

Aprova o Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo – “Pacaembu”, e dá outras providências.

BRUNO COVAS, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO o disposto no art. 15, § 1º da Lei n. 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), que determina terem os perímetros de ZOE parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE;

Considerando a determinação contida no Art. 1º, § 2º, I da Lei n. 16.696, de 5 de setembro de 2017, que “Disciplina a concessão do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo, a ser realizada no âmbito do Plano Municipal de Desestatização – PMD”, que determina a realização de Projeto de Intervenção Urbana previamente à desestatização do bem municipal;

CONSIDERANDO os trabalhos técnicos realizados no âmbito do Processo n. 6068.2018/0000591-9;

CONSIDERANDO o processo público participativo de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo – “Pacaembu”;

D E C R E T A:

Art. 1º. Fica aprovado o Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial que abrange o Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo - ZOE Pacaembu”.

Parágrafo único. O presente decreto estabelece os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da Zona de Ocupação Especial – ZOE Pacaembu, nos termos do art. 15, § 1º da Lei n. 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

Art. 2º. Aplicam-se ao lote no qual se encontra o Complexo do Pacaembu os parâmetros de uso e ocupação do solo constantes dos quadros a seguir:

- I. Quadro 1 - Parâmetros de Ocupação, exceto Quota Ambiental;
- II. Quadro 2 - Quota Ambiental: Pontuação Mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e Fatores;
- III. Quadro 3 - Parâmetros de incomodidade, anexos ao presente decreto;

IV. Quadro 4 - Usos Permitidos na ZOE Pacaembu;

V. Quadro 5 - Condições de Instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos.

§ 1º. Além dos parâmetros previstos no “caput”, serão observadas as limitações administrativas advindas das resoluções de tombamento incidentes sobre os imóveis do Complexo do Pacaembu.

§ 2º. O acréscimo de área construída no Complexo do Pacaembu, em razão da implantação dos empreendimentos associados ou da ampliação das atividades ofertadas, não está sujeito à incidência da Cota de Solidariedade prevista no art. 111 da Lei Municipal nº 16.050 de 31 de julho de 2014.

Art. 3º. São intervenções urbanísticas úteis à eficiência da transformação ou à qualificação urbana pretendidas na área objeto do Projeto de Intervenção Urbana Pacaembu:

I. A preservação das estruturas tombadas do Complexo do Pacaembu e da Praça Charles Miller, nos termos previstos nas respectivas resoluções de tombamento;

II. A requalificação urbanística da Praça Charles Miller, visando ao seu pleno usufruto pela população e ao seu aproveitamento para atividades esportivas e recreativas compatíveis com sua preservação.

Parágrafo único. A definição das intervenções obrigatórias ao concessionário será fixada por intermédio do respectivo contrato de concessão.

Art. 4º. A condução de intervenções de requalificação da Praça Charles Miller é facultada ao concessionário do Complexo do Pacaembu, nos termos a seguir dispostos:

- I. O rol de intervenções na Praça Charles Miller consideradas adequadas à implantação do Projeto de Intervenção Urbana do Pacaembu será estabelecido a partir de projeto urbanístico, elaborado para melhoria das condições de circulação, permanência e utilização da Praça, podendo abranger, entre outras ações:
 - a. Implantação de projeto paisagístico para valorização de taludes laterais e canteiros vegetados;
 - b. Reordenamento dos elementos de iluminação pública e de iluminação de destaque do Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho;
 - c. Requalificação de calçadas abrangendo recomposição, regularização e nivelamento de piso;
 - d. Reordenamento de postes de sinalização vertical e outros elementos que comprometam a visibilidade e o destaque do bem tombado;
 - e. Configuração das áreas de estar, com proposta de implantação de mobiliário urbano.

II. Os projetos de requalificação da Praça Charles Miller deverão ser aprovados pelos órgãos de preservação.

III. Para a finalidade indicada no caput, o concessionário poderá celebrar avenças com o Poder Público, de modo a implantar de maneira mais eficiente o Projeto de Intervenção Urbana do Pacaembu.

IV. É facultada ao concessionário do Complexo do Pacaembu a realização de eventos na Praça Charles Miller relacionados com as atividades e com os empreendimentos associados autorizados no contrato de concessão.

Parágrafo Único As propostas de utilização da Praça Charles Miller serão formalizadas junto à Municipalidade por intermédio de instrumento específico.

Art. 5º. A fim de implantar de maneira mais eficiente o Projeto de Intervenção Urbana do Pacaembu, especialmente no tocante ao dever de conservação das suas estruturas tombadas, poderá ser incluída na concessão do Complexo Pacaembu a previsão de Transferência de Potencial Construtivo do Estádio Paulo Machado de Carvalho e de seu Centro Poliesportivo, nos termos dos artigos 122 a 133 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE).

§ 1º Os recursos eventualmente auferidos em decorrência da transferência de potencial construtivo mencionada no “caput” integrarão o Contrato de Concessão, na condição de aporte da Municipalidade em favor do concessionário.

§ 2º A aplicação dos recursos em conformidade com a legislação pertinente será atestada pela Secretaria Municipal de Cultura, mediante instrução do Departamento do Patrimônio Histórico.

Art. 6º. Os pedidos de licenciamento dos empreendimentos referentes ao Projeto de Intervenção Urbana do Pacaembu, bem como sua análise e decisão, serão realizados na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Parágrafo único. Os pedidos serão instruídos com a declaração de adequação do projeto ao Projeto de Intervenção Urbana do Pacaembu, expedida pela empresa São Paulo Urbanismo.

Art. 7º. Fica criado o Grupo Gestor do PIU Pacaembu, com a seguinte composição:

I. 2 integrantes do Conselho Participativo da Prefeitura Regional da Sé;

II. 2 integrantes do Conselho Participativo da Prefeitura Regional da Lapa;

III. 2 moradores eleitos, residentes no âmbito do tombamento do Bairro do Pacaembu, definido na Resolução Condephaat SC 08/91, de 14 de março de 1991;

IV. 2 integrantes do Núcleo Regional de Planejamento da Prefeitura Regional da Sé;

V. 2 integrantes do Núcleo Regional de Planejamento da Prefeitura Regional da Lapa;

VI. 1 representante da São Paulo Urbanismo e

VII. 1 representante do Concessionário do Complexo Pacaembu.

Parágrafo único As atribuições e o funcionamento do Grupo Gestor, relativos ao controle social e ao monitoramento das intervenções previstas no PIU, serão estabelecidos por Regimento Interno proposto pela São Paulo Urbanismo e aprovado por maioria dos seus integrantes.

Art. 8º. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL poderá editar normas complementares necessárias à fiel execução do disposto neste decreto.

Art. 9º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PIU PACAEMBU									
Quadro 1 - Parâmetros de Ocupação, exceto Quota Ambiental									
ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima	Gabarito de altura máxima	Recuos Mínimos			Cota parte máxima de terreno por unidade (m ²)
	C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo			Frente	Fundos e laterais		
							Altura da edificação menor ou igual a 10 m	Altura da edificação superior a 10 m	
ZOE Pacaembu	0,3	1	2	0,5	28 m (*)	NA	NA	NA	NA

(*) Prevalerão as disposições dos órgãos de preservação relativas ao gabarito de altura máxima de novas edificações agregadas ao Complexo, quando mais restritivas do que as estabelecidas no Quadro 2

Quadro 2 - Quota Ambiental: Pontuação Mínima, Taxa de Permeabilidade Mínima e Fatores				
ZONA	Lote > 10.000 m ²		Fatores	
	Taxa de Permeabilidade	Pontuação QA Mínima	Cobertura vegetal (ALFA)	Drenagem (BETA)
ZOE Pacaembu	22%	0,57	0,4	0,6

Quadro 3 - Parâmetros de incomodidade							
ZONA	Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB (a)(c) (d) (f)			Vibração associada	Emissão de radiação Faixa de frequência (0Hz à 300GHz)	Emissão de odores	Emissão de gases, vapores e material particulado (e)
	Emissão de ruído das 7h às 19h	Emissão de ruído das 19h às 22h	Emissão de ruído das 22h às 7h				
ZOE Pacaembu	50	45	40	(a)	(b)	(a)	(a)
Notas:							
(a) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor.							
(b) Aplicam-se a legislação pertinente e as normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de radiação eletromagnéticas não ionizantes.							
(c) No caso dos aeroportos aplica-se o nível de ruído conforme norma técnica específica.							
(d) Poderão incidir parâmetros especiais e mais restritivos nos termos §2º do artigo 113 da Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016.							
(e) Quando necessário a CETESB recomenda instalar e operar sistema de controle de poluição do ar baseado na melhor tecnologia.							
(f) Para atividade de local de culto, nos feriados, sábados a partir das 14h e nos domingos, os parâmetros relativos a ruídos referentes ao período das 7h às 19h passam a valer também para os períodos das 6h às 7h e das 19h às 22h, permanecendo inalterados os parâmetros referentes ao período das 7h às 19h e das 22h às 7h.							

Quadro 4 - Usos Permitidos na ZOE Pacaembu (*)

SUBCATEGORIA DE USO	nR1		nR2		nR3	
GRUPOS DE ATIVIDADES	nR1-1	comércio de abastecimento de âmbito local com dimensão de até 500m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável	nR2-1	comércio de alimentação de médio porte, com lotação de mais de 100 (cem) e até 500 (quinhentos) lugares, englobando comércio associado a diversão	nR3-3	serviço público social especial
	nR1-2	comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares	nR2-2	comércio especializado	nR3-4	local de reunião ou evento de grande porte localizado na zona urbana com lotação superior a 500 (quinhentas) pessoas
	nR1-3	comércio diversificado de âmbito local	nR2-7	estabelecimentos de ensino não seriado		
	nR1-4	comércio diversificado de âmbito local	nR2-10	serviços de lazer, cultura e esportes		
	nR1-5	serviços pessoais	nR2-11	local de reunião ou eventos de médio porte localizado na zona urbana com lotação máxima superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas		
	nR1-6	serviços profissionais	nR2-13	edifícios-garagem		
	nR1-8	serviços de educação	nR2-14	associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação superior a 100 (cem) e até 500 (quinhentas) pessoas		
	nR1-9	associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local, com lotação de até 100 (cem) pessoas				
	nR1-10	serviço público social de pequeno porte				
	nR1-11	serviços da administração e serviços públicos de pequeno porte				
	nR1-12	serviços de hospedagem ou moradia				
	nR1-13	local de reunião ou de eventos de pequeno porte localizado na zona urbana com lotação de até 100 (cem) pessoas				

(*) O Complexo se enquadra na subcategoria de uso nR3, grupo de atividade nR3-3 - Serviço Público Social Especial -Equipamentos de esporte e lazer de referência municipal, com lotação superior a 2000 lugares, tais como: - Clubes Desportivos com Estádios - Autódromo - Ginásios esportivos. Os demais grupos de atividades autorizados aplicam-se aos empreendimentos associados passíveis de serem incorporados ao programa original do Complexo.

Quadro 5 - Condições de Instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos (*)								
Subcategoria de uso		Número mínimo de vagas por área construída computável (em m ²)		Vestiário para usuários de bicicleta	Espaço para carga e descarga		Área para embarque e desembarque de passageiros	Largura Mínima de Via
		Vagas de automóveis	Vagas de bicicletas		Número de vagas para utilitário	Número de vagas para caminhão		
nR3	nR3-3	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	1/250 m ²	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	análise caso a caso pelo órgão de trânsito competente	≥ 7 m

(*) Adotadas as condições de instalação previstas no Quadro 4A da Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016 para a subcategoria de uso nR3, grupo de atividade nR3-3 - Serviço Público Social Especial - Equipamentos de esporte e lazer de referência municipal, com lotação superior a 2000 lugares, na qual se enquadra o Complexo do Pacaembu.