



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SÃO PAULO URBANISMO
SP-URB/PRE-SEP - SP-URBANISMO/PRE/Superintendência de Estruturação de Projetos
Rua Líbero Badaró, 504, 16º. Andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01008-906
Telefone: 11-3113-7500

Informação SP-URB/PRE-SEP Nº 8708241

São Paulo, 29 de maio de 2018

**PRODUTO 2.2. NOTA TÉCNICA – DECRETO DO PROJETO DE INTERVENÇÃO URBANA
PARA A ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL DO COMPLEXO ESPORTIVO PACAEMBU**

Diretoria de Desenvolvimento

Senhor Diretor

As denominadas Zonas de Ocupação Especial (ZOE) são, na dicção da do art. 15 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei n. 16.402, de 22 de março de 2016 – LPUOS), porções do território que, por suas características específicas, necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo, tendo seus parâmetros urbanísticos específicos definidos por Projeto de Intervenção Urbana (PIU), 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.

O Complexo composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo – “Pacaembu” encontra-se localizado em uma ZOE – a ZOE Pacaembu -, e a necessidade atual de elaboração do competente PIU para a definição de seus parâmetros urbanísticos adveio da determinação prevista na 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”. Na dicção daquele diploma legal, deve haver a elaboração do PIU previamente à desestatização do bem municipal (art. 1º, § 2º, inc. I).

Nesta linha de ideias, esta empresa São Paulo Urbanismo, em estreita colaboração com a empresa São Paulo Parcerias (responsável pelo indicado processo de desestatização do equipamento público municipal), coordenou os trabalhos de elaboração do PIU do Pacaembu, resultando, deste esforço, o material encartado ao SEI 7810.2018/0000331-8. Como último elemento de informação a adicionar ao processado, é oferecida a minuta do decreto que realizará a regulação urbanística daquele território, viabilizando a implantação do indigitado PIU.

Com efeito, a primeira providência da minuta em comento é aprovar o PIU do Pacaembu, definindo seu campo de regulação (art. 1º). O artigo 2º determina a observância dos quadros de parâmetros urbanísticos anexos à lauda legal, e determina, de forma didática, que sejam atendidas as limitações administrativas advindas das resoluções de tombamento incidentes sobre os imóveis do Complexo do Pacaembu. Da mesma forma, regula a utilização do mecanismo previsto no art. 111 do PDE ao território. Os arts. 3º e 4º, por sua vez, arrolam intervenções urbanísticas associadas ao processo de implantação do PIU do Pacaembu, trazendo o art. 5º a previsão da possibilidade de a concessão do imóvel vir acompanhada do seu potencial construtivo adicional, e a destinação dos recursos arrecadados com a sua comercialização.

O art. 6º da propositura procura reafirmar o compromisso da necessidade de este PIU (como, de resto, todos os demais) serem pautados pela linha de desenvolvimento urbano coordenado pelos órgãos da Administração Municipal, cabendo ao art. 8º, por fim, a discriminação do competente órgão de participação social que atuará, conjuntamente ao Poder Público, neste mister.

Com tais esclarecimentos, submetemos o presente a Vossa Senhoria, para ciência e o que couber.

São Paulo, 09 de maio de 2018.

JOSÉ ANTONIO APPARECIDO JUNIOR

Procurador do Município – Assessor

OAB/SP n. 228.237

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. 7º. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL poderá editar normas complementares necessárias à fiel execução do disposto neste decreto.

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.



Documento assinado eletronicamente por **Jose Antonio Aparecido Junior, Assessor Sênior III**, em 29/05/2018, às 16:07, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **8708241** e o código CRC **AA782EBF**.