

Parâmetros Urbanísticos – Anhembi

Projeto de Lei 11/2018



Parâmetros Urbanísticos – ZOE ANHEMBI



sambódromo

Terreno privado

Hotel Holiday Inn

Perímetro SPTURIS estudado para a LPUOS

Parâmetros Urbanísticos – ZOE ANHEMBI

Os índices e parâmetros urbanísticos para a Zona de Ocupação Especial – ZOE do Anhembi deverão:

1. Observar as definições do **art. 169, inc. I, da Lei n. 16.402**, de 22 de março de 2016:

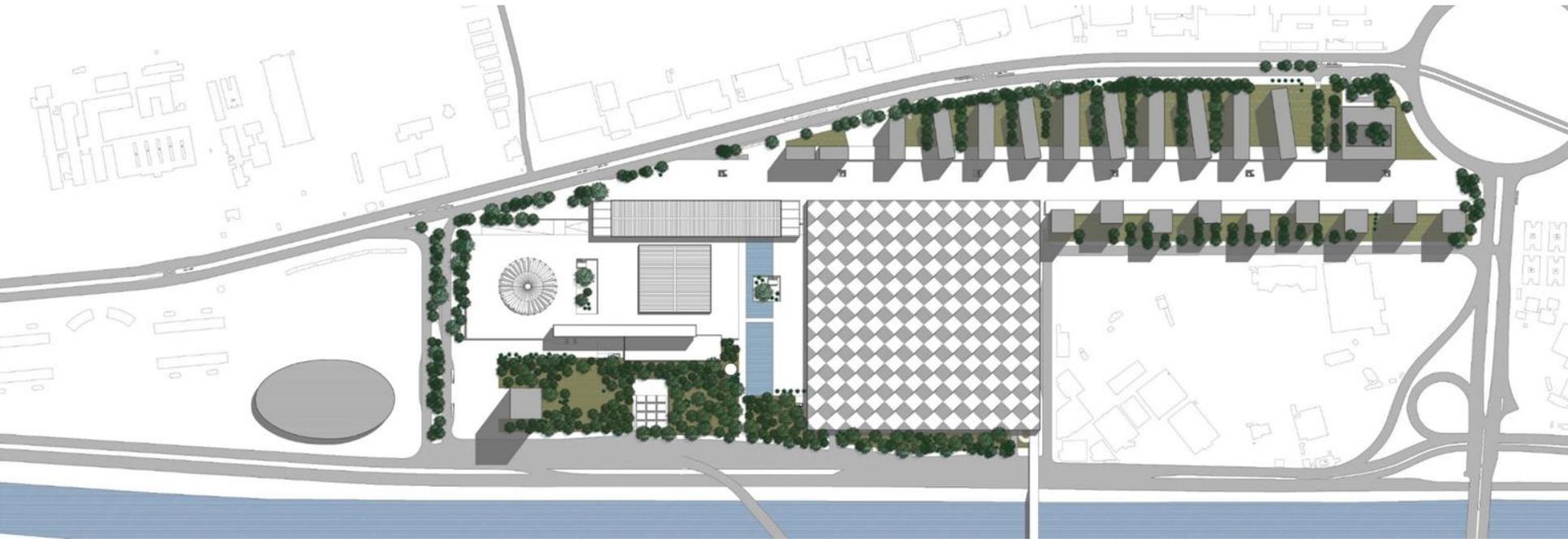
I - no perímetro da ZOE do Anhembi o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser diferente daquele previsto no art. 15 desta lei, desde que o potencial construtivo total seja limitado a 1.000.000m² (um milhão de metros quadrados) de área construída computável e os percentuais de destinação mínima de área pública poderão ser diferentes daqueles estabelecidos no Quadro 2 desta lei, respeitada a destinação mínima obrigatória de 20% (vinte por cento) de área.

2. Considerar os objetivos específicos do **Setor Orla Ferroviária e Fluvial da Macroárea de Estruturação Metropolitana** (art. 12, § 1º da Lei n. 16.050, de 31 de julho de 2014)
3. Considerar a vocação do território para transformações estruturais orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana

Parâmetros Urbanísticos – ZOE ANHEMBI

Estudos que embasaram a confecção do Art. 169 da LPUOS:

- Chamamento público DPR 02/2015 – Novo Anhembi: potencial construtivo de 1.000.000m²



Parâmetros Urbanísticos – ZOE ANHEMBI

A partir do PL 16.766/2017, que autoriza a alienação da participação societária detida pelo Município de São Paulo na São Paulo Turismo S.A, fica estabelecido o conteúdo de seu artigo 8º:

*Art. 9º Previamente a alienação de que trata esta lei, os índices e parâmetros de uso e ocupação do solo para a Zona de Ocupação Especial - ZOE do Anhembi serão definidos em **projeto de lei específico** e posteriormente detalhados em **Projeto de Intervenção Urbana – PIU**.*

Parâmetros Urbanísticos – ZOE ANHEMBI

O texto trazido prevê:

- i. a manutenção do potencial construtivo definido pelo art. 169, I, da Lei nº 16.402/16, para a ZOE do Anhembi em **1 milhão de metros quadrados**
- ii. Define dois setores: **Setor Centro de Convenções e Exposições e o Setor Sambódromo**, cujos estudos não tinham sido considerado nos quando da definição do potencial construtivo para a ZOE na LPUOS e terá, pela minuta, seu potencial construtivo fixado em 400 mil metros quadrados, **o que constitui novidade em relação à regulação vigente.**
- iii. Acrescenta os parâmetros urbanísticos que servirão de subsídio para o desenvolvimento do Projeto de Intervenção Urbana – PIU do Complexo do Anhembi, como taxa de ocupação, de permeabilidade, destinação de áreas públicas, dentre outros.

Parâmetros Urbanísticos – ZOE ANHEMBI

O texto trazido prevê:

- iv. Obrigatoriedade para a implantação de Centro de Convenções e Exposições
- v. Incentivo à manutenção do equipamento por ao menos 20 anos

Parâmetros Urbanísticos – ZOE ANHEMBI

ANEXO ÚNICO DA LEI N°.

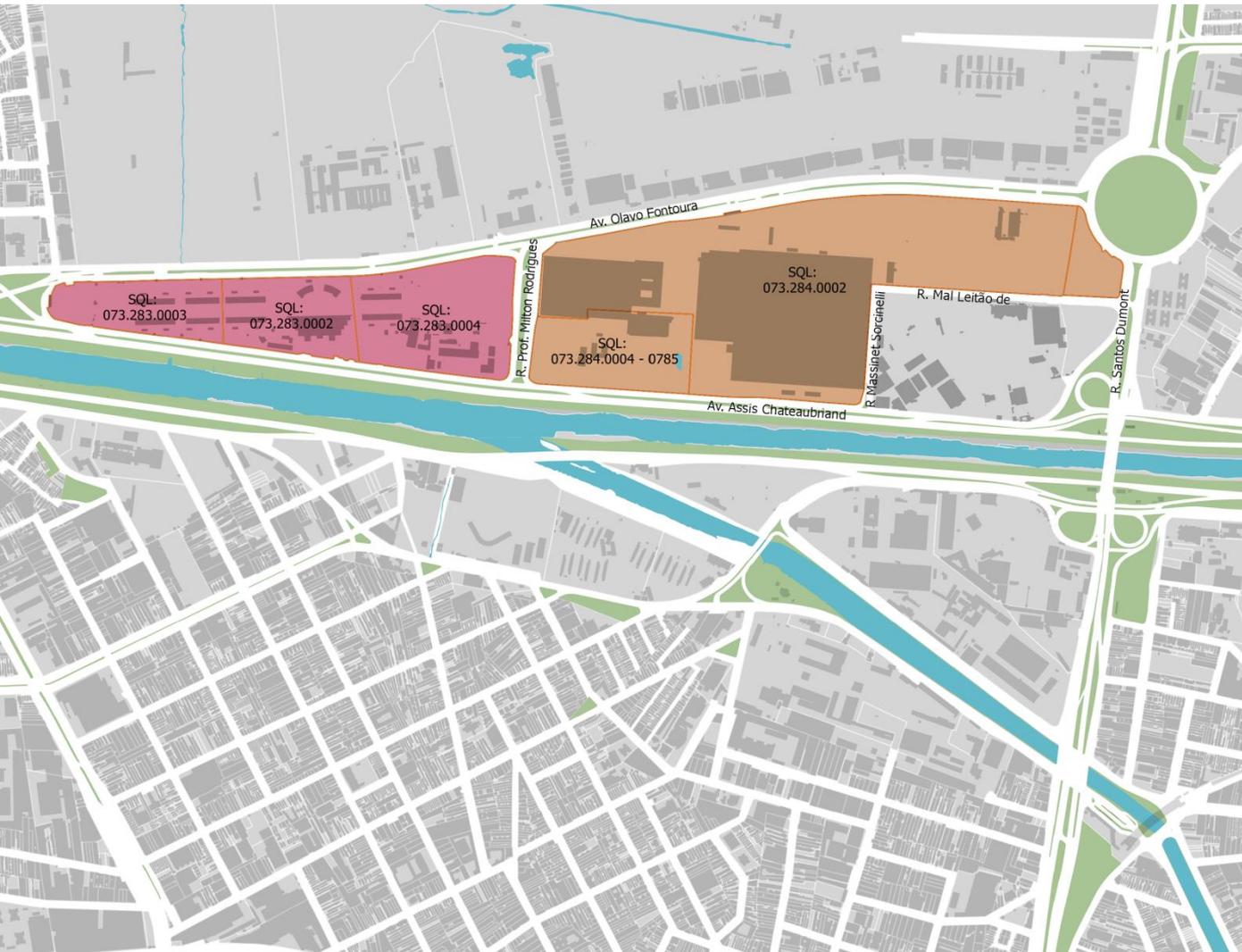
Quadro de Índices e Parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da ZOE do Anhembi

Potencial construtivo do Setor Centro de Convenções e Exposições	1.000.000 m ²
Potencial construtivo do Setor Sambódromo	400.000 m ²
Coeficiente de Aproveitamento Básico	1,0
Coeficiente de Aproveitamento Mínimo	0,5
Gabarito de Altura Máxima	NA
Taxa de Ocupação Máxima	70%
Taxa de Permeabilidade Mínima	25%
Destinação (áreas públicas)	20%
Fator de Planejamento para fins de cálculo de contrapartida financeira em outorga onerosa	0.7
Usos Permitidos	Toda as categorias de uso R e nR, exceto a subcategoria Ind-3*

Alterações durante a tramitação

- Definição de Coeficiente de Aproveitamento para terreno não integrante do Complexo do Anhembi, com o objetivo de conferir maior segurança ao processo de privatização;
- Vinculação dos recursos arrecadados com a venda da outorga onerosa do direito de construir e da cota de solidariedade a distritos da Zona Norte (Casa Verde e Santana);
- Destinação de recursos para implantação de programa de locação social

Parâmetros Urbanísticos – ZOE ANHEMBI



Setores da ZOE

-  Setor 1: Sambódromo
-  Setor 2: Centro de Convenções e Exposições
-  Lotes na ZOE

FONTES: MDSF, IPTU. Elaboração: SP Urbanismo, 05/2018.

