

GABINETE DO PREFEITO



# Prefeitura do Município

4451 de 1973

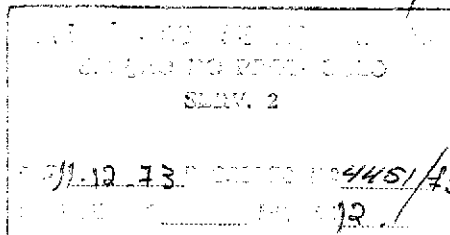
Recebido em D.L.  
em 7/12/73  
às 17.50 horas

São Paulo, 7 de dezembro de 1973

Ofício A. T. n.º 747/73

Processo nº 48.542/73

PL 221/1973



Senhor Presidente

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, acompanhado da respectiva exposição de motivos, a fim de ser submetido ao estudo e deliberação dessa Egrégia Câmara, o incluso projeto de lei, que estabelece condições de aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a hotéis de turismo, e dá outras providências.

De acordo com o disposto no artigo 26, § 1º, do Decreto-lei Complementar estadual nº 9, de 31 de dezembro de 1969, solicito que a votação do projeto seja concluída no prazo de 40 (quarenta) dias.

Aproveito a oportunidade para reiterar a Vossa Excelência os protestos de minha alta consideração.

MIGUEL COLASUONNO  
Prefeito

Encaminhado:- projeto de lei, exposição de motivos, quadros e cópia xerográfica de fls. 1 do processo nº 48.542/73.

A Sua Excelência o Senhor Doutor João Brasil Vita  
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

RF/Mac.

DATA 1 DEZ 73  
PARTICULAR Nº 67088  
4451/73

Recebido em L.º  
em 7/12/73  
às 19.20 horas

PICK DO  
Log. 7/12/73  
Encarado



4451  
17/3

PROJETO DE LEI Nº 221

LIDO HOJE,  
A(s) Com(s) de Justiça e  
Redação, de *Urbanismo,  
Cultura e Esportes*  
de Cultura, Esportes, *Urbanismo e Turismo*  
10 DEZ 1973  
★ ★  
PRESIDENTE

Estabelece condições de aproveitamen-  
to, ocupação e recuos para edifica-  
ções destinadas a hotéis de turismo,  
e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Paulo

DECRETA:-

Aprovado em 1ª discussão,  
★ 19 DEZ 1973 ★  
PRESIDENTE

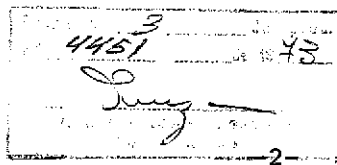
Aprovado em 2ª discussão,  
A JANSÃO  
★ 28 DEZ 1973 ★  
PRESIDENTE

Art. 1º - Os estabelecimentos hoteleiros são enquadrados nas categorias de uso S1 e S2, definidas pela Lei nº 7.805, de 19 de novembro de 1972, devendo obedecer a todas as exigências fixadas para essas categorias de uso, com exceção do previsto na presente lei, relativo a hotéis de turismo.

Art. 2º - Novos hotéis de turismo poderão se instalar nas zonas de uso constantes do quadro 1, anexo, de acordo com todas as exigências nele fixadas quanto à área de terreno mínima, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, porcentagem de área arborizada e recuos mínimos obrigatórios, área destinada a estacionamento, embarque e desembarque

✗

REVISÃO  
10 DEZ 1973  
PLEN. 3



e manobras de veículos de passageiros e de cargas, e demais exigências desta lei.

Art. 3º - Os hotéis de turismo existentes até a data de publicação desta lei, que forem objeto de reformas com ampliação de área construída, terão as novas partes edificadas, acrescidas das já existentes, regidas pelas exigências previstas na Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, e suas posteriores alterações e regulamentações, excetuando-se as exigências de estacionamento, patio de embarque, desembarque e manobras de veículos, que são as fixadas pela presente lei.

Art. 4º - Quando no imóvel de localização do projeto de hotel de turismo houver áreas arborizadas de valor paisagístico ambiental, a critério da Prefeitura e mediante acordo formal com esta, em que os proprietários e seus sucessores se responsabilizem pela sua total preservação, manutenção e franquia ao público, a área edificada, resultante da aplicação dos coeficientes fixados no quadro 1, anexo, poderá ser acrescida de área igual à área arborizada a ser preservada.

Parágrafo único - Fica a critério do interessado a destinação do acréscimo de área a que se refere o "caput" deste artigo, desde que para instalações hoteleiras, garagens ou serviços ou exclusivamente para garagens.

Art. 5º - Para efeito do cálculo do coeficien-



4451  
Lima  
-3-

te de aproveitamento a que se refere o quadro 1, anexo, na sua coluna 4 (quatro), somente serão consideradas as áreas destinadas a garagens, copas, cozinhas, lavanderias, reservatórios, depósitos, maquinárias, circulações de serviço horizontais e verticais, e todos os compartimentos utilizados exclusivamente pelos empregados do estabelecimento hoteleiro.

Art. 6º - Para atender as exigências de vagas para estacionamento de veículos, previstas no quadro 1, anexo, poderá ser utilizado um outro imóvel localizado a uma distância máxima de 100,00 (cem) metros, mediante a vinculação desse imóvel com o hotel de turismo.

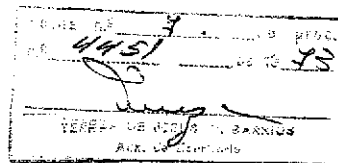
Art. 7º - Até a regulamentação desta lei, a definição de hotel de turismo será a estabelecida pela Resolução nº 25, de 14 de dezembro de 1967, e posteriores alterações, do Conselho Nacional de Turismo.

Art. 8º - Não se aplica o disposto no artigo 24 da Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972, aos hotéis de turismo que se beneficiarem das disposições desta lei.

Art. 9º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

RF/Mac.





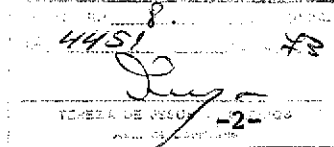
## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

O presente projeto de lei visa a estabelecer condições de aproveitamento, ocupação e recuos para edificações destinadas a hotéis de turismo, bem como dar outras providências correlatas.

A Lei nº 7.805, de 19 de novembro de 1972, assim como a que resultará do Projeto de Lei nº 186/73, já aprovado e que a altera e complementa, constituirão os instrumentos à disposição do Município para disciplinar e orientar o uso e a ocupação do solo no território de sua jurisdição. Tais instrumentos, no entanto, são de caráter geral, apenas estimulando a ocupação mais ou menos intensa em determinadas zonas, sem favorecer o desenvolvimento de certas atividades de grande interesse para a comunidade paulistana, destacando-se, entre estas, a construção de hotéis de turismo.

O desenvolvimento do turismo tem sido um dos objetivos governamentais; as medidas já tomadas nos três níveis — federal, estadual e municipal — atestam, sem dúvida, o empenho dos poderes públicos nesse sentido.

Também é reconhecida por todos a carência, na cidade de São Paulo, de estabelecimentos hoteleiros e, parti-



cularmente, de hotéis de turismo capazes de bem alojar a clientela internacional, notadamente de empresários do mundo inteiro, que, nos contactos decorrentes de seus negócios no país, fomentam um turismo de natureza específica.

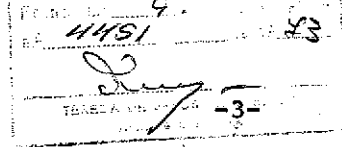
Evidentemente, não são as restrições ora existentes na legislação de uso do solo que contribuirão para o objetivo desejado. Pelo contrário, elas têm sido apontadas como excessivamente rigorosas, desencorajando a construção de novos hotéis.

A presente medida, portanto, oferece aos empresários interessados maior permissibilidade na construção em áreas e maior flexibilidade na sua utilização.

Contudo, procurou-se evitar com que essa maior abertura concedida aos hotéis de turismo viesse perturbar ou alterar, excessivamente, as características de ocupação e aproveitamento das diversas zonas de uso.

A maior permissividade se revela no fato de admitir a construção de hotéis de turismo nas zonas especiais, rural e de preservação, como aquelas junto aos reservatórios de Guarapiranga e Billings, bem assim nos coeficientes de aproveitamento máximos mais elevados.

A flexibilidade se apresenta na permissão de aproveitar, para a instalação de serviços, metade das áreas

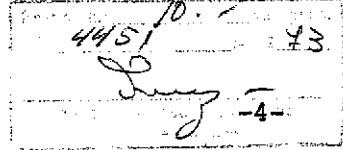


construídas e permitidas para garagem na legislação complementar à citada Lei 7.805/72.

Em compensação, a propositura estabelece, para usufruir-se dos benefícios previstos, uma série de condições, constantes do quadro 1 que lhe é anexo, a saber:

- a) áreas mínimas de terreno;
- b) taxas de ocupação máximas, ao nível do solo, e acima do 2º pavimento;
- c) proporção mínima de área arborizada;
- d) recuos mais amplos;
- e) vagas de estacionamento proporcionais ao número de apartamentos e às demais instalações de hospedagem;
- f) provisão, fora da rua, de espaços para embarque, desembarque e manobras de veículos de passageiros e de cargas.

Por outro lado, para estimular a preservação de áreas verdes, é previsto, no artigo 4º, um acréscimo adicional de área construída, quando o empreendimento se comprometer à preservação de uma área arborizada de valor paisagístico



co ambiental, colocando-a à disposição do público.

Outrossim, visando atender a necessidade de áreas para estacionamento, o projeto prevê a possibilidade de utilização de um outro imóvel próximo ao hotel de turismo, de modo semelhante ao disposto no parágrafo primeiro do artigo 26 da Lei 7.805, de 19 de novembro de 1972.

É de se esclarecer, por último, que para a elaboração da presente medida, a Coordenadoria Geral de Planejamento — COGEP consultou as diversas entidades governamentais ligadas ao turismo, bem como os órgãos de classe interessados, notadamente a Empresa Brasileira de Turismo — EMBRATUR, a Secretaria de Turismo, as Faculdades de Turismo, o Sindicato de Hotéis e Similares de São Paulo e a Federação do Comércio.

Acompanha cópia xerográfica ilustrativa do assunto.

RF/SR