



Diário Oficial

Cidade de São Paulo

Bruno Covas - Prefeito

Ano 64

São Paulo, sexta-feira, 8 de fevereiro de 2019

Número 26

GABINETE DO PREFEITO

BRUNO COVAS

DECRETOS

DECRETO Nº 58.623, DE 7 DE FEVEREIRO DE 2019

Aprova o Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo Anhembi – PIU-Anhembi, 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 artigo 15, § 1º, da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), que determina terem os perímetros das Zonas de Ocupação Especial - 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 o disposto na Lei nº 16.766, de 20 de dezembro de 2017, que autoriza a alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A., e que traz regras de utilização da quadra 283 (duzentos e oitenta e três) do imóvel no qual estão localizados o Polo Cultural e Esportivo Grande Otelo - Sambódromo e as áreas de concentração e dispersão de escolas de samba na Quadra;

CONSIDERANDO as disposições da Lei nº 16.886, de 4 de maio de 2018, que define índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração de Projeto de Intervenção Urbana - PIU para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembi, na qual se localiza o Complexo do Anhembi, que inclui o Centro de Exposições e de Eventos e o Sambódromo;

CONSIDERANDO os trabalhos técnicos realizados no âmbito do processo SEI nº 7810.2018/000069-6;

CONSIDERANDO o processo público participativo de elaboração do Projeto de Intervenção Urbana do PIU-Anhembi,

DECRETO:

Art. 1º Fica aprovado o Projeto de Intervenção Urbana para a Zona de Ocupação Especial do Complexo do Anhembi – PIU-Anhembi.

Parágrafo único. O presente decreto estabelece os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às especificidades da Zona de Ocupação Especial – ZOE do Anhembi, 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), da Lei nº 16.766, de 20 de dezembro de 2017, que autoriza a alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A., e da Lei nº 16.886, de 4 de maio de 2018, que define índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo a serem observados na elaboração de Projeto de Intervenção Urbana - PIU para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembi.

Art. 2º O Perímetro de Intervenção do PIU-Anhembi está definido no Mapa 1 deste decreto, aplicando-se ao território da ZOE do Anhembi a regulação urbanística trazida na Lei nº 16.886, de 2018, especialmente no seu Anexo Único - Quadro de índices e Parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da ZOE do Anhembi, bem como os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo constantes dos quadros a seguir:

- I - Quadro 1 - Percentuais de destinação de área pública;
- II - Quadro 2 - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote e quadra);
- III - Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto cota ambiental;

IV - Quadro 4 - Parâmetros de incomodidade por zona.

§ 1º O Perímetro de Intervenção do PIU-Anhembi subdivide-se em Perímetro de Abrangência, caracterizado como a ZOE do Anhembi e objeto de regulação urbanística específica por este decreto, e Perímetro Expandido, destinado a receber intervenções referentes à qualificação urbanística pretendida para a área:

I - o Perímetro de Abrangência é formado pelas quadras 283 e 284, delimitadas pelas avenidas Assis Chateaubriand e Olavo Fontoura, pela Praça Campo de Bagatelle, Avenida Santos Dumont, Rua Marechal Leiteiro de Carvalho, Rua Professor Milton Rodrigues e a Rua Massinet Sorcinelli;

II - o Perímetro Expandido é formado pela interseção entre o subsetor Arco Tietê da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), definida na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, e os limites administrativos das Subprefeituras de Santana/Tucuruvi e Casa Verde.

§ 2º Além dos parâmetros estabelecidos nos quadros previstos neste artigo, serão observadas as disposições específicas para o Perímetro de Abrangência trazidas neste decreto, bem como outras eventuais limitações administrativas incidentes ao território, especialmente as oriundas da regulação do gabarito de altura das edificações expedidas pela Autoridade Aeronáutica competente.

§ 3º O potencial construtivo adicional comercializado nos termos deste decreto terá seu valor calculado pela fórmula do artigo 117 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico.

Art. 3º A ZOE do Anhembi divide-se nos seguintes subsetores, indicados no Mapa 2 deste decreto:

I - Subsetores A, B e C: incluem, respectivamente, os terrenos onde se encontram o Palácio de Convenções, o Pavilhão de Exposições e parcela dos estacionamentos na quadra 284, formando o Setor II (Centro de Exposições e Convenções) da Lei nº 16.886, de 2018;

II - Subsetor D: corresponde aos lotes com SQL 073.284.0004 e 0785, na quadra 284;

III - Subsetor E: corresponde a toda quadra 283, coincidente ao Setor I (Sambódromo) da Lei nº 16.886, de 2018.

Parágrafo único. A divisão do território da ZOE do Anhembi em subsetores tem por finalidade permitir o detalhamento dos parâmetros de uso e ocupação do solo e das diretrizes urbanísticas a serem aplicadas para implantação do PIU-Anhembi.

Art. 4º A proposta de ordenamento para o Perímetro de Intervenção do PIU-Anhembi tem por finalidade promover a qualificação e transformação do território e tem os seguintes objetivos:

I - desenvolver o território de modo a potencializar as atividades econômicas por meio do incentivo aos usos não residenciais, em especial as atividades atuais relacionadas à realização de feiras e eventos, considerando o disposto no artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 16.886, de 2018, observado o inciso II deste artigo;

II - socializar os ganhos da produção imobiliária da Cidade, por intermédio da comercialização do potencial construtivo do território;

III - incentivar o desenvolvimento urbano, por intermédio de adensamento populacional e construtivo compatível com a infraestrutura existente e planejada;

IV - qualificar a centralidade no Distrito de Santana, promovendo a diversidade de usos e o maior equilíbrio entre emprego e moradia;

V - auxiliar na orientação da aplicação dos recursos financeiros oriundos do percentual dos valores arrecadados com a alienação da Empresa São Paulo Turismo S/A – SPTuris, nos termos do artigo 1º, § 4º, da Lei nº 16.766, de 2017, de modo a possibilitar a máxima eficácia do planejamento urbanístico estabelecido no PIU-Anhembi;

VI - orientar a aplicação da contrapartida financeira da utilização do potencial construtivo adicional da ZOE Anhembi e da aplicação da Cota de Solidariedade.

Art. 5º Para que sejam atingidos os objetivos de transformação e qualificação territorial do Perímetro de Abrangência do PIU-Anhembi, promovendo-se o desenvolvimento urbano da área de forma equilibrada:

I - o potencial construtivo do Setor Sambódromo, previsto no artigo 4º da Lei nº 16.886, de 2018, somente poderá ser transferido ao Setor Centro de Convenções e Exposições após esgotado o estoque de potencial construtivo do setor receptor;

II - o proprietário dos terrenos correspondentes aos subsectores A, B, C e E poderá optar por utilizar os benefícios previstos no artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 16.886, de 2018.

§ 1º Na hipótese prevista no inciso II do “caput” deste artigo, a paralisação do funcionamento da atividade de Centro de Convenções e Exposições antes do prazo de 20 (vinte) anos previsto em lei, contados a partir da efetiva alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A., acarretará:

I - o dever de pagamento integral do valor referente às contrapartidas devidas pela utilização do potencial construtivo adicional, devidamente atualizado pelo IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou, na falta deste, por outro índice oficial de inflação;

II - a cassação das licenças expedidas utilizando-se o referido potencial construtivo adicional.

§ 2º Para os fins do § 1º deste artigo, considera-se paralisação a perda, a qualquer tempo, da validade dos documentos administrativos necessários ao funcionamento de local de reunião.

§ 3º Os direitos referentes à utilização do benefício citado no inciso II do “caput” deste artigo poderão ser cedidos pelos adquirentes da empresa São Paulo Turismo S/A a terceiros, mediante apresentação de declaração a ser juntada em processos de licenciamento de edificação realizados no Perímetro de Abrangência, não transferindo esta cessão a responsabilização pelo não cumprimento do dever de manutenção da atividade Centro de Convenções e Exposições.

§ 4º Na hipótese do inciso II do § 1º deste artigo, os proprietários dos imóveis serão intimados a, querendo, realizar o pagamento à Municipalidade dos valores correspondentes à outorga onerosa do potencial construtivo adicional utilizado na edificação, preservando-se, caso realizado o pagamento, a validade das licenças anteriormente expedidas.

Art. 6º Nos termos do artigo 111 da Lei nº 16.050, de 2014, aplica-se ao PIU-Anhembi o instrumento jurídico-urbanístico da cota de solidariedade, na seguinte conformidade:

I - aos projetos de parcelamento do solo, a cota de solidariedade corresponderá a 10% (dez por cento) do valor dos terrenos privados resultantes, a ser depositado na conta segregada do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano do PIU-Anhembi;

II - aos empreendimentos com área construída computável superior a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), aplica-se a disciplina prevista no artigo 112 da Lei nº 16.050, de 2014, independentemente do disposto no inciso I do “caput” deste artigo.

§ 1º A cota de solidariedade deverá ser aplicada nos termos do artigo 15 da Lei nº 16.886, de 4 de maio de 2018.

§ 2º Para fins de aplicação da cota de solidariedade nos termos do inciso II do “caput” deste artigo deverão ser descontadas do cálculo as áreas construídas computáveis regulares até 31 de julho de 2014 que não vierem a ser demolidas.

Art. 7º São diretrizes urbanísticas para o Perímetro de Abrangência do PIU-Anhembi:

I - promover o adensamento do território inserido na ZOE do Anhembi, especialmente das áreas atualmente desocupadas, ampliando a oferta de empregos e a densidade construtiva e populacional do território;

II - qualificar o eixo da Avenida Olavo Fontoura por meio da diversificação dos usos na ZOE do Anhembi, criando uma nova frente urbana que promova a dinamização da avenida;

III - promover a qualificação paisagística e recuperação ambiental das áreas livres na ZOE do Anhembi, contribuindo para a construção de sistema de espaços livres públicos do entorno;

IV - possibilitar a microacessibilidade e a mobilidade ativa na ZOE do Anhembi, por intermédio da permeabilidade urbana das futuras quadras com as vias do entorno;

V - qualificar, por meio de tratamento urbanístico, a área pública lindeira à Avenida Olavo Fontoura e à Praça Campo de Bagatelle, de forma a facilitar a travessia do pedestre sobre a Avenida Santos Dumont e a conectividade do Centro de Convenções Anhembi com o Terminal Rodoviário do Tietê/Estação Portuguesa Tietê do Metrô.

Art. 8º São objetivos específicos do PIU-Anhembi para o seu Perímetro de Abrangência:

I - integrar o território da ZOE do Anhembi ao seu entorno, por intermédio da redução das longas extensões de quadra, visando a construção de parcela qualificada de cidade;

II - conformar a Avenida Olavo Fontoura como eixo de conexão entre as quadras 283, 284 e o Terminal Rodoviário do Tietê/Estação Portuguesa Tietê do Metrô, por intermédio do incentivo ao uso misto e à fachada ativa, proporcionando maior utilização do espaço de fruição pública e a interação dos pedestres com os pavimentos de acesso às edificações;

III - promover a destinação de áreas públicas originadas do parcelamento do solo da ZOE do Anhembi de forma equilibrada e proporcional entre os diversos setores do Perímetro de Abrangência;

IV - priorizar, no tocante à distribuição de novas áreas verdes, a manutenção da massa arbórea existente, a conformação de nova frente das quadras em relação à Marginal do Rio Tietê e a implantação de rede de áreas livres que qualifiquem o percurso do pedestre.

Art. 9º São diretrizes urbanísticas específicas do PIU-Anhembi, no caso de parcelamento do solo:

I - no Subsetor B:

a) promover a conexão entre as avenidas Olavo Fontoura e Assis Chateaubriand por intermédio da implantação de bulevar com canteiro central de largura mínima de 20m (vinte metros);

b) destinar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área verde originada em função do parcelamento do solo no Subsetor B dentro na Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Tietê, sendo vedada a confrontação da área destinada com lotes privados.

II - no Subsetor C:

a) promover a extensão da Rua Massinet Sorcinelli até a Avenida Olavo Fontoura;

b) destinar as áreas verdes originadas do parcelamento do solo no Subsetor C, de modo a evitar a sua confrontação com lotes privados;

c) quando da realização do parcelamento, destinar área institucional na extremidade leste do subsetor, vedada a confrontação da área com lotes privados, de modo a integrar-se com a área pública existente e qualificar o acesso do pedestre no início da Avenida Olavo Fontoura.

III - no Subsetor D, destinar a área verde originada em função do parcelamento do solo deste subsetor dentro da Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Tietê;

IV - no Subsetor E:

a) promover a ligação entre as Avenidas Olavo Fontoura e Assis Chateaubriand por meio de nova conexão viária entre o Sambódromo e a atual área de concentração de carros alegóricos;

b) destinar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área verde originada em função do parcelamento do solo no Subsetor E dentro da Área de Preservação Permanente (APP) do Rio Tietê.

Art. 10. Os lotes com frente para as calçadas especiais, listadas abaixo, deverão atender as seguintes disposições:

I - nas vias marginais ao Rio Tietê e acessos, calçadas com largura mínima de 8m (oito metros), divididas em faixa de serviço permeável junto ao meio fio, com largura mínima de 3m (três metros), e faixa de circulação com largura mínima de 5m (cinco metros);

II - ao longo da Avenida Olavo Fontoura:

a) nos Subsetores A, B e C, calçadas com largura mínima de 19m (dezenove metros), divididas em faixa de serviço permeável junto ao meio fio, com largura mínima de 1,5m (um metro e meio), ciclovia com largura mínima de 2,5m (dois metros e meio), faixa permeável com largura mínima de 10m (dez metros) e faixa de circulação de 5m (cinco metros);

b) no Subsetor E, calçadas com largura mínima de 8m (oito metros), divididas em faixa de circulação com largura mínima de 3m (três metros) junto ao meio fio, e faixa permeável com largura mínima de 5m (cinco metros);

III - ao longo da Rua Massinet Sorcinelli, faixa de circulação com largura mínima de 5m (cinco metros);

IV - ao longo da Rua Mal. Leiteiro de Carvalho, faixa de circulação com largura mínima de 3,5m (três metros e meio);

V - ao longo da Rua Prof. Milton Rodrigues, faixa de circulação com largura mínima de 8m (oito metros).

Parágrafo único. A ampliação das calçadas atuais atendendo as diretrizes estabelecidas por este artigo será computada no percentual de destinação de áreas públicas ao sistema viário em função do parcelamento do solo.

Art. 11. A implantação de novas edificações no território da ZOE do Anhembi dependerá de aprovação de Plano Integrado de Parcelamento do Solo e Edificação, elaborado nos termos do artigo 3º do Decreto nº 57.558, de 21 de dezembro de 2016, respeitando os percentuais mínimos de destinação de área pública em cada subsetor de acordo com o Quadro 1 deste decreto.

§ 1º A aprovação e implantação do Plano Integrado poderão ocorrer de forma independente nos subsectores, observado o limite máximo de 70% (setenta por cento) do potencial construtivo total para o uso residencial.

§ 2º No tocante à destinação das áreas públicas e de fruição pública nos projetos integrados, deverão ser observadas as seguintes regras:

I - as áreas verdes a serem destinadas deverão ser capazes de conter um círculo com raio de 10m (dez metros), observado o artigo 46 da Lei nº 16.402, de 2016;

II - as vias com dimensões não detalhadas no PIU-Anhembi deverão seguir as especificações mínimas do Quadro 2B da Lei nº 16.402, de 2016, sendo vedada a implantação de vias de pedestre;

III - as áreas institucionais deverão ser destinadas em lote único dentro dos Subsectores correspondentes, observado o artigo 47 da Lei nº 16.402, de 2016;

IV - as quadras e lotes resultantes de parcelamento do solo deverão seguir as dimensões mínimas e máximas do Quadro 2 deste decreto;

V - no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da testada dos lotes ao longo da Avenida Olavo Fontoura nos Subsectores B, C e E deverão ser ocupados por fachada ativa, nos termos do artigo 71 da Lei nº 16.402, de 2016, podendo gozar do incentivo estabelecido pela alínea “a” do inciso VII do artigo 62 da citada lei.

Art. 12. Nos Subsectores B e E, a fim de proporcionar a manutenção do funcionamento dos equipamentos de lazer e entretenimento ali instalados, será permitido o parcelamento visando manter as edificações preexistentes, desde que sejam atendidas as seguintes determinações:

I - poderá ser desmembrado um lote com área superior à máxima permitida no subsetor, desde que este contenha somente edifício preexistente a ser mantido, resultando em uma nova taxa de ocupação igual a 70% (setenta por cento) no subsetor B e fixada entre 15% (quinze por cento) e 70% (setenta por cento) no subsetor E;

II - a destinação de áreas públicas, nos termos do artigo 11 deste decreto, deverá considerar a área do terreno original, descontada a área de lote desmembrada nos termos do inciso I do “caput” deste artigo.

Parágrafo único. A destinação de Área Institucional no Subsetor B ocorrerá somente se houver a desmobilização dos equipamentos citados no “caput” deste artigo e o fracionamento integral do lote previsto em seu inciso I.

Art. 13. São diretrizes específicas para o Perímetro Expandido do PIU-Anhembi:

I - prover o equilíbrio entre a oferta e a demanda por equipamentos públicos, sobretudo de educação infantil, cultura e esporte, bem como equipamentos de assistência social voltados ao idoso, inclusive considerando as principais carências das Subprefeituras de Santana/Tucuruvi e Casa Verde/Cachoeirinha;

II - promover o direito à moradia digna, proporcionando o atendimento habitacional adequado e definitivo a famílias de baixa renda removidas em decorrência do Programa de Intervenções, prevendo o atendimento habitacional provisório quando necessário e a apresentação do pertinente Plano de Reassentamento das populações atingidas previamente ao início das obras;

III - promover a urbanização, regularização fundiária e recuperação ambiental dos assentamentos precários localizados no Perímetro Expandido, considerando os trechos de maior vulnerabilidade social, bem como a requalificação e regularização dos conjuntos habitacionais existentes, contemplando estudos, projetos, obras e trabalho técnico social;

IV - atendimento habitacional com produção de novas unidades para aquisição ou locação social, por meio de empreendimentos de Habitação de Interesse Social – EHS dentro e fora das ZEIS do Perímetro Expandido, inclusive por meio do atendimento da Cota de Solidariedade;

V - priorização, no tocante à provisão de moradias, do atendimento das populações removidas involuntariamente em consequência da implantação do Programa de Intervenções e em decorrência das ações de urbanização dos assentamentos precários, bem como das famílias atendidas pelo Programa Auxílio Aluguel, originárias do Perímetro Expandido;

VI - reestruturação do sistema de mobilidade com a implantação de melhoramentos viários que contribuam para a circulação motorizada, cicloviária e de pedestres;

VII - promover conexão do Terminal Rodoviário do Tietê/Estação Portuguesa –Tietê do Metrô com a Praça Campo de Bagatelle e a Avenida Olavo Fontoura, considerando o melhoramento viário previsto para o local na Lei nº 16.541, de 08 e setembro de 2016, ampliando assim a acessibilidade ao complexo do Anhembi;