

DECRETO Nº 57.569, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2016

Aprova o Projeto de Intervenção Urbana do Novo Entrepasto de São Paulo – PIU-NESP, bem como estabelece os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para Zonas de Ocupação Especial – ZOE localizadas no Distrito de Perus.

FERNANDO HADDAD, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, CONSIDERANDO os estudos e demais elementos constantes do processo administrativo nº 2016-0.163.343-9, que teve por objeto a elaboração do Projeto de Intervenção Urbana do Novo Entrepasto de São Paulo – PIU-NESP, com vistas a fornecer parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para Zonas de Ocupação Especial - ZOE, de acordo com o artigo 15 da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, **D E C R E T A:**

Art. 1º Este decreto aprova o Projeto de Intervenção Urbana do Novo Entrepasto de São Paulo – PIU-NESP, elaborado no âmbito do processo administrativo nº 2016-0.163.343-9, instaurado na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, bem como estabelece os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para Zonas de Ocupação Especial – ZOE localizadas no Distrito de Perus, nos termos do artigo 15 da Lei 16.402, de 22 de março de 2016.

§ 1º O PIU-NESP abrange as Zonas de Ocupação Especial – ZOE, as Zonas Especiais de Preservação Ambiental – ZEPAM e as Zonas de Preservação e Desenvolvimento Sustentável – ZPDSu indicadas no Mapa I deste decreto.

§ 2º O programa de intervenções, as fases de implantação, os parâmetros urbanísticos, as áreas de destinação pública em razão do parcelamento do solo e as áreas de preservação ambiental de responsabilidade dos particulares consideram a integralidade do território do PIU-NESP, adotando-se, como partido urbanístico para a definição desses elementos, o resultado alcançado nos estudos desenvolvidos no processo administrativo nº 2016-0.163.343-9.

Art. 2º Os princípios a serem observados para a implantação e operação do Novo Entrepasto de São Paulo, sem prejuízo da legislação aplicável, são:

I - a melhoria da drenagem superficial em termos quantitativos e qualitativos;

II - a adoção de soluções que propiciem o aumento da infiltração da água no solo;

III - o não comprometimento da quantidade e qualidade das águas do manancial do Rio Juquery e nem o aumento de custo de tratamento da água;

IV- a não contaminação do solo;

V - a adoção de práticas de gestão de resíduos sólidos de modo a ter impacto mínimo sobre a emissão de poluentes globais e locais;

VI - a conservação dos remanescentes de Mata Atlântica e da fauna a ela associada, atendendo as diretrizes e ações previstas no âmbito de planos específicos de conservação e recuperação da Mata Atlântica e de áreas prestadoras de serviços ambientais;

VII - a adoção de uso racional de energia.

Art. 3º O PIU-NESP será executado por intermédio de loteamentos a serem implantados nas glebas L1, L2, L3 e L4 indicadas no Mapa I deste decreto, com a destinação de áreas públicas classificadas, em seu Quadro 1, em áreas institucionais, áreas verdes e sistema viário, bem como com a definição de áreas verdes privadas para a prestação de serviços ambientais de conservação.

§ 1º Cada loteamento será implantado mediante projeto de parcelamento do solo elaborado de acordo com o disposto no PIU-NESP e neste decreto, suplementados pela legislação de regência, no que couber.

§ 2º Fica permitida a aprovação e a execução conjunta dos projetos de parcelamento do solo e edificação do PIU-NESP, nos termos previstos no artigo 50 da Lei nº 16.402, de 2016, bem como a implantação da infraestrutura das áreas públicas concomitantemente com as edificações nos lotes privados.

§ 3º Os loteamentos referidos no “caput” deste artigo deverão atender, ainda, às seguintes normas:

I – sem prejuízo da destinação de áreas públicas para o sistema viário, poderá haver ligações viárias privadas e internas aos lotes, inclusive por intermédio de servidão de passagem, de modo que todos os loteamentos tenham, para fins de cadastro imobiliário municipal, acesso principal pela Rodovia dos Bandeirantes;

II - a emissão dos Certificados de Conclusão das edificações será vinculada à conclusão da implantação das obras de infraestrutura básica do respectivo loteamento, nos termos do § 5º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

III - as Áreas de Preservação Permanente - APP previstas nos termos da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, ou legislação subsequente, poderão compor a destinação de áreas verdes nos loteamentos e, para fins de atendimento ao disposto no Quadro 3 deste decreto, no máximo 2/3 (dois terços) dos percentuais definidos para a taxa de permeabilidade de cada lote poderão ser computados em áreas de APP;

IV - não se aplicam os parâmetros de lote máximo e quadra máxima aos lotes resultantes do parcelamento das glebas do PIU-NESP.

§ 4º Enquanto não for emitido o Termo de Verificação de Execução de Obras – TVEO, pela Prefeitura, aplica-se às glebas remanescentes do PIU-NESP o disposto no artigo 15 do Decreto-Lei Federal nº 57, de 18 de novembro de 1966.

§ 5º A eficácia dos parâmetros urbanísticos fixados para as ZOE estará vinculada à prestação de serviços ambientais às ZEPAM contíguas aos loteamentos, realizada na conformidade dos compromissos ambientais a serem firmados entre o proprietário da área prestadora de serviços ambientais e a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

§ 6º Não será devida, pela Prefeitura, retribuição pela prestação dos serviços ambientais de preservação e conservação de áreas verdes particulares do PIU-NESP.

§ 7º Para atividades enquadradas no grupo de atividade INFRA-6 da subcategoria de uso INFRA, nos termos do artigo 106 da Lei nº 16.402, de 2016, fica dispensado o parcelamento do solo, observado o disposto no § 6º do artigo 45 dessa lei.

Art. 4º Nos termos do § 3º do artigo 92 da Lei nº 16.402, de 2016, serão permitidos nas ZOE integrantes do PIU-NESP os usos principais e acessórios definidos no Quadro 4 deste decreto.

§ 1º Os usos principais e acessórios serão identificados em cada projeto de loteamento, somente podendo ser considerados usos principais os pertinentes a comércio, abastecimento e logística.

§ 2º Não se aplica aos usos principais o disposto no Quadro 4A da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 5º Os parâmetros de ocupação e de incomodidade dos lotes localizados nas ZOE do PIU-NESP são os previstos nos Quadros 2 e 5 deste decreto.

Art. 6º O pedido de expedição de Certidão de Diretrizes Urbanísticas para os loteamentos do PIU-NESP será precedido de análise da São Paulo Urbanismo - SP-Urbanismo, que avaliará a sua adequação ao PIU-NESP, emitindo a declaração correspondente.

§ 1º Os pedidos de análise preliminar serão protocolizados na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, que determinará à SP-Urbanismo a avaliação a que se refere o “caput” deste artigo.

§ 2º A SP-Urbanismo poderá solicitar correções e adaptações ao projeto apresentado exclusivamente para atendimento ao disposto no “caput” deste artigo, devendo o projeto observar:

I – a previsão de vedação da conexão entre o sistema viário da zona urbana do Distrito de Perus e a Rodovia dos Bandeirantes;

II – a indicação da metragem total das áreas verdes públicas e particulares;

III – a indicação da metragem das áreas institucionais.

Art. 7º Conforme previsto no artigo 44 do Decreto nº 57.558, de 21 de dezembro de 2016, caberá à Subcomissão de Análise Integrada de Empreendimentos de Parcelamento do Solo – SAEPS a análise e decisão sobre a emissão da Certidão de Diretrizes Urbanísticas de que trata o artigo 6º deste decreto.

§ 1º Nos termos do disposto no § 2º do artigo 44 do Decreto nº 57.558, de 2016, a composição da SAEPS será acrescida de 1 (um) representante titular e 1 (um) suplente da SP-Urbanismo, para fins de análise das diretrizes urbanísticas de loteamento do PIU-NESP.

§ 2º Os membros da SAEPS terão poderes para, no âmbito de sua competência, proferir voto de aprovação ou de indeferimento do pedido de emissão de Certidão de Diretrizes Urbanísticas ou apresentar relatório de exigências técnicas.

§ 3º A SAEPS poderá convocar a participação dos órgãos municipais de acordo com as suas áreas de competência, nas fases de análise de pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

Art. 8º A Certidão de Diretrizes Urbanísticas de cada loteamento do PIU-NESP deverá estabelecer:
I – o traçado básico do sistema viário principal do loteamento;

II – as Áreas de Preservação Permanente – APP e a localização das áreas verdes públicas e privadas;

III – a localização da área institucional;

IV – o dimensionamento e localização de faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais;

V – a incidência de melhoramento viário público;

VI – a faixa não edificável ao longo de canalização enterrada e de faixa de domínio de rodovias, ferrovias e dutos;

VII – outras recomendações técnicas para a implantação do empreendimento, exclusivamente pertinentes ao PIU, nos limites da análise preliminar prevista no artigo 6º deste decreto.

Art. 9º A SAEPS terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis, contado a partir da data do protocolo do pedido de Certidão de Diretrizes Urbanísticas de loteamento do PIU/NESP, para solicitar alterações na localização das áreas públicas propostas, findo o qual serão consideradas aprovadas as propostas nos termos em que protocolizados pelo interessado e previamente analisadas pela SP-Urbanismo na forma do artigo 6º deste decreto.

§ 1º A SAEPS fixará a data da reunião em que deverão ser apresentadas as manifestações de seus membros sobre o pedido, com as respectivas fundamentações técnicas e legais, de modo a atender o prazo estipulado no “caput” deste artigo.

§ 2º As manifestações deverão ser conclusivas, pelo deferimento ou indeferimento do pedido ou pela solicitação de alterações ou esclarecimentos técnicos adicionais, mediante publicação de comunicado pela divisão técnica competente, devendo retornar à SAEPS para avaliação do atendimento de sua solicitação.

§ 3º Salvo em caso de inviabilidade técnica, são vedados pedidos de alteração da SAEPS relativos às especificações constantes dos incisos I a III do § 2º do artigo 6º deste decreto.

§ 4º Em caso de dificuldade técnica para análise do pedido, o prazo para sua análise poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, mediante solicitação de qualquer dos membros da SAEPS.

§ 5º No caso de parecer favorável da SAEPS, a divisão técnica competente, da Coordenadoria de Parcelamento do Solo e Habitação de Interesse Social – PARHIS, da Secretaria Municipal de Licenciamento, expedirá a Certidão de Diretrizes Urbanísticas.

Art. 10. O pedido de Alvará de Loteamento para fins de Execução de Obras, com ou sem pedido conjunto de Alvará de Aprovação e Execução de edificação nova, deverá observar o prazo de validade da Certidão de Diretrizes Urbanísticas e ser instruído com o Certificado de Aprovação expedido pela instância de licenciamento de parcelamento do solo do Governo do Estado de São Paulo.

Parágrafo único. O prazo para análise e despacho do pedido será de 30 (trinta) dias úteis, contados da data do protocolo do pedido no órgão competente para licenciamento do loteamento.

Art. 11. No caso de comunicado ao interessado, tanto na fase de diretrizes quanto na fase de aprovação dos loteamentos do PIU-NESP, todos os itens deverão ser respondidos de uma só vez, no prazo de 30 (trinta) dias, interrompendo-se, nesse período, a contagem dos prazos estabelecidos no “caput” do artigo 9º e no parágrafo único do artigo 10, ambos deste decreto.

§ 1º Fica facultado ao interessado o direito de apresentar pedido de prorrogação do prazo para atendimento do comunicado, desde que devidamente justificado.

§ 2º Atendido o comunicado, os novos documentos e plantas serão encaminhados para análise da SAEPS, conforme a etapa do processo de licenciamento.

Art. 12. No caso de Plano Integrado, o acompanhamento da execução das obras até a emissão do Termo de Verificação de Execução de Obras do loteamento – TVEO e do Certificado de Conclusão das edificações será realizado, no âmbito de sua competência, pela PARHIS ou por outro órgão que venha a sucedê-la, bem como pelos órgãos competentes das demais Secretarias Municipais intervenientes na aprovação, no que couber.

Art. 13. Os projetos de loteamento do PIU-NESP deverão ofertar a garantia prevista no artigo 53, inciso II, da Lei nº 16.402, de 2016.

Art. 14. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá editar normas complementares necessárias à execução do disposto neste decreto.

Art. 15. Integram este decreto:

I – Mapa I: perímetro dos loteamentos e zonas do PIU-NESP;

II - Quadro 1: percentuais mínimos para destinação de áreas públicas nas Zonas de Ocupação Especial – ZOE;

III - Quadro 2: parâmetros de ocupação;

IV - Quadro 3: Quota Ambiental – pontuação mínima, taxa de permeabilidade e fatores ambientais;

V - Quadro 4: usos principais e acessórios permitidos nas ZOE's integrantes do PIU-NESP;

VI - Quadro 5: parâmetros de incomodidade.

Art. 16. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 28 de dezembro de 2016, 463º da fundação de São Paulo.

FERNANDO HADDAD, PREFEITO

FERNANDO DE MELLO FRANCO, Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano

FRANCISCO MACENA DA SILVA, Secretário do Governo Municipal Publicado na Secretaria do Governo Municipal

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 28 de dezembro de 2016.