

PARECER CONJUNTO DAS COMISSÕES REUNIDAS DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE; COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO, LAZER E GASTRONOMIA E FINANÇAS E ORÇAMENTO SOBRE O **PROJETO DE LEI Nº 102/09**.

Como já adianta a ementa da proposta de lei, trata-se da concessão de incentivos à construção e reforma de hotéis, hospitais, e estabelecimentos de ensino no âmbito do Município mantendo, para estes fins, como medida primeira, os incentivos à teatros e cinemas, previstos na leis vigentes Lei 11.119/91; 11536/94 e 13.703/03.

Quanto aos incentivos orientados aos estabelecimentos hoteleiros, hospitais e de ensino as seguintes medidas são adotadas:

Enquadramento dos estabelecimentos hoteleiros nas categorias de uso nR1 - serviços de hospedagem ou moradia e nR4 (não residencial ambientalmente compatível com o desenvolvimento sustentável), ambos da Lei 13.885/04 - Planos Regionais;

Enquadramento dos hospitais em nR2 - serviços de saúde e nR4 - uso não residencial ambientalmente compatível com o desenvolvimento sustentável;

Enquadramento os estabelecimentos de ensino em três subcategorias de uso não-residencial:

1. nR1 - serviços de educação destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado;

2. nR2 - estabelecimento de ensino seriado destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;

3. nR3 - empreendimentos geradores de impacto de vizinhança, tais como universidades

. vincula a utilização dos benefícios ao atendimento das exigências fixadas nos quadros de nº 4 das 31 Subprefeituras que estabelecem as características de aproveitamento, dimensionamento ocupação do lote;

. possibilita o acréscimo de até 50% do coeficiente de aproveitamento fixado no Quadro nº 4 das Subprefeituras para hotéis, hospitais e estabelecimentos de ensino;

. autoriza aos hotéis e escolas a adoção de um gabarito de altura até 20% superior daquele permitido para a zona de uso onde estiver localizado, observados os critérios estabelecidos na presente lei;

. autoriza aos hospitais a adoção de um gabarito de altura até 30% superior daquele permitido para a zona de uso onde estiver localizado, observados os critérios estabelecidos na presente lei;

. para os hotéis, os benefícios de acréscimo de coeficiente de aproveitamento fica condicionado ao acréscimo de até 15% da taxa de permeabilidade mínima fixada nos planos Regionais Estratégicos;

. determina que o acréscimo de coeficiente de aproveitamento resultante dos incentivos fixados na presente lei seja feito através de outorga onerosa e da correspondente contrapartida financeira;

. estabelece que, em havendo áreas arborizadas de valor paisagístico ou ambiental os proprietários deverão, mediante acordo celebrado com a PMSP responsabilizar-se por sua total preservação, manutenção e disponibilização ao público e ter sua área acrescida à área computável do imóvel;

. estabelece que as novas áreas edificadas deverão atender aos parâmetros da Lei 13.885/04;

. determina que os estabelecimentos objeto dos incentivos fixados pela proposta de lei sejam ser providos de área de embarque e desembarque de pessoas e cargas, inclusive para manobras, fora do logradouro público;

. fixa a proporção de vagas de estacionamento a ser atendida no caso de hotéis: em razão da área do apartamento (01 para cada 02 apartamentos com área de até 50m², 1 para cada apartamento com área superior a 50m²), uma vaga para cada 10m² de área destinada ao salão de conferências ou convenções e 01 vaga para cada 100m² de área destinada ao uso público (restaurantes, lojas, agência bancária, etc);

. fixa a proporção de vagas de estacionamento a ser atendida, no caso de hospitais e escolas: 01 vaga de estacionamento para cada 75m² de área construída computável;

. autoriza o atendimento das exigências referentes ao estacionamento em imóvel situado à uma distância máxima de 100,00m, exceto no caso dos estabelecimentos pré-escolar e de ensino fundamental localizados nas zonas de uso ZER, ZCLz-I e ZCLz-II;

. propõe regra alternativa para os hospitais existentes e regularmente instalados até a publicação da lei onde estes, ainda que superados os coeficientes de aproveitamento máximo, poderão ser objeto de ampliação, desde que motivada por necessidade técnica (justificada e comprovada pelo órgão competente para fiscalização hospitalar); receba parecer favorável da CTLU, que poderá, em caráter excepcional flexibilizar a utilização das áreas construídas; e que as áreas acrescidas não ultrapassem 20% da edificação existente;

. autoriza a instalação de estabelecimentos de educação infantil e de ensino fundamental em ZER, desde que não exista numa faixa de 250m de largura, envolvendo o imóvel, área onde este uso seja uso conforme; numa faixa de 500m de largura envolvendo o imóvel não exista outro estabelecimento escolar do mesmo grau de atendimento (considerada a ordem cronológica do protocolo do pedido de licença de funcionamento ou de aprovação do projeto); haja anuência expressa, registrada em cartório, de 2/3 dos proprietários de imóveis de uma faixa de 100m de largura envolvendo o imóvel a ser ocupado, autorizando que estas faixas definidas sejam modificadas pela CTLU, no caso de transposição impossível;

. proibe que, para os fins de utilização do incentivo, seja efetuada a derrubada ou remoção de árvore sem a prévia autorização da Administração Municipal;

. aos estabelecimentos de educação escolar regularmente instalados em ZER, ZCLz-I e ZCLz-II, antes da vigência da Lei nº 13.885/04 - Lei dos Planos Regionais, ressalta o atendimento às disposições referente à proibição de derrubada ou remoção de árvores sem prévia autorização da Administração Municipal, aos limites fixados para as reformas que deverão limitar-se à questões de segurança e higiene das edificações instalações e equipamentos , e a proibição do atendimento às exigências de vagas em imóvel distinto do estabelecimento.

. O pedido da reforma com aumento de área, no caso de imóveis regularmente instalados nas zonas anteriormente citadas constituirá projeto novo, o qual deverá atender as integra das disposições desta lei.

. exclui os estabelecimentos de ensino lindeiros às vias estruturais N1 e N2 listadas nos Quadros nºs 3ª e 3B da Parte I da Lei nº 13.885/04 da possibilidade de uso dos incentivos previstos nesta lei.

. Proíbe destinação diversa do uso que motivou a fruição dos benefícios da lei a edificações que atingirem os índices máximos permitidos para a zona de uso em que estiverem situadas.

. excetua, para efeitos do cômputo do coeficiente de aproveitamento, as áreas cobertas, em qualquer zona de uso, destinadas a garagens, estacionamento, carga e descarga e manobra de veículos.

No encerramento, revoga as Leis nº 8006/74, 8076/74 e 8211/75 que dispunham sobre os incentivos tratados nesta proposta de lei.

O conteúdo da proposta de lei está em consonância com o que dispõe o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, no que tange à implementação de ações estratégicas no âmbito da saúde, turismo e da cultura que resultem na ampliação e melhoria da oferta destes serviços.

Uma vez que o mecanismo de implementação adotado, o incentivo, já por duas ocasiões referendado, a aprovação da Lei do Plano Diretor Estratégico, e dos Planos Regionais Estratégicos, vez que ambas as leis mantêm em vigência o incentivo, até a revisão por lei específica, o que desta feita ocorre, a Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente manifesta-se FAVORÁVEL à aprovação do Projeto e lei nº 102/009.

A Comissão de Trânsito, Transporte, Atividade Econômica, Turismo Lazer, e Gastronomia entende ser meritório os propósitos inseridos na proposta de lei vez que busca implementar mecanismos de viabilização do desenvolvimento da Cidade, posicionando-se, portanto, FAVORÁVEL, ao Projeto de Lei nº 102/09.

Quanto ao aspecto financeiro, a Comissão de Finanças e orçamento não encontra nada a opor.

Sala das Comissões Reunidas, em

COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, URBANA METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE

Carlos Apolinario (DEM)

Chico Macena (PT) - contrário

José Ferreira dos Santos - Zelão (PT) - contrário

José Police Neto (PSDB)

Juscelino Gadelha (PSDB)

Paulo Frange (PTB)

Toninho Paiva (PR)

COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE, ATIVIDADE ECONÔMICA, TURISMO,
LAZER E GASTRONOMIA

Atilio Francisco (PRB)

Marta Costa (DEM)

Ricardo Teixeira (PSDB)

Senival Moura (PT)

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Arselino Tatto (PT)

Aurélio Miguel (PR)

Florianio Pesaro (PSDB)

Milton Leite (DEM)

Roberto Tripoli (PV)

Wadih Mutran (PP)“