



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Secretaria Geral Parlamentar
Secretaria de Documentação
Equipe de Documentação do Legislativo

DECRETO Nº 58.226, DE 15 DE MAIO DE 2018

Aprova o Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo - PIU-Pacaembu.

MILTON LEITE, Presidente da Câmara Municipal de São Paulo, em exercício no cargo de Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

CONSIDERANDO o trabalho técnico e demais elementos constantes dos processos nº 6068.2018/0000591-9 e 7810.2018/0000331-8, à vista do disposto no artigo 15, § 1º, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e em cumprimento ao artigo 1º, § 2º, inciso I, da Lei nº 16.696, de 5 de setembro de 2017,

D E C R E T A:

Art. 1º Fica aprovado o Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo do Pacaembu, composto pelo Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e por seu Centro Poliesportivo - PIU-Pacaembu, estabelecendo os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados, nos termos do artigo 15, § 1º, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS.

Art. 2º Aplicam-se à área na qual se encontra o Complexo do Pacaembu os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo constantes dos quadros a seguir relacionados:

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;

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" deste artigo, 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, decorrente da implantação dos empreendimentos associados ou da ampliação das atividades ofertadas, no âmbito de sua concessão, não está sujeito à incidência da Cota de Solidariedade prevista no artigo 111 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - PDE.

Art. 3º São intervenções urbanísticas úteis à eficiência da transformação ou à qualificação urbana pretendidas na área objeto do PIU-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 a sua preservação.

Art. 4º A definição das intervenções obrigatórias ao concessionário do Complexo do Pacaembu será fixada no respectivo contrato de concessão, nos termos da Lei nº 16.696, de 5 de setembro de 2017.

Art. 5º Fica facultado ao Poder Concedente, observada a legislação em vigor, em comum acordo com o concessionário do Complexo do Pacaembu, delegar-lhe a condução de intervenções de requalificação da Praça Charles Miller, nos termos a seguir dispostos:

I - o rol de intervenções na Praça Charles Miller consideradas adequadas à implantação do PIU-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 - aprovação dos projetos de requalificação da Praça Charles Miller pelos órgãos de preservação.

Parágrafo único. Para a finalidade de que trata o "caput" deste artigo, o concessionário poderá celebrar avenças com o Poder Público Municipal, de modo a implantar o PIU-Pacaembu da forma mais eficiente.

Art. 6º A fim de implantar da maneira mais eficiente o PIU-Pacaembu, especialmente no tocante à obrigação de conservação de suas estruturas tombadas, poderá o Poder Concedente delegar ao concessionário do Complexo Pacaembu o direito de requerer a emissão de declaração de potencial construtivo passível de transferência, bem como de transferi-lo a terceiros, nos termos dos artigos 122 a 133 da Lei nº 16.050, de 2014, mantendo os valores auferidos com a referida venda em conta bancária exclusiva.

§ 1º Os recursos eventualmente auferidos em decorrência da transferência de potencial construtivo poderão ser utilizados:

I - para cobrir as despesas com trabalhos de conservação e restauro não originalmente previstas no contrato de concessão;

II - para pagamento das obras de intervenção previstas neste decreto.

§ 2º O concessionário deverá comprovar a aplicação dos recursos de que trata o "caput" deste artigo em conformidade com a legislação pertinente por meio atestado emitido pelos órgãos competentes.

Art. 7º Os pedidos de licenciamento dos empreendimentos referentes ao PIU-Pacaembu, bem como sua análise e decisão serão realizados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Parágrafo único. Os pedidos serão instruídos com a declaração de adequação do projeto ao PIU-Pacaembu, expedida pela São Paulo Urbanismo.

Art. 8º Fica criado o Grupo Gestor do PIU-Pacaembu, com a seguinte composição:

I - 2 (dois) integrantes do Conselho Participativo da Prefeitura Regional da Sé;

II - 2 (dois) integrantes do Conselho Participativo da Prefeitura Regional da Lapa;

III - 2 (dois) moradores eleitos, residentes na área objeto de tombamento do Bairro do Pacaembu, definida na Resolução Condephaat SC nº 8, de 14 de março de 1991;

IV - 2 (dois) integrantes do Núcleo Regional de Planejamento da Prefeitura Regional da Sé;

V - 2 (dois) integrantes do Núcleo Regional de Planejamento da Prefeitura Regional da Lapa;

VI - 1 (um) representante da São Paulo Urbanismo;

VII - 1 (um) representante do concessionário do Complexo do Pacaembu.

Parágrafo único. As atribuições e o funcionamento do Grupo Gestor, relativos ao controle social e ao monitoramento das intervenções previstas no PIU-Pacaembu, serão estabelecidos por regimento interno proposto pela São Paulo Urbanismo e aprovado pela maioria dos membros do Grupo Gestor.

Art. 9º A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento poderá editar as normas complementares necessárias à execução do disposto neste decreto.

Art. 10. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 15 de maio de 2018, 465º da fundação de São Paulo.

MILTON LEITE, Presidente da Câmara Municipal de São Paulo em exercício no cargo de Prefeito

HELOISA MARIA DE SALLES PENTEADO PROENÇA, Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SILVANA LÉA BUZZI, Secretária Municipal de Desestatização e Parcerias - Substituta

RUBENS NAMAN RIZEK JUNIOR, Secretário Municipal de Justiça

JULIO FRANCISCO SEMEGHINI NETO, Secretário do Governo Municipal

EDUARDO TUMA, Secretário-Chefe da Casa Civil

Publicado na Casa Civil, em 15 de maio de 2018.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial da Cidade em 16/05/2018, p. 1, 3 c. todas

Para informações sobre revogações ou alterações a esta norma, visite o site www.camara.sp.gov.br.

QUADROS 1 A 5 ANEXOS AO DECRETO Nº 58.226, DE 15 DE MAIO DE 2018

| PIU PACAEMBU | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|---------------------------|--------|--|--------------------------------------|---|
| Quadro 1 - Parâmetros de Ocupação, exceto Quota Ambiental | | | | | | | | | |
| ZONA | Coeficiente de Aproveitamento | | | Taxa de Ocupação Máxima | Gabarito de altura máxima | Frente | Recuos Mínimos | | Cota parte máxima de terreno por unidade (m²) |
| | C.A. mínimo | C.A. básico | C.A. máximo | | | | 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 |

(*) Prevalecerão 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 m² | | 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.