer nova edificação proposta nos lotes da referida faixa deverá obedecer a uma distância mínima de 10,00 (dez) metros da zona residencial, contados a partir da linha divisória da faixa em questão com a zona de uso Z1-013 lindeira.

5. O número de vagas de estacionamento para uso não residencial deverá observar a relação de uma para cada 35,00m² de área construída computável, vagas estas cuja utilização será gratuita e de uso exclusivo dos usuários da edificação no período do horário comercial, podendo ser cobradas e utilizadas para atender a outras demandas fora desse período.

6. Todos os novos empreendimentos propostos nos lotes da faixa em questão deverão ser submetidos à análise técnica da Secretaria Municipal de Transportes - SMT.

7. Nos novos empreendimentos propostos nos lotes da faixa em questão, todos os recuos não utilizados para circulação de pedestres ou acesso e estacionamento de veículos deverão ser ajardinados e, sempre que possível, com vegetação arbórea.

8. Nos lotes parcialmente contidos na faixa objeto da presente Resolução aplicam-se às novas edificações mais as seguintes disposições:

8.1 A área de lote excedente à faixa de 50,00 metros será sempre considerada “non aedificandi”.

8.2 A área do lote excedente à faixa de 50,00 metros poderá ser computada para cálculo do coeficiente de aproveitamento, mas não para o da taxa de ocupação.

9. Nos lotes com frente para a R. Hungria, pista auxiliar da via Marginal do Rio Pinheiros, com testada mínima de 24,00 (vinte e quatro) metros, para a mesma, aplicam-se às novas edificações as seguintes disposições, adicionais:

9.1 Taxa de ocupação máxima: 70% da área do lote

9.2 Coeficiente de aproveitamento máximo: 4 (quatro) vezes a área total do lote

9.3 Número máximo de pavimentos: térreo, mais 9 (nove) pavimentos, com observância do gabarito de altura e volumetria fixados no item 3 da presente Resolução.

9.4 Recuos mínimos de 10,00 (dez) metros para a R. Hungria, inclusive nos subsolos, e de 5,00 (cinco) metros para os logradouros transversais a esta, não obrigatório para os subsolos.

9.5 Os acessos (entradas e saídas) de veículos deverão, obrigatoriamente, ser efetuados pela R. Hungria.

9.6 As propostas compreendendo toda uma face de quadra para a R. Hungria deverão prever, no recuo frontal de 10,00 (dez) 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.

10. Nos lotes não enquadrados no item 9 desta Resolução, por suas características físicas ou por opção do interessado, aplicam-se às novas edificações mais as seguintes disposições:

10.1 Taxa de ocupação máxima: 70% da área do lote.

10.2 Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,5 (um e meio) vezes a área total do lote.

10.3 Número máximo de pavimentos: térreo, mais 3 (três) pavimentos, com gabarito de altura máximo de 15,00 (quinze) metros, até o piso do ático, e com observância da volumetria fixada no item 3 da presente Resolução.

10.4 Distância mínima de 10,00 (dez) metros para a R. Hungria, inclusive nos subsolos, e de 5,00 (cinco) metros para os logradouros transversais a esta, não obrigatório para os subsolos.

14 de janeiro de 1999

ALFREDO COTAIT NETO

Presidente da Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU

Publicado no D.O .M. de 29/01/99