

PROJETO DE LEI 01-00609/2011 dos Vereadores José Police Neto (PSD), Natalini (PV), Marco Aurélio Cunha (PSD), Paulo Frange (PTB), Jamil Murad (PC do B), Sandra Tadeu (DEM) e Milton Ferreira (PSD)

“Dispõe sobre a concessão de incentivo á implantação de atividades de saúde nas áreas envoltórias de hospitais existentes, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo DECRETA:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre a concessão de incentivos às construções novas e às reformas, com ou sem mudança de uso e acréscimo de área, destinadas ao exercício do serviço de saúde, situadas nas quadras adjacentes a hospitais existentes, em situação regular ou passível de regularização, nos termos da legislação vigente.

Art. 2º Considerar-se-ão serviços de saúde, para os fins desta lei, as atividades exercidas por Ambulatórios, Centros de Bioequivalência, Centros de Diagnósticos, Laboratórios de Análises Clínicas, Centros de Reabilitação, Clínicas Dentária e Médica, Eletroterapias, Empresas de Assistência Domiciliar de Saúde ou “Home Care”, Hospitais, Maternidades, Postos de saúde, Vacinação e Puericultura, Prontos-socorros, Radioterapia, Raio x e Sanatórios.

Art. 3º Os serviços de saúde elencados no artigo 2º desta lei, classificados como uso não residencial tolerável - nR2 e não residencial especial ou incômodo - nR3 poderão, desde que observadas as exigências específicas referentes à subcategoria, instalar-se também em edificações situadas em vias locais em zonas de uso exclusivamente residencial - ZER, exclusivamente residencial de proteção ambiental - ZERp, de centralidade linear I e II - ZCLz-I e ZCLz-II, mista - ZM, de lazer e turismo - ZLT e predominantemente industriais - ZPI, numa faixa de 40 metros, demarcada a partir do alinhamento do lote, quando este for integrante de quadra adjacente a hospitais já instalados regulares ou passíveis de regularização.

§ 1º Para os fins da aplicação desta lei a área do lote excedente à faixa de 40m (quarenta metros) descrita no “caput” deste artigo será considerada:

I - área non aedificandi podendo ser computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento da porção edificável do lote ou;

II - edificável, quando pertencente a lotes localizados em ZER, ZERp, ZCLz-I e ZCLz-II, se destinada à instalação de atividades permitidas nestas zonas, não recaindo sobre esta porção os benefícios instituídos nesta lei.

§ 2º É permitido o remembramento de lotes limítrofes, situados na faixa descrita no caput deste artigo, quando destinados à implantação dos serviços de saúde elencados no artigo 2º desta lei.

§ 3º Constatada a alteração de uso da edificação para atividade distinta daquelas elencadas no artigo 2º desta lei, o estabelecimento será lacrado impondo-se ao imóvel as condições de uso e ocupação do solo e demais parâmetros urbanísticos aplicáveis á zona de uso em que se situe.

§ 4º A instalação dos serviços de saúde implantados em decorrência das disposições desta lei:

I - será permitida em vias locais desde que sua largura seja igual ou superior a 20m (vinte metros);

II - deverá ter o acesso exclusivamente pela face da quadra adjacente ao hospital existente.

Art. 4º Os serviços de saúde classificados como não residenciais compatíveis - nR1 ou não residenciais toleráveis - nR2 instalados, nos termos desta lei, em lotes integrantes de ZER, ZERp, ZCLz-I, ZCLz-II, ZM, ZLT e ZPI poderão ter acrescido em I (um) o coeficiente de aproveitamento básico atribuído à zona em que estiver inserido, mediante pagamento de outorga onerosa do direito de construir.

§ 1º A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa do potencial construtivo adicional do direito de construir referida no “caput” deste artigo deverá

ser calculada em conformidade com o disposto no artigo 213 do Plano Diretor - Lei nº 13.430/02 e artigo 21 da Lei nº 13885/04 - Planos Regionais Estratégicos.

§ 2º Até a revisão do estoque de potencial construtivo, a ser efetuada nos termos do artigo 200 da Lei 13.884/04, a aquisição do potencial construtivo adicional correspondente às edificações novas e às reformas decorrentes da aplicação desta lei não estará sujeita ao limite de estoque estabelecido para cada Distrito no Quadro nº 08 daquela Lei, devendo este ser deduzido do estoque resultante da mencionada revisão.

§ 3º O potencial adicional passível de outorga onerosa do direito de construir será correspondente àquele calculado acima do coeficiente de aproveitamento básico, nos termos da lei 13.885/04, para pedidos de reforma com ampliação de área, com ou sem mudança de uso em edificações em situação regular ou passíveis de regularização.

Art. 5º Nas faixas de 40 metros descritas no artigo 3º desta lei será permitido gabarito máximo de altura de 15m (quinze metros) e taxa de ocupação máxima de 0,7, respeitada a taxa de permeabilidade e os parâmetros de incomodidade constantes, respectivamente, dos quadros 4 anexos das 31 Subprefeituras e quadros 2 anexos à Parte da III da Lei nº 13.885/04.

Art. 6º As edificações destinadas à instalação dos serviços de saúde de que trata esta lei deverão contar com vagas de estacionamento dimensionadas à razão de 01 (urna) vaga para cada 35m² (trinta e cinco metros quadrados) de área computável. Parágrafo único. Tratando-se de imóvel situado num raio de 600m (seiscentos metros) de estações de trem ou metrô, o número de vagas exigido poderá atender à proporção de 01 (uma) vaga para cada 70m² (setenta metros quadrados).

Art. 7º Nas edificações novas, as áreas destinadas a estacionamento, situadas no subsolo ou não, serão consideradas não computáveis.

Art. 8º No caso das edificações existentes, verificada a impossibilidade do atendimento do número de vagas necessárias dentro dos limites do imóvel, 95% (noventa e cinco por cento) das vagas necessárias poderão ser atendidas em outro imóvel situado a uma distância máxima de 200m (duzentos metros), ou através de convênio firmado com estacionamento e serviço de manobrista localizado a uma distância máxima de 200 metros (duzentos metros) do local, devendo as 5% (cinco por cento) vagas restantes estar instaladas dentro dos limites do lote, compreendidas dentre estas as destinadas à ambulância e deficientes físicos.

Art. 9º Nas zonas elencadas no artigo 3º desta lei as restrições convencionais de loteamentos aprovados pela Prefeitura, constantes de instrumento público registrado no Cartório de Registro de Imóveis, referentes ao dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos da edificação, prevalecerão quando mais restritivas que a disposições desta lei, conforme dispõe o artigo 247 da Lei 13.885/04.

§ 1º Para os fins da fruição dos benefícios instituídos pela a presente lei nos lotes pertencentes aos loteamentos de que trata o "caput" deste artigo, admitir-se-á a comprovação da alteração das restrições convencionais mediante:

I - acordo efetuado entre o loteador e os proprietários dos lotes atingidos pela alteração;

II - emissão de parecer técnico favorável da Câmara Técnica de Legislação ou Urbanística;

III - anuência expressa do Executivo.

§ 2º No caso de encerramento de atividades da empresa loteadora ou de sua inércia quando legalmente notificada sobre a necessidade de manifestar-se sobre a proposta, de acordo constante do inciso I do parágrafo 2º deste artigo, tal exigência poderá ser suprida através de acordo efetuado entre os proprietários interessados pela alteração das restrições contratuais destinadas à fruição dos benefícios desta lei onde conste a anuência de 2/3 (dois terços) dos proprietários do loteamento correspondente.

Art. 10. As disposições desta Lei ficam excluídas do previsto no caput do art. 46 da Lei Orgânica do Município.

Art. 11. O Executivo regulamentará a presente lei no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de sua publicação.

Art. 12. As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, em Às Comissões competentes.”