

PROJETO DE LEI 01-0102/2009 do Vereador Paulo Frange (PTB) e outros

"Dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de hotéis, hospitais, escolas, cinemas e teatros

A Câmara Municipal de São Paulo D E C R E T A:

Art. 1º. Esta lei dispõe sobre a concessão de incentivos às construções novas e às reformas de hotéis, hospitais e estabelecimentos de ensino, em atendimento ao § 2º do artigo 239 da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004, e às disposições dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras.

§ 1º. Ficam mantidos os benefícios previstos pela legislação vigente para teatros e cinemas, nos termos do artigo 12 desta lei.

§ 2º. Os estabelecimentos hoteleiros estão enquadrados na categoria de uso não residencial compatível nR1 – serviços de hospedagem ou moradia, constante do inciso IX do artigo 155, e não residencial ambientalmente compatível com o desenvolvimento sustentável nR4, constante no inciso VII do artigo 159, ambos da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 3º. As edificações destinadas a hospitais estão enquadradas na categoria de uso não residencial tolerável nR2 – serviços de saúde, constante do inciso IV do artigo 156, e não residencial ambientalmente compatível com o desenvolvimento sustentável nR4, constante do inciso V do artigo 159, ambos da Lei nº 13.885, de 2004.

§ 4º. Os estabelecimentos de ensino estão enquadrados nas seguintes categorias de uso:

I – usos não residenciais compatíveis com o uso residencial nR1 – serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado, constante do inciso VI do artigo 155 da Lei nº 13.885, de 2004;

II – usos não residenciais toleráveis pelo uso residencial nR2 – estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio de educação formal, constante do inciso V do artigo 156 da Lei nº 13.885, de 2004;

III – usos não residenciais especiais ou incômodos nR3 – empreendimentos geradores de impacto de vizinhança: aqueles que pelo seu porte ou natureza possam causar impacto ou alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infra-estrutura, tais como universidades, nos termos do inciso III do artigo 157 da Lei nº 13.885, de 2004, e do Decreto nº 45.817, de 4 de abril de 2005.

Art. 2º. Para a utilização dos benefícios previstos nesta lei, a implantação dos estabelecimentos de que trata o "caput" de seu artigo 1º deverá obedecer às exigências estabelecidas nos "Quadros nº 04 integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885, de 2004, bem como aos parâmetros de incomodidade e às condições de instalação constantes dos Quadros 02a a 02j, e, com relação à largura da via, às disposições fixadas no Quadro nº 04 da Parte III, todos da Lei nº 13.885, de 2004, desde que atendidas, também, às disposições desta lei.

Art. 3º. O coeficiente de aproveitamento máximo das edificações com os usos mencionados no "caput" do artigo 1º desta lei poderá ser acrescido em até 50% (cinquenta por cento) daquele fixado nos Quadros nº 04 integrantes dos Livros I a XXXI da Parte II da Lei nº 13.885, de 2004, para a zona de uso em que estiverem localizadas.

§ 1º. Os hotéis e as escolas poderão se beneficiar do acréscimo de até 20% (vinte por cento) no gabarito de altura da edificação estabelecido para a zona de uso.

§ 2º. Os hospitais poderão se beneficiar do acréscimo de até 30% (trinta por cento) no gabarito de altura estabelecido para a zona de uso.

§ 3º. Para os hotéis, a utilização do acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo a que se refere o "caput" deste artigo fica condicionada à observância do acréscimo de até 15% (quinze por cento) na taxa de permeabilidade mínima

estabelecida pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras para a zona de uso.

Art. 4º. O acréscimo do coeficiente de aproveitamento máximo de que trata o artigo 3º desta lei deverá ser objeto de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira, calculada nos termos do artigo 213 da Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, e dos artigos 21 e 22 da Lei nº 13.885, de 2004.

Art. 5º. Quando no imóvel do estabelecimento houver áreas arborizadas de valor paisagístico ou ambiental, reconhecido a critério da Prefeitura do Município de São Paulo, mediante acordo com ela celebrado, em que os proprietários e seus sucessores se responsabilizem pela sua total preservação, manutenção e disponibilização ao público, a área construída computável poderá ser acrescida de área igual à área arborizada a ser preservada.

Art. 6º. Os novos estabelecimentos, bem como os existentes até a data da publicação desta lei que forem objeto de reformas com ampliação de área construída, terão as novas partes edificadas, acrescidas das já existentes, regidas pela Lei nº 13.885, de 2004, e por suas alterações e regulamentações, atendidas para estacionamento, pátio de embarque, desembarque e manobras de veículos as exigências previstas nos §§ 1º, 2º, 3º e 4º deste artigo.

§ 1º. Os estabelecimentos referidos no "caput" do artigo 1º desta lei deverão ser providos de pátios de embarque e desembarque de pessoas e cargas, inclusive para manobras de veículos fora do logradouro público de acesso, devendo estar especificados no projeto de sua aprovação.

§ 2º. Os hotéis deverão dispor de área para estacionamento de veículos equivalente ao total da somatória das seguintes proporções:

I. 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) apartamentos com área igual ou inferior a 50m² (cinquenta metros quadrados);

II. 1 (uma) vaga para cada apartamento com área superior a 50 m² (cinquenta metros quadrados);

III. 1 (uma) vaga para cada 10 m² (dez metros quadrados) de área destinada a salão de conferências ou convenções;

IV. 1 (uma) vaga para cada 100 m² (cem metros quadrados) de área destinada ao uso público, tais como restaurantes, lojas, agências de turismo e bancárias e demais atividades a serem estabelecidas em regulamento.

§ 3º Os hospitais e escolas deverão dispor de 1 (uma) vaga de estacionamento para cada 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída computável.

§ 4º. Os estabelecimentos referidos no "caput" do artigo 1º desta lei, visando atender às exigências de vagas para estacionamento de veículos previstas neste artigo, poderão utilizar outro imóvel localizado à distância máxima de 100,00 m (cem metros), mediante a vinculação desse imóvel com o estabelecimento.

Art. 7º. Os hospitais existentes e regularmente instalados até a data da publicação desta lei, mesmo quando a área construída já tenha ultrapassado os coeficientes de aproveitamento máximo, poderão ser objeto de ampliação, desde que atendidas às seguintes condições:

I – seja motivada por necessidade técnica, de aperfeiçoamento e atualização, devidamente comprovada e justificada pelo órgão competente para a fiscalização hospitalar;

II – receba prévio parecer favorável da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU que, mediante análise de cada caso, poderá, em caráter excepcional, flexibilizar a utilização das áreas construídas;

III – a área a ser edificada não ultrapasse 20% (vinte por cento) da construção existente.

Art. 8º. Os estabelecimentos de ensino seriado e os de educação infantil regularmente instalados até a data da publicação desta lei em qualquer zona de uso,

com exceção das zonas de uso ZER, ZCLz-I e ZCLz-II, quando a área construída já tenha ultrapassado o coeficiente de aproveitamento máximo, poderão ser objeto de ampliação, desde que atendidas as seguintes condições:

I – seja motivada por necessidade técnica devidamente comprovada e justificada pelo órgão competente para a fiscalização dos estabelecimentos de ensino;

II – receba parecer favorável da CTLU;

III – a área a ser edificada não ultrapasse 20% (vinte e por cento) da construção existente.

Art. 9º. Os estabelecimentos de educação pré-escolar, bem como os de ensino fundamental, poderão se instalar em imóveis localizados nas zonas de uso ZER, desde que:

I – na faixa de 250m (duzentos e cinquenta metros) de largura envolvendo o imóvel não exista área pertencente a qualquer outra zona de uso onde sejam permitidos os usos objeto desta lei;

II – na faixa de 500 m (quinhentos metros) de largura envolvendo o imóvel não exista área pertencente a outro estabelecimento escolar do mesmo grau de atendimento;

III – o interessado obtenha a anuência expressa, devidamente firmada e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, de todos os proprietários limítrofes do imóvel em que se pretenda a instalação do estabelecimento escolar, bem como de, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos proprietários dos imóveis que tenham mais de 50% (cinquenta por cento) de sua área contida na faixa de 100m (cem metros) de largura envolvendo o imóvel a ser ocupado;

IV – não será permitida a derrubada ou a remoção de nenhuma árvore sem prévia autorização da Administração Municipal.

§ 1º. A largura das faixas que se referem os incisos do “caput” deste artigo poderá ser alterada a critério da CTLU, quando atingirem obstáculos de transposição impossível.

§ 2º. Para efeito do disposto no inciso II do “caput” deste artigo, será considerada a ordem cronológica do protocolo do pedido de licença de funcionamento ou de aprovação de projeto em cada Subprefeitura.

§ 3º. No caso dos estabelecimentos de que trata este artigo regularmente instalados anteriormente à vigência da Lei nº 13.885, de 2004, em zona enquadrada como ZER, ZCLz-I e ZCLz-II pelo referido diploma legal;

I – deverá ser observada a disposição do inciso IV do “caput” deste artigo;

II – são admitidas, unicamente, reformas essenciais à segurança e higiene das edificações, instalações e equipamentos.

§ 4º. O pedido de reforma com aumento de área construída será considerado projeto novo, o qual deverá atender às disposições desta lei.

§ 5º. Nas zonas de uso ZER, ZCLz-I e ZCLz-II, não será permitida a vinculação de outro imóvel para atender ao número de vagas estabelecido na legislação pertinente.

Art. 10. Os estabelecimentos de ensino lindeiros às vias estruturais N1 e N2 previstas no Quadro nº 03 da Lei nº 13.430, de 2002, e nos Quadros nºs 03A e 03B da Parte I da lei nº 13.885, de 2004, não poderão se utilizar dos incentivos previstos nesta lei.

Art. 11. Não poderão ter destinação diversa daquelas constantes do “caput” do artigo 1º desta lei as edificações que, com a utilização dos incentivos nela previstos, atingirem os índices máximos permitidos para a zona de uso em que se localizam.

Art. 12. Permanecem em vigor até a revisão da Lei nº 13.430, de 2002, prevista para 2006, as Leis nº 11.119, de 8 de novembro de 1991, e nº 11.536, de 23 de maio de 1994, alterada pela Lei nº 13.703, de 24 de dezembro de 2003.

Art. 13. As áreas cobertas em qualquer zona de uso, para as categorias de usos de que trata esta lei, destinadas a garagens, estacionamento, carga, descarga e

manobra de veículos não serão computadas para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento adotado no respectivo projeto.

Art. 14. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as Leis nº 8.006, de 8 de janeiro de 1974, nº 8.076, de 26 de junho de 1974, e nº 8.211, de 6 de março de 1975.

SALA DAS SESSÕES, Às Comissões competentes.”