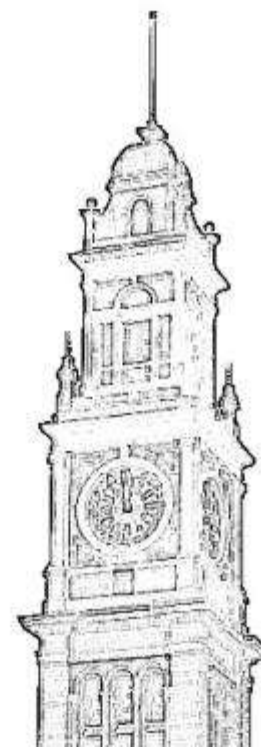


NOVALUZ

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

Prefeitura do Município de São Paulo
Empresa Municipal de Urbanização

MARÇO 2009



histórico de intervenções

1986	março	Resolução CONDEPHAAT estudo de tombamento de Santa Ifigênia
2005	setembro	Decreto de Utilidade Pública nº 46.291 perímetro original
	dezembro	Lei de Incentivos Seletivos nº 14.096
2007	fevereiro	Edital de chamamento – incentivos seletivos
	maio	Decreto de Utilidade Pública nº 48.349 perímetro ampliado
	julho	Edital de habilitação das empresas
2008	janeiro	indicação das empresas beneficiadas
	junho	Plano Urbanístico em consulta pública
2009	fevereiro	entrega dos Termos de Concessão de Incentivos às empresas habilitadas



perímetro da intervenção perímetro da lei de incentivos



imóveis listados

Resolução CONDEPHAAT 1986



perímetro da zeis



linha de base

área de lotes abrangida	220.211m ²
número de lotes	4.241
área construída total	614.859 m ²
área construída residencial	149.296 m ² - 24% do total
terrenos vagos	12.889 m ² - 6% do total
coeficiente de aproveitamento	2,79

linha de base

população residente (IBGE-2000)	6.592 hab
densidade populacional	299,35 hab/ha
distribuição por faixas de renda	4% até 1 sm 18% acima e até 3 sm 23% acima e até 5 sm 33% acima e até 10 sm 8% acima e até 15 sm 9 % acima de 15 sm



objetivos

- retomada de espaços públicos e privados ocupados por atividades ilícitas
- renovação de edificações degradadas
- incremento do uso não-residencial
- adensamento populacional

diretrizes

- maior controle da região pela administração pública
- investimento em melhorias urbanas
- incentivos fiscais para atividades terciárias com ênfase na área de tecnologia da informação
- estruturação da Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 3
- incentivos à produção imobiliária para mercado
- participação de empreendedores privados no processo de renovação da área



ações públicas coordenadas

12 operações conduzidas na área desde 2005

- 187 crianças reconduzidas às famílias
- 169 estabelecimentos comerciais com algum tipo de irregularidade fechados
- 170 prisões
- apreensão de armas de fogo
- apreensão de drogas
- apreensão de CDs e DVDs piratas

2005

- 1.260 ações de polícia
- recapturados 23 indivíduos procurados

2006

- 2.200 ações de polícia
- recapturados 41 indivíduos procurados



ações públicas coordenadas

10ª operação Nova Luz - maio-junho 2007

- 400 agentes públicos - Policiais Militares e Civis, GCMs, SMS, Subprefeitura Sé, Limpurb, SMADS e CET
- 21 estabelecimentos comerciais fechados
- 115 prisões
- 141 caça-níqueis lacrados
- apreensão de 2 mil CDs e DVDs piratas
- apreensão de 1.300 sacos de mercadorias ilegais
- 84 crianças e adolescentes encaminhadas ao CRECA
- 1.000 adultos encaminhados para albergues
- 117 adultos encaminhados para atendimento médico

11ª Operação Campos Elíseos – março-abril 2008

- 23 pessoas presas em flagrante
- 12 procurados capturados
- 867 conduzidos para albergues
- 121 conduzidos para Pronto Socorros
- 49 crianças conduzidas para o Hospital Menino Jesus
- 306 indivíduos conduzidos aos Distritos Policiais da área
- 10 indivíduos autuados por tráfico de entorpecentes
- 10 autuados por porte ou uso de entorpecentes
- 561 estabelecimentos comerciais fiscalizados
- 2 estabelecimentos fechados



ações públicas coordenadas

12ª Operação Nova Luz - agosto-setembro 2008

Coordenação: Secretaria da Saúde

- 611 abordagens
- 237 pacientes cadastrados
- 125 encaminhamentos - 10 para AMA Sé- 104 para AMA Boracéia
- 8 encaminhamentos para CRECA
- 9 encaminhamentos para o PS Barra Funda
- 24 pessoas atendidas na UBS Sé

12ª Operação Nova Luz - agosto-setembro 2008

Coordenação: Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social

- 1061 abordagens
- 794 encaminhamentos para centros de serviços e de acolhida (adultos)
- 46 encaminhamentos SAS/CRAS
- 7 encaminhamentos para residência
- 69 encaminhamentos de crianças e adolescentes



ações públicas coordenadas

12ª Operação Nova Luz - agosto-setembro 2008

Coordenação: Secretaria de Assistência e Desenvolvimento Social

- 1061 abordagens
- 794 encaminhamentos para centros de serviços e de acolhida (adultos)
- 46 encaminhamentos SAS/CRAS
- 7 encaminhamentos para residência
- 69 encaminhamentos de crianças e adolescentes



melhorias urbanas

- instalação da sede da Guarda Civil Metropolitana na rua Gal. Couto de Magalhães
- instalação de câmeras para monitoramento da região
- requalificação de espaços públicos
- construção de equipamentos e sedes de órgãos públicos
- produção de habitações de interesse social



sede da GCM



PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



NOVA LUZ

rede de monitoramento

1ª etapa
câmeras instaladas 3
câmeras a instalar 10



requalificação de espaços públicos

executante

CONTRACTA

valor do contrato

R\$ 13.735010,09

início das obras

janeiro 2009

prazo de execução

15 meses

ruas abrangidas 4.4 km

vala técnica

36.128 m² de calçamento

158 novas árvores

173 novas luminárias


3,62km de vala técnica

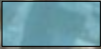
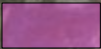
PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ



equipamentos e órgãos públicos



	município
Q69	2.391m² com imissão na posse
Q90	2.291m² com imissão na posse
	estado
Q49	São Paulo Companhia de Dança
Q90	ETEC – escola técnica



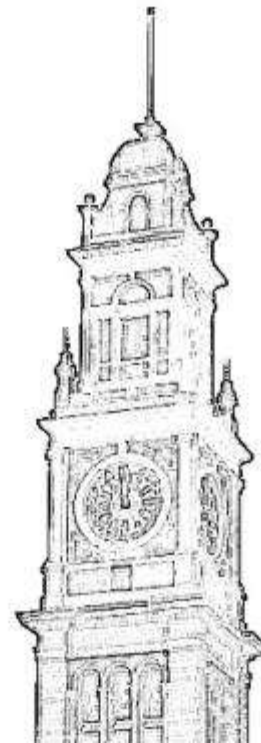
habitações de interesse social

140 unidades



NOVALUZ

PROGRAMA DE INCENTIVOS
SELETIVOS



instrumentos

LEI 14.096/05 – DECRETO 46.996/06

INVESTIDOR: pessoa física ou jurídica, previamente habilitada no Programa de Incentivos Seletivos

INVESTIMENTO: toda despesa efetuada de valor igual ou superior a R\$50.000,00, compreendendo:

- elaboração de projeto, limitado a 5% do valor do investimento;
- aquisição do terrenos;
- execução de obras (materiais e mão de obra);
- melhoramento em instalações incorporadas aos imóveis;
- aquisição e instalação de equipamentos.



benefícios

- I Concessão de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento, com valor de:
 - a) 50% do valor dos investimentos, que incluem construção, restauração, preservação de imóvel residencial e de atividades comerciais previstas na lei (anexo - seção 1)
 - b) 80% do valor dos investimentos destinados às atividades de prestação de serviços previstas na lei (anexo – seção 2 e 3)
- Redução de 50% do IPTU do imóvel objeto do investimento;
- III Redução de 50% do ITBI-IV do imóvel objeto do investimento;
- IV Redução de 60% do ISS sobre os serviços de construção civil, referentes ao imóvel objeto do investimento;
- V Redução de 60% do ISS incidente sobre os serviços listados na Seção 3 da Lei.



condições de concessão

- O Certificado de Incentivo ao Desenvolvimento – CID é concedido pelo prazo de 5 anos consecutivos, à razão de 20% ao ano do valor total, corrigido anualmente.
- Poderá ser utilizado para pagamento de ISS, de IPTU e aquisição de bilhete único.



empresas habilitadas

IBM Brasil Ind. Máquinas e Serviços Ltda.

BRProperties S/A

Instituto Moreira Salles

Mercado Eletrônico S/A

E-safetransfer S/A

Digisign Ltda.

Meta Serviços em Informática Ltda

Fess Kobbi Ass. de Marketing e Comunicação Ltda.

Klar Ind. de Com. De Elétrico Eletrônicos Ltda

TMS Call Center S/A

Partifib Projetos Imobiliários

DMF Construtora Incorporadora Ltda.

BRQ Soluções em Informática S/A

Pyxinfo Tecnologia Ltda.

Audatex Brasil Serviços Ltda.

Magma Sistemas Consultoria S/A

Microsoft Informática Ltda.

Bravo Telecomunicações Ltda.

Atento Brasil S/A

TNL CONTAX S/A

BRACOR Empreendimentos Imobiliários Ltda.



projetos de investimentos

- 11 empresas de sistemas
- 3 Call Centers
- 1 gráfica
- 1 empresa de publicidade
- 1 equipamento cultural
- 1 Shopping Center
- 5 investidores imobiliários

Total de área do Terreno – 29.745 m²

Total de área construída, restaurada ou reformada – 154.91

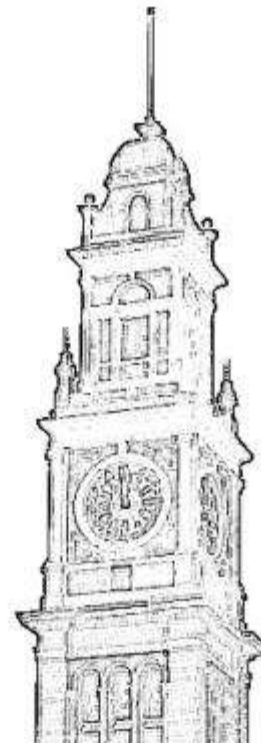
Total de investimentos – R\$ 752.718.380,00

Total de empregos gerados – 25.926

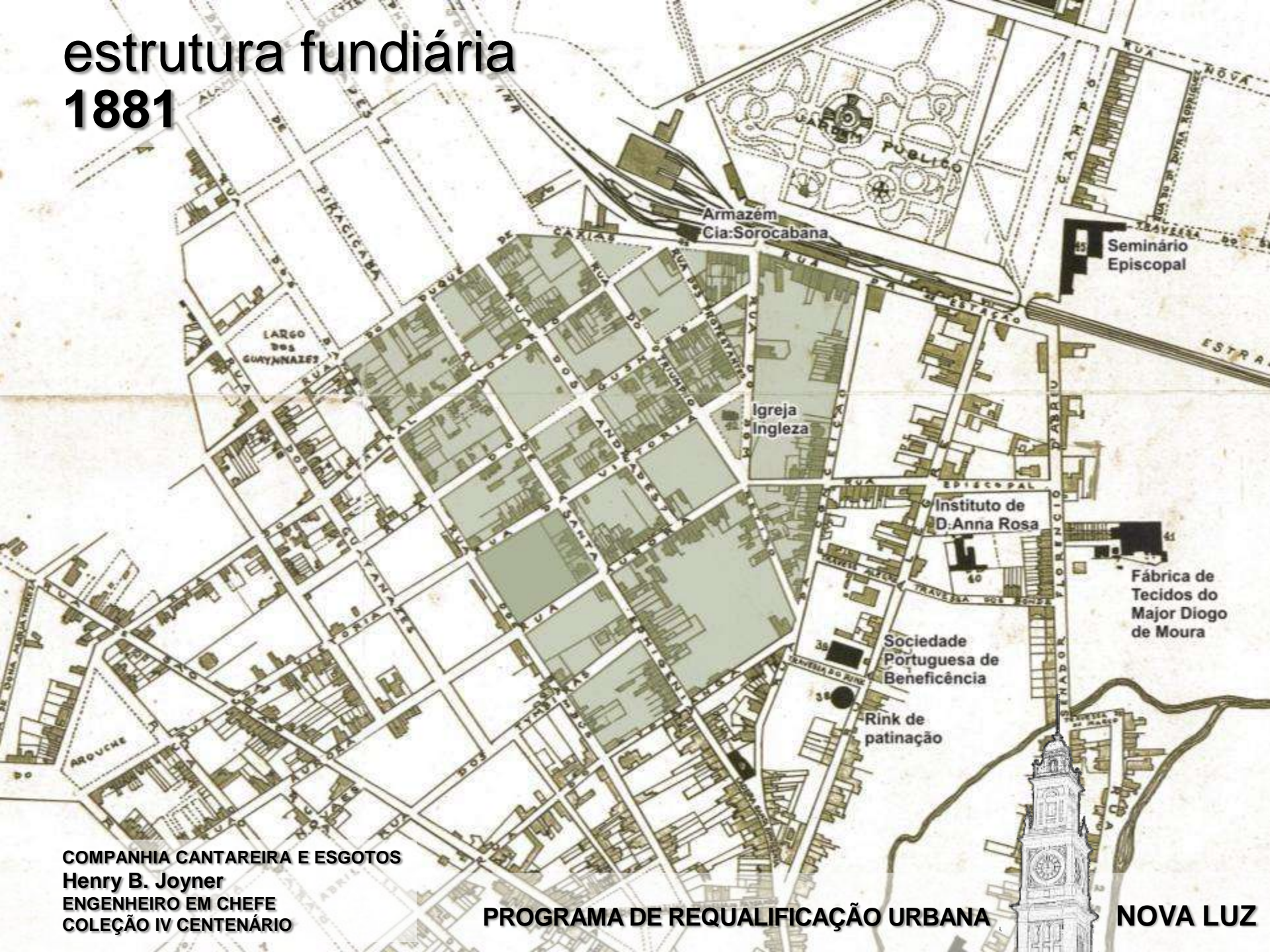


NOVALUZ

PLANO URBANÍSTICO



estrutura fundiária 1881

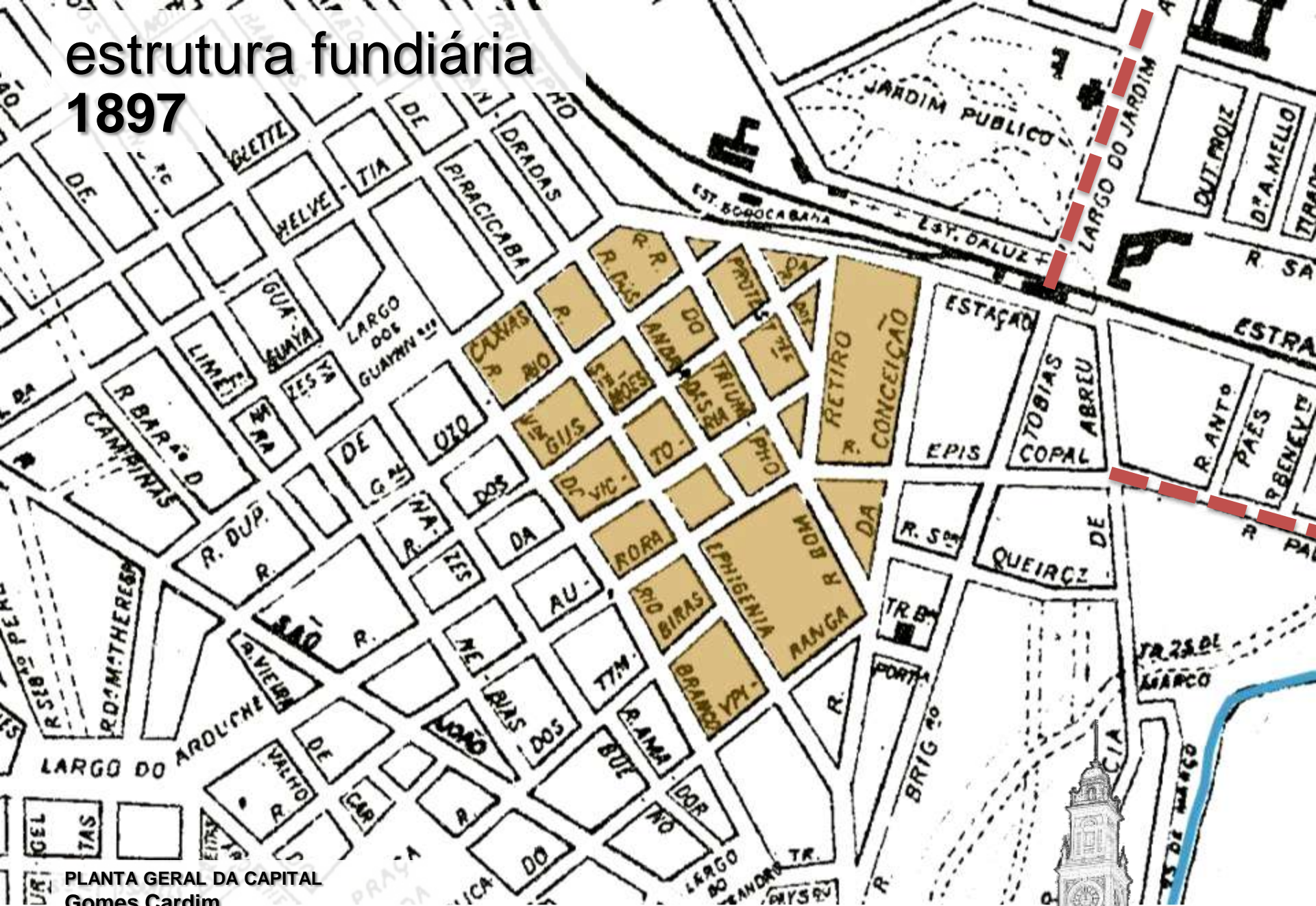


COMPANHIA CANTAREIRA E ESGOTOS
Henry B. Joyner
ENGENHEIRO EM CHEFE
COLEÇÃO IV CENTENÁRIO

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ

estrutura fundiária 1897

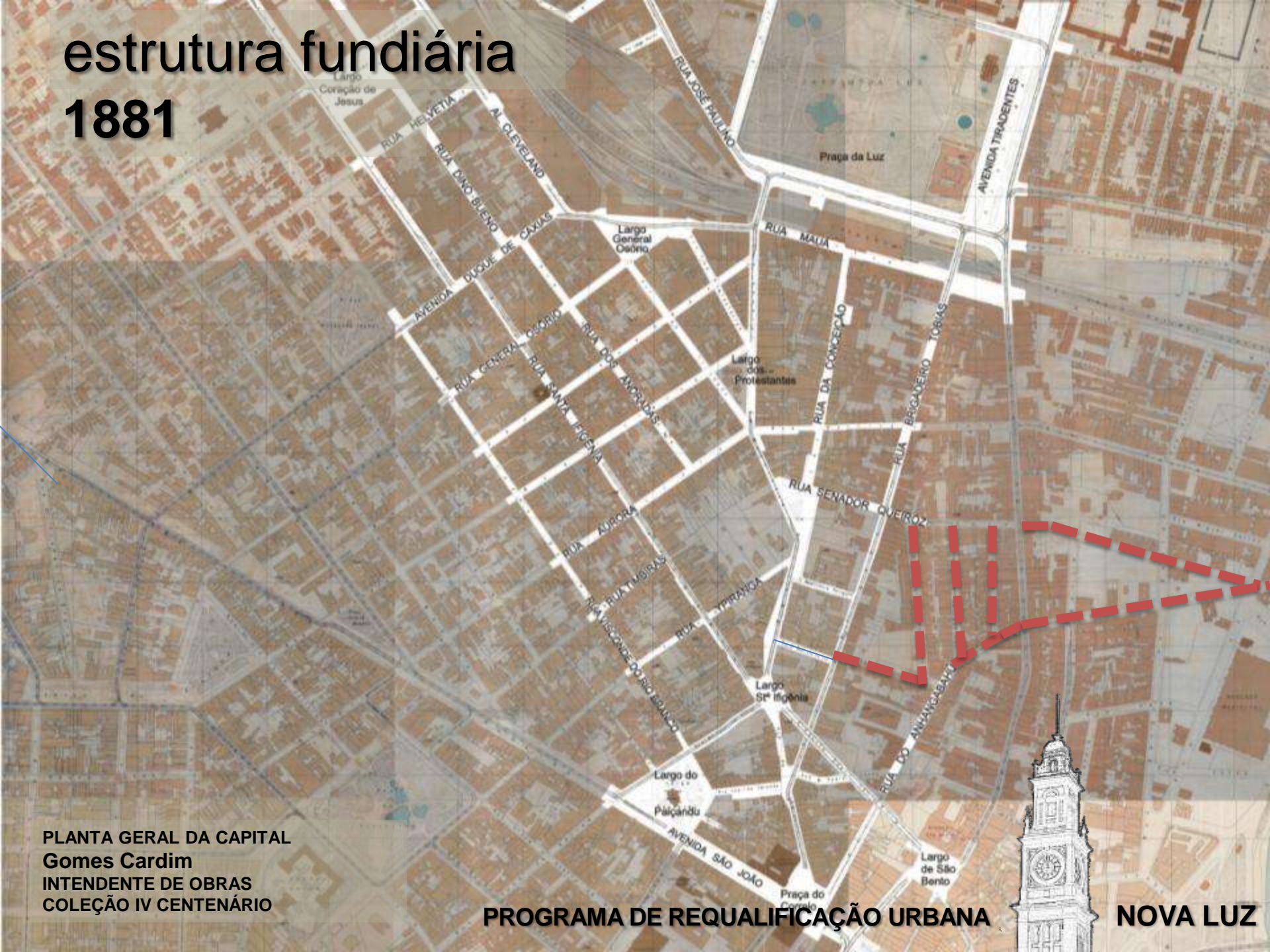


PLANTA GERAL DA CAPITAL
Gomes Cardim
INTENDENTE DE OBRAS
COLEÇÃO IV CENTENÁRIO

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ

estrutura fundiária 1881



PLANTA GERAL DA CAPITAL
Gomes Cardim
INTENDENTE DE OBRAS
COLEÇÃO IV CENTENÁRIO

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



NOVA LUZ

estrutura fundiária 1940

Largo
Coração de
Jesus

ALAMEDA GLETE
RUA
HELVETIA

RUA DINO BUENO
AL CLEVELAND

Largo
General
Osório

RUA JOSÉ PAULINO

AVENIDA TIRADENTES

RUA MAUÁ

Largo
dos
Protestantes

AVENIDA DUQUE DE CAXIAS
RUA GENERAL OSÓRIO

RUA VISCONDE DO RIO BRANCO

RUA DOS ANDRADAS
RUA SANTA IFIGÊNIA

RUA DA CONCEIÇÃO

RUA BRIGADEIRO TOBIAS

RUA SENADOR QUEIROZ

AVENIDA SÃO JOÃO

RUA AURORA

RUA TIMBIRAZ

Largo
Santa
Ifigênia

AVENIDA IPIRANGA

RUA DO ANHANGABAHU

Largo do
Paçandu

Largo de São Bento

Praca do
Santo

FOTO AÉREA
Mapa Digital da Cidade
PRODAM
PMSP

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ



estrutura fundiária 1954

ALAMEDA GLETE

RUA HELVETIA

Praça Princesa Isabel

RUA GENERAL

AVENIDA SÃO JOÃO

RUA JOÃO

RUA AURORA

RUA TIMIRAS

Praça Julio Prestes

AVENIDA DUQUE DE CAXIAS

OSÓRIO

AVENIDA RIO BRANCO

RUA DOS ANDRADAS

RUA SANTA IFIGENIA

AVENIDA IPIRANGA

Largo do Paçandu

Praça Pedro Lessa

Largo General Osório

RUA MAUÁ

Largo dos Protestantes

AVENIDA CÁSPER LIBERO

Praça Alfredo Issa

Largo Santa Ifigênia

Praça da Luz

BRIGADEIRO TOBIAS

AVENIDA PRESTES MAIA

Largo do São Bento

RUA JOSE PAULINO

AVENIDA TIRADENTES

AVENIDA SENADOR QUEIROZ

RUA CARLOS S. NAZARETH

áreas verdes 1954



FOTO AÉREA
Mapa Digital da Cidade
PRODAM
PMSP

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ

áreas verdes 2009

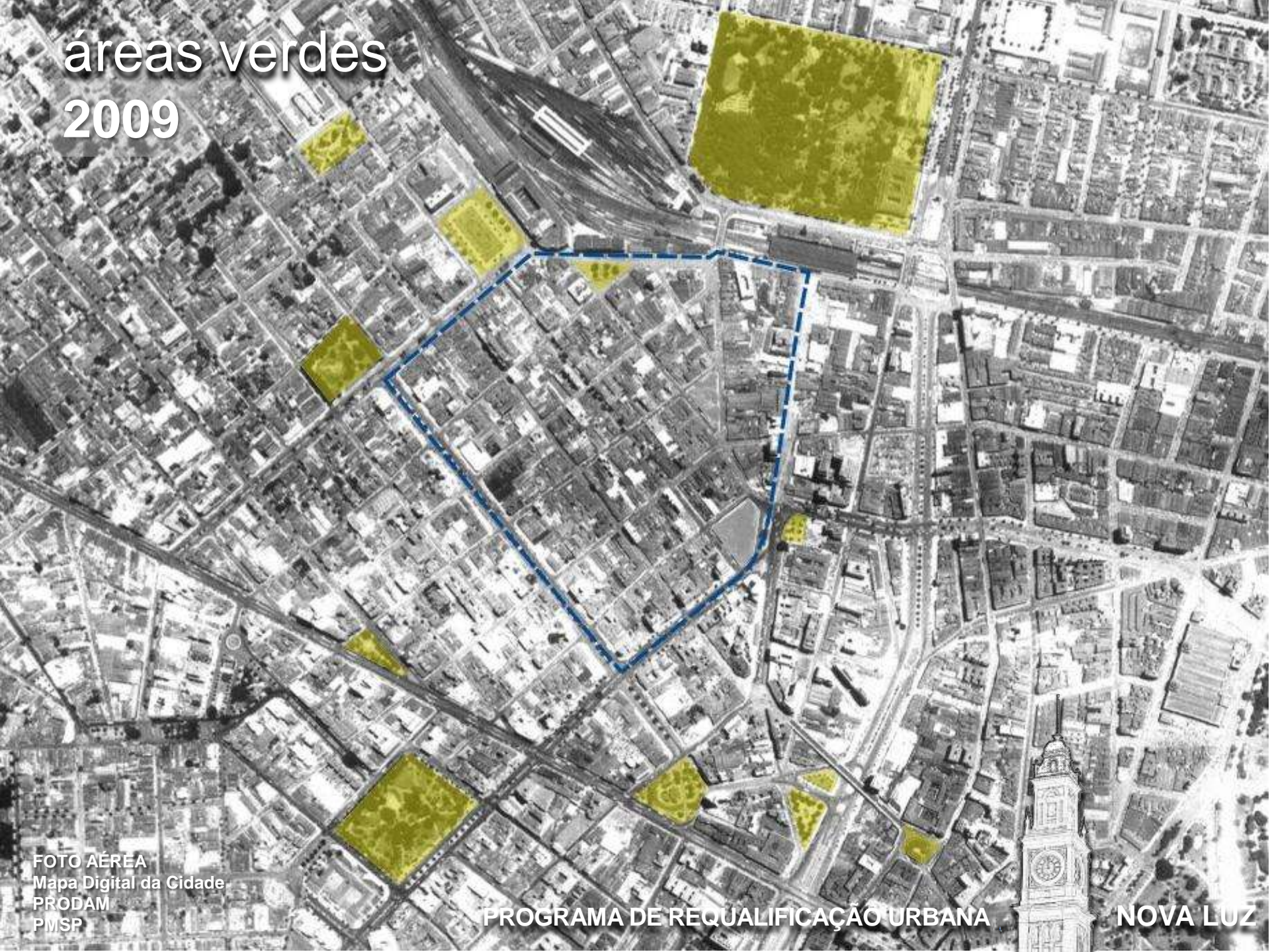
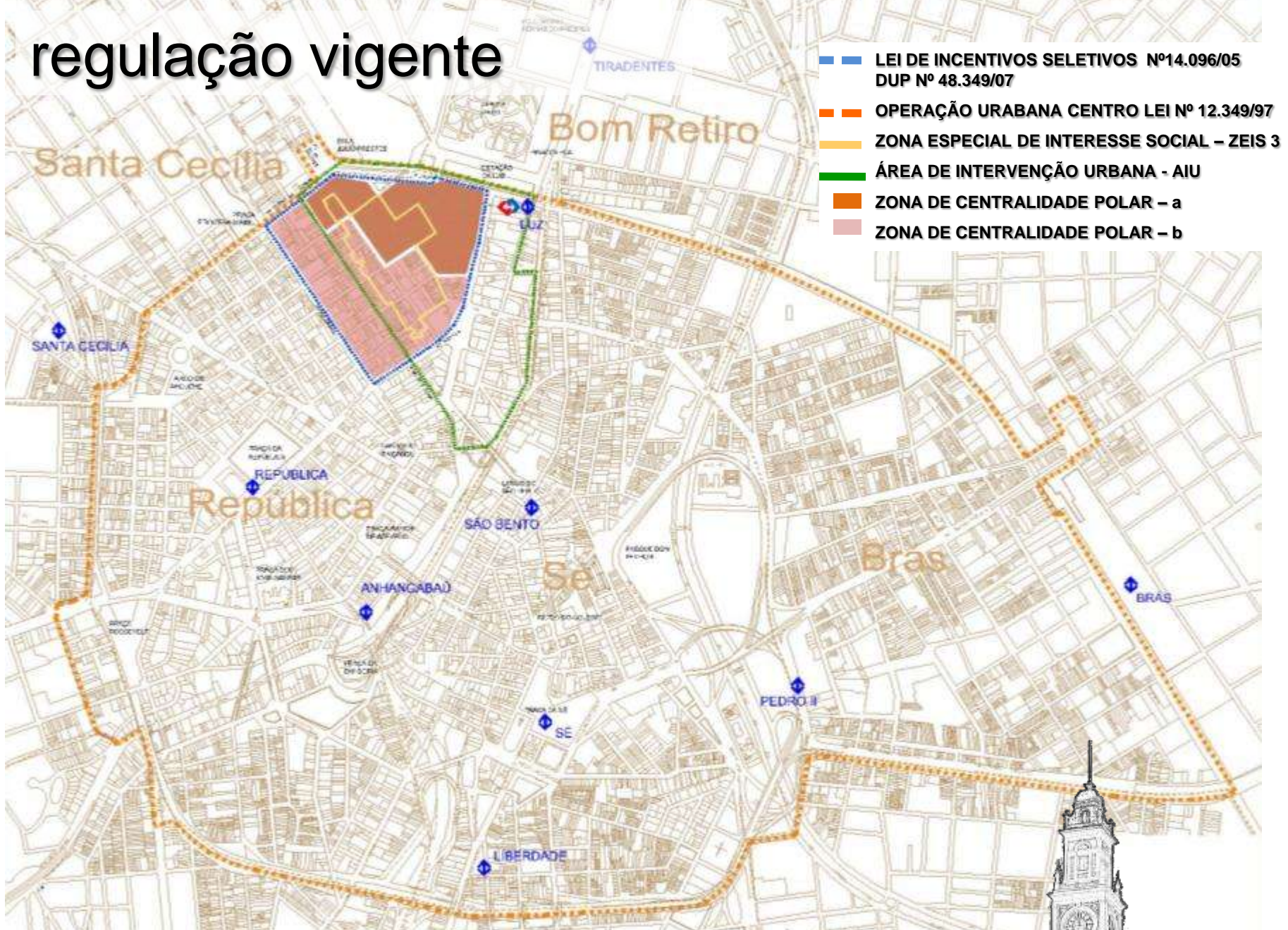


FOTO AÉREA
Mapa Digital da Cidade
PRODAM
PMS

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ

regulação vigente

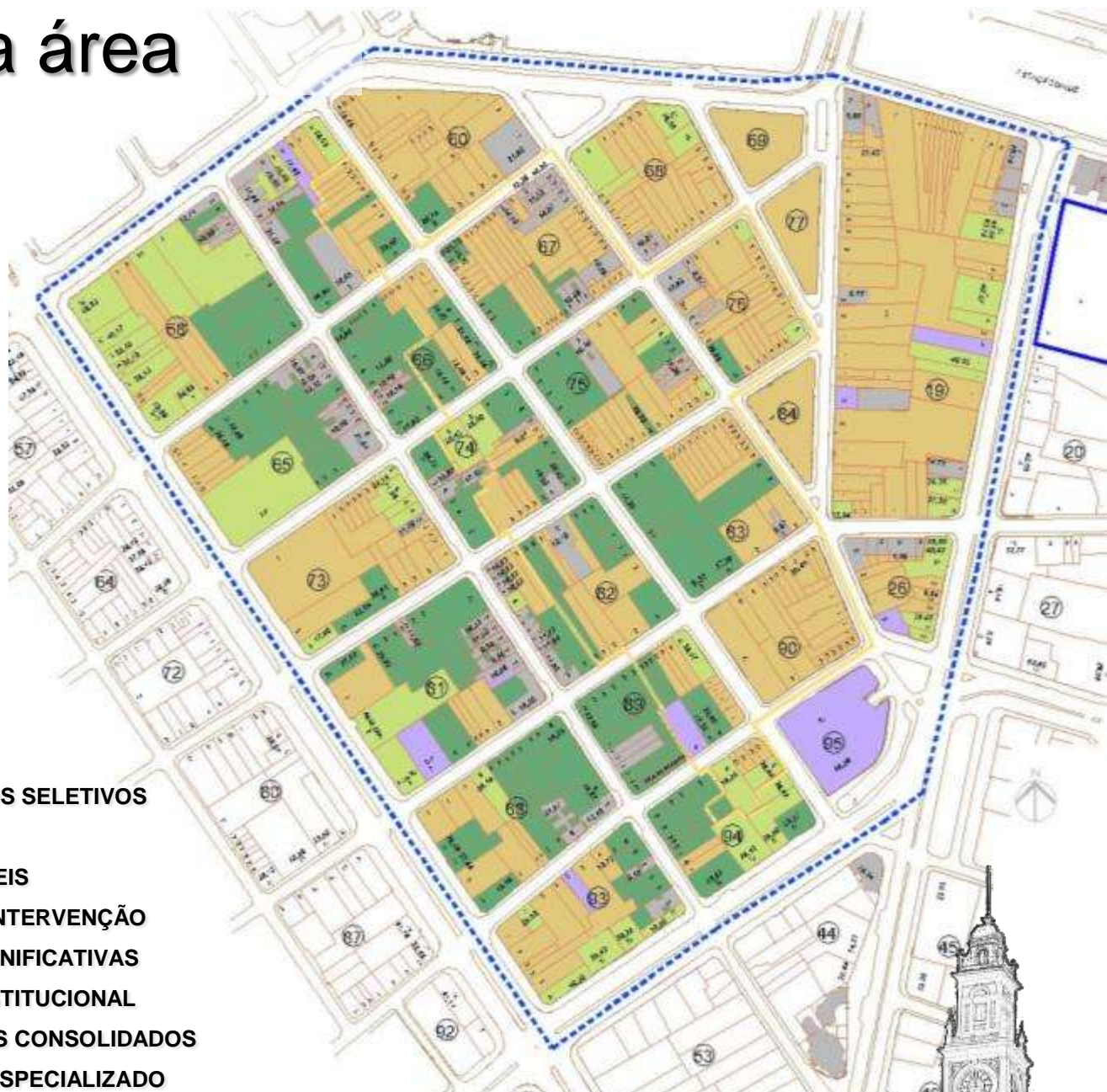


PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



NOVA LUZ

leitura da área



--- LEI DE INCENTIVOS SELETIVOS
Nº14.096 12/05

— PERÍMETRO DA ZEIS
PROPOSTAS DE INTERVENÇÃO

■ EDIFICAÇÕES SIGNIFICATIVAS

■ ÁREA DE USO INSTITUCIONAL

■ ÁREAS COM USOS CONSOLIDADOS

■ ÁREA COM USO ESPECIALIZADO

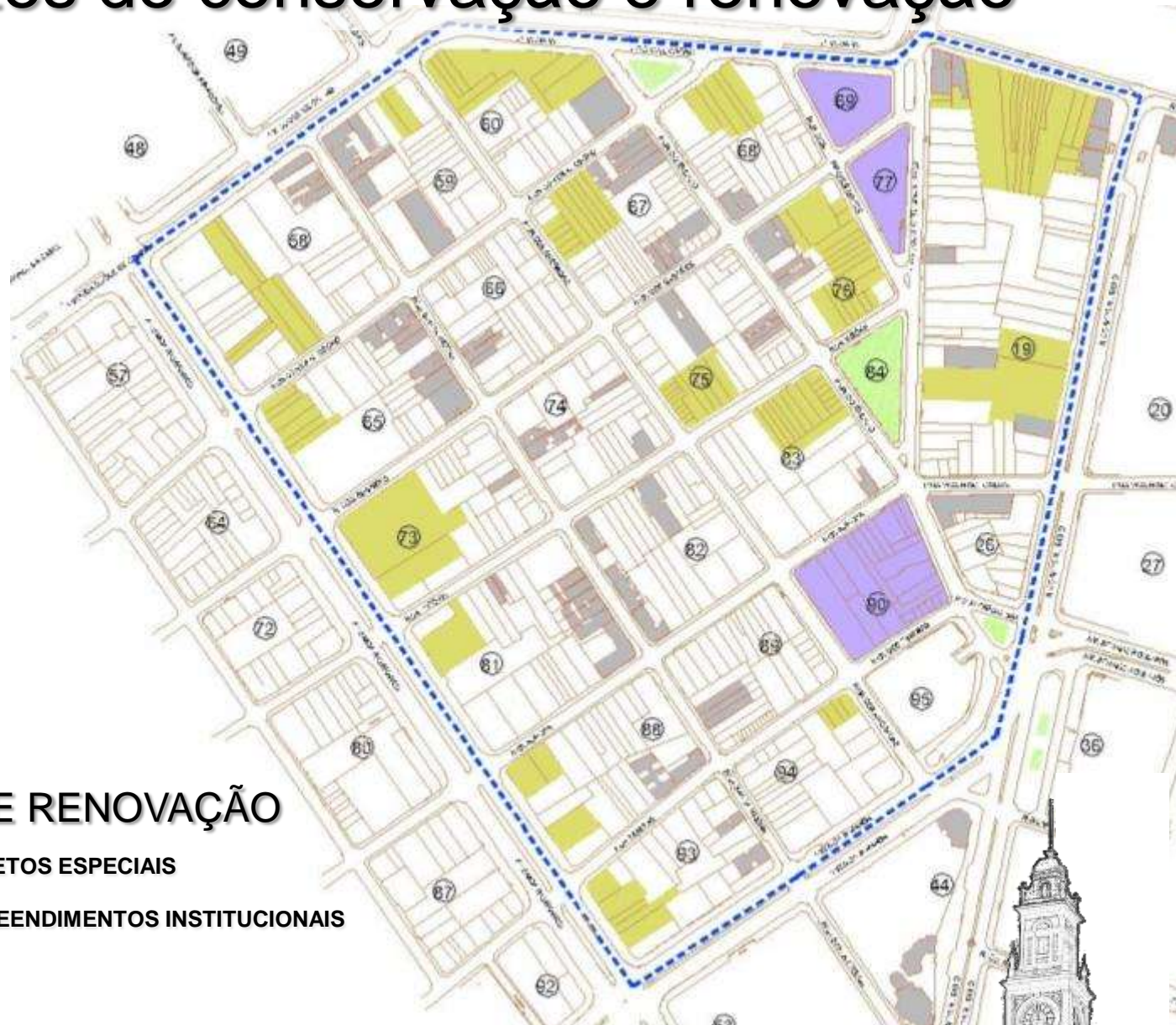
■ ÁREAS DE RENOVAÇÃO

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



NOVA LUZ

diretrizes de conservação e renovação



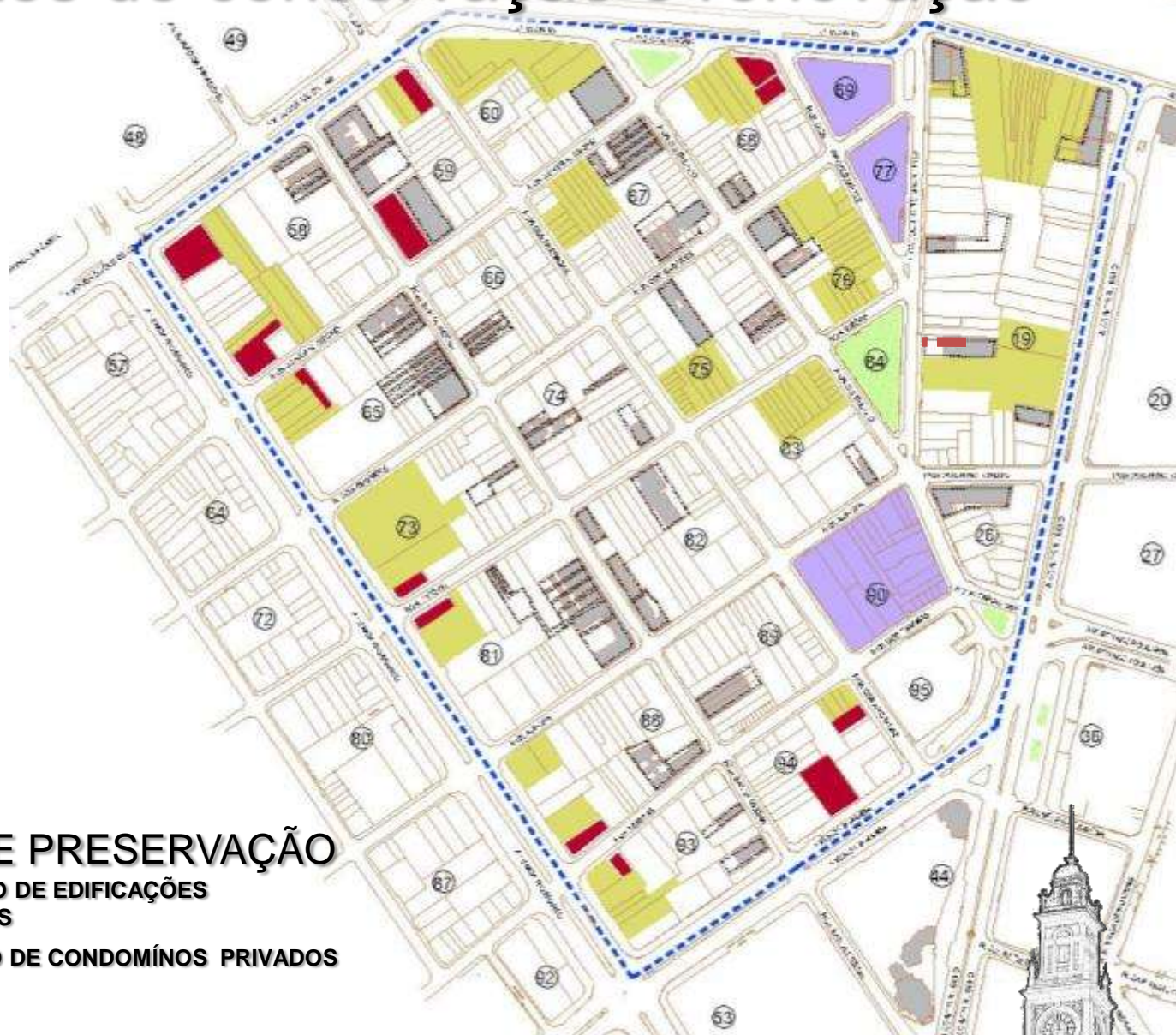
ÁREAS DE RENOVAÇÃO

- ÁREAS DE PROJETOS ESPECIAIS
- ÁREAS DE EMPREENDIMENTOS INSTITUCIONAIS

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ

diretrizes de conservação e renovação

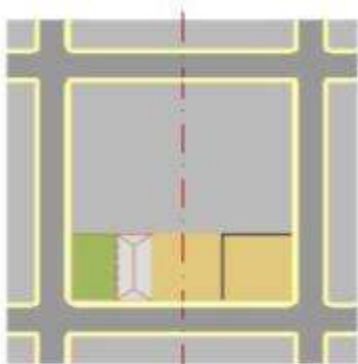


ÁREAS DE PRESERVAÇÃO

-  RESTAURAÇÃO DE EDIFICAÇÕES SIGNIFICATIVAS
-  REABILITAÇÃO DE CONDOMÍNIOS PRIVADOS

diretrizes de vizinhança - 1

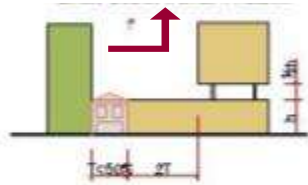
VOLUMETRIA DE NOVAS EDIFICAÇÕES CONTÍGUAS À EDIFICAÇÕES PRESERVADAS



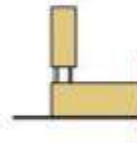
CENÁRIO A

TESTADA DO IMÓVEL $T < 50\%$ TESTADA DA QUADRA

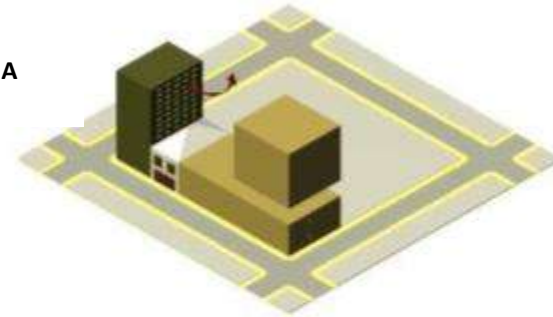
CONCESSÃO DE ESPAÇO AÉREO –
POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE JANELAS NAS
EMPENAS DOS EDIFÍCIOS LINDEIROS A IMÓVEIS A
PRESERVAR



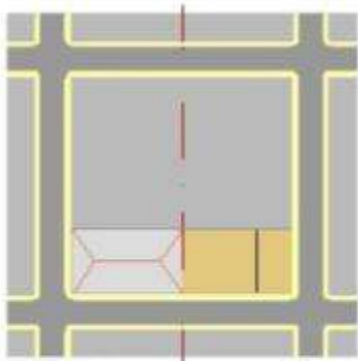
ELEVAÇÃO FRONTAL A



ELEVAÇÃO LATERAL A

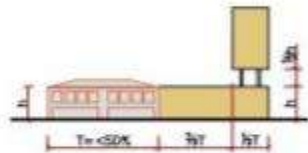


PERSPECTIVA

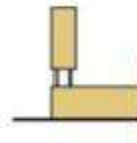


CENÁRIO B

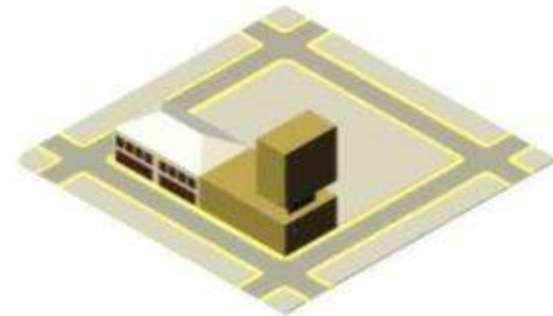
TESTADA DO IMÓVEL $T \leq 50\%$ TESTADA DA QUADRA



ELEVAÇÃO FRONTAL B



ELEVAÇÃO LATERAL B

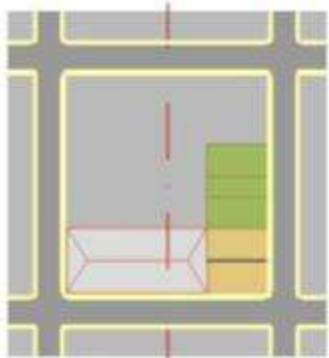


PERSPECTIVA



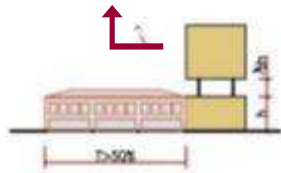
diretrizes de vizinhança - 2

VOLUMETRIA DE NOVAS EDIFICAÇÕES CONTÍGUAS À EDIFICAÇÕES PRESERVADAS

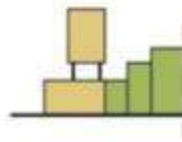


CENÁRIO C
TESTADA DO NIVEL T+50% DA TESTADA DA QUADRA
ESC. 1:500

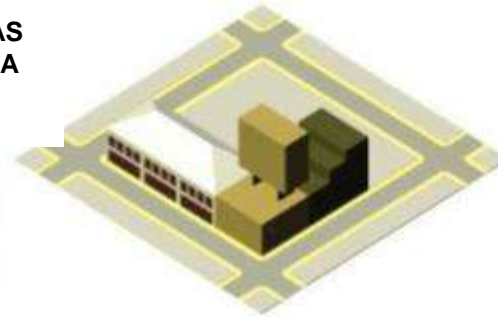
CONCESSÃO DE ESPAÇO AÉREO –
POSSIBILIDADE DE ABERTURA DE JANELAS
NAS EMPENAS DOS EDIFÍCIOS LINDEIROS A
IMÓVEIS A PRESERVAR



ELEVAÇÃO FRONTAL C
ESC. 1:500



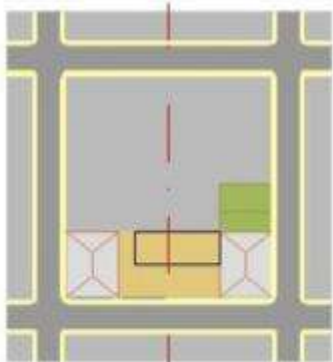
ELEVAÇÃO LATERAL C
ESC. 1:500



PERSPECTIVA

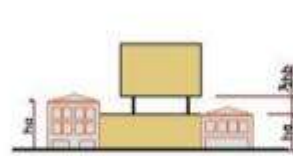
LEGENDA

- EDIFICAÇÕES SIGNIFICATIVAS A PRESERVAR
- EDIFICAÇÕES CONSOLIDADAS
- VOLUMETRIAS PROPOSTAS

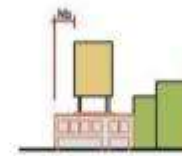


CENÁRIO D

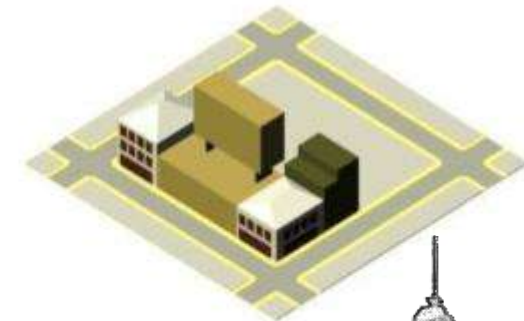
DOIS IMÓVEIS NA MESMA TESTADA DE QUADRA



ELEVAÇÃO FRONTAL D
ESC. 1:500



ELEVAÇÃO LATERAL D
ESC. 1:500

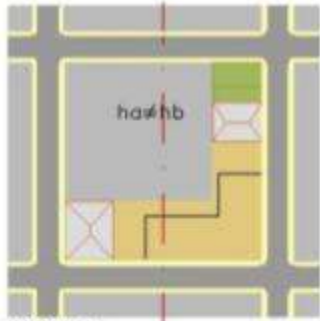


PERSPECTIVA

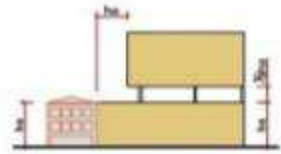


diretrizes de vizinhança - 3

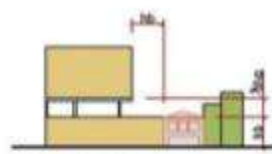
VOLUMETRIA DE NOVAS EDIFICAÇÕES CONTÍGUAS À EDIFICAÇÕES PRESERVADAS



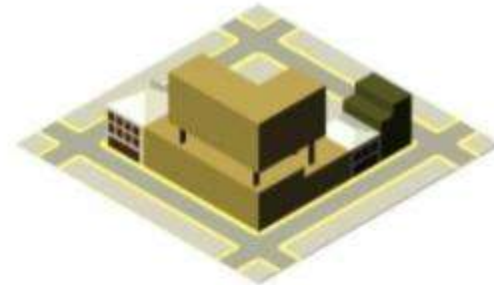
CENÁRIO E
MAIS DE UM IMÓVEL NA MESMA QUADRA
EQ. 1.020E



ELEVÇÃO FRONTAL E
EQ. 1.020E

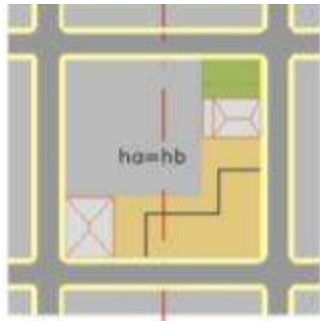


ELEVÇÃO LATERAL E
EQ. 1.020E

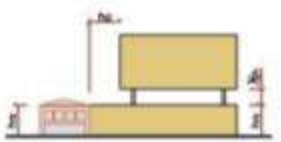


PERSPECTIVA

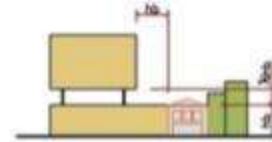
DOIS IMÓVEIS NA MESMA QUADRA, TESTADAS DIFERENTES $ha > hb$



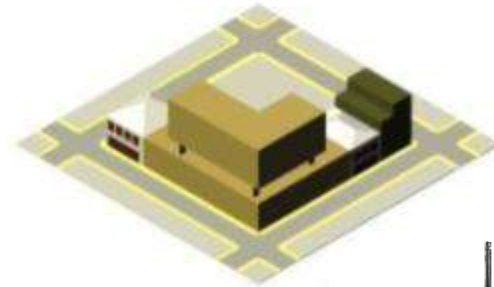
CENÁRIO F
MAIS DE UM IMÓVEL NA MESMA QUADRA
EQ. 1.020F



ELEVÇÃO FRONTAL F
EQ. 1.020F



ELEVÇÃO LATERAL F
EQ. 1.020F

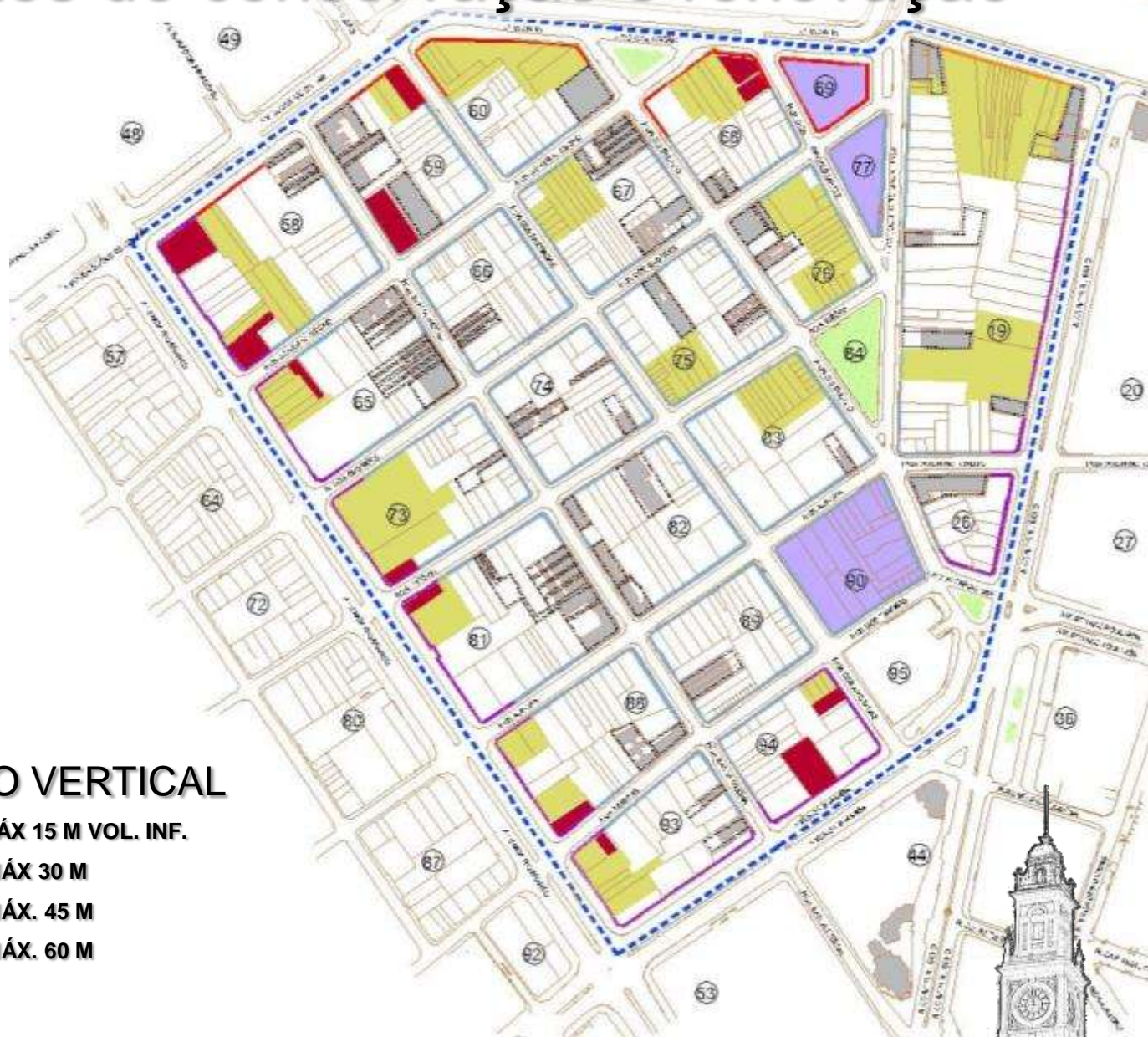


PERSPECTIVA

DOIS IMÓVEIS NA MESMA QUADRA, TESTADAS DIFERENTES $ha = hb$



diretrizes de conservação e renovação



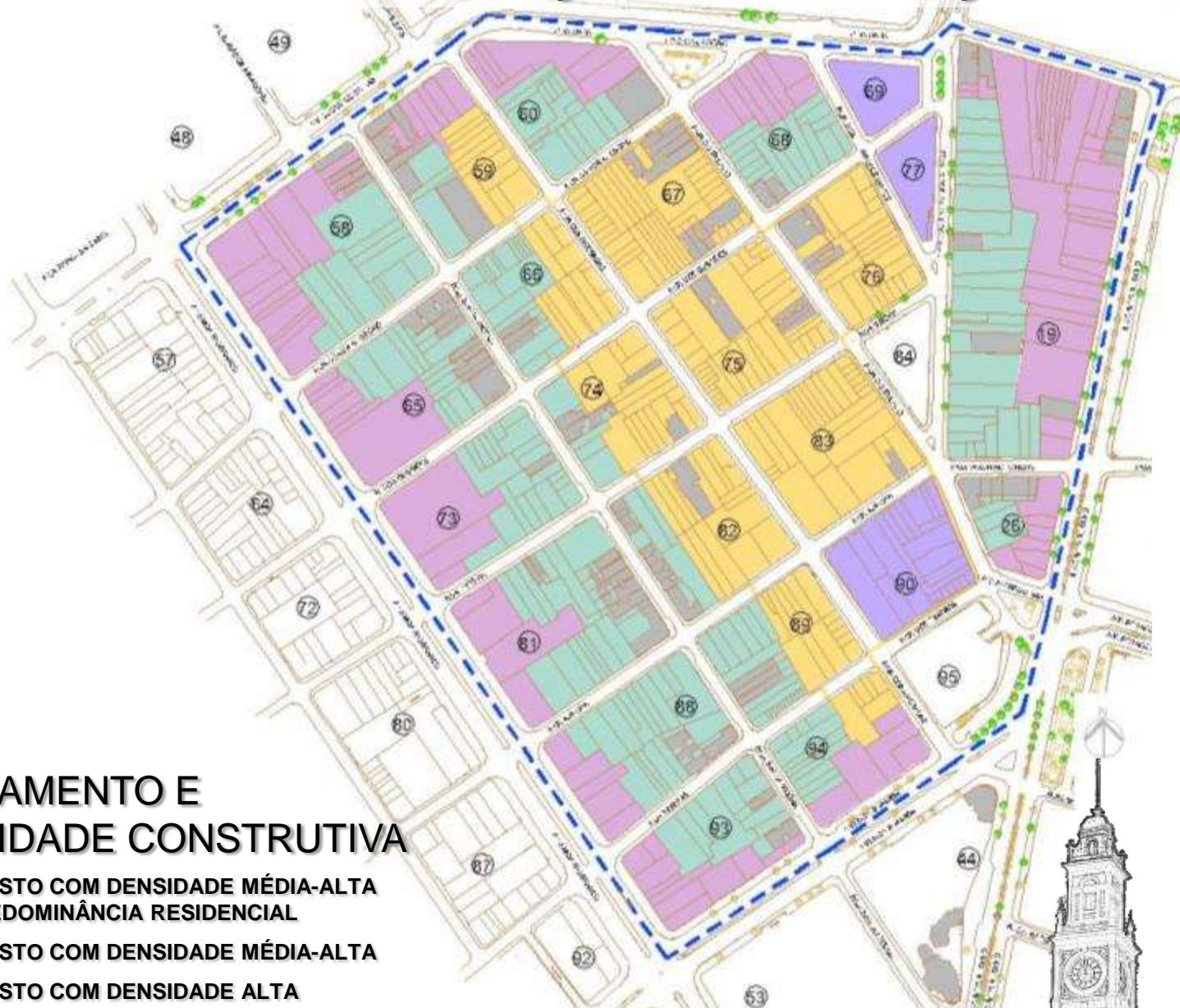
GABARITO VERTICAL

- ALTURA MÁX 15 M VOL. INF.
- ALTURA MÁX 30 M
- ALTURA MÁX. 45 M
- ALTURA MÁX. 60 M





PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ

diretrizes de conservação e renovação



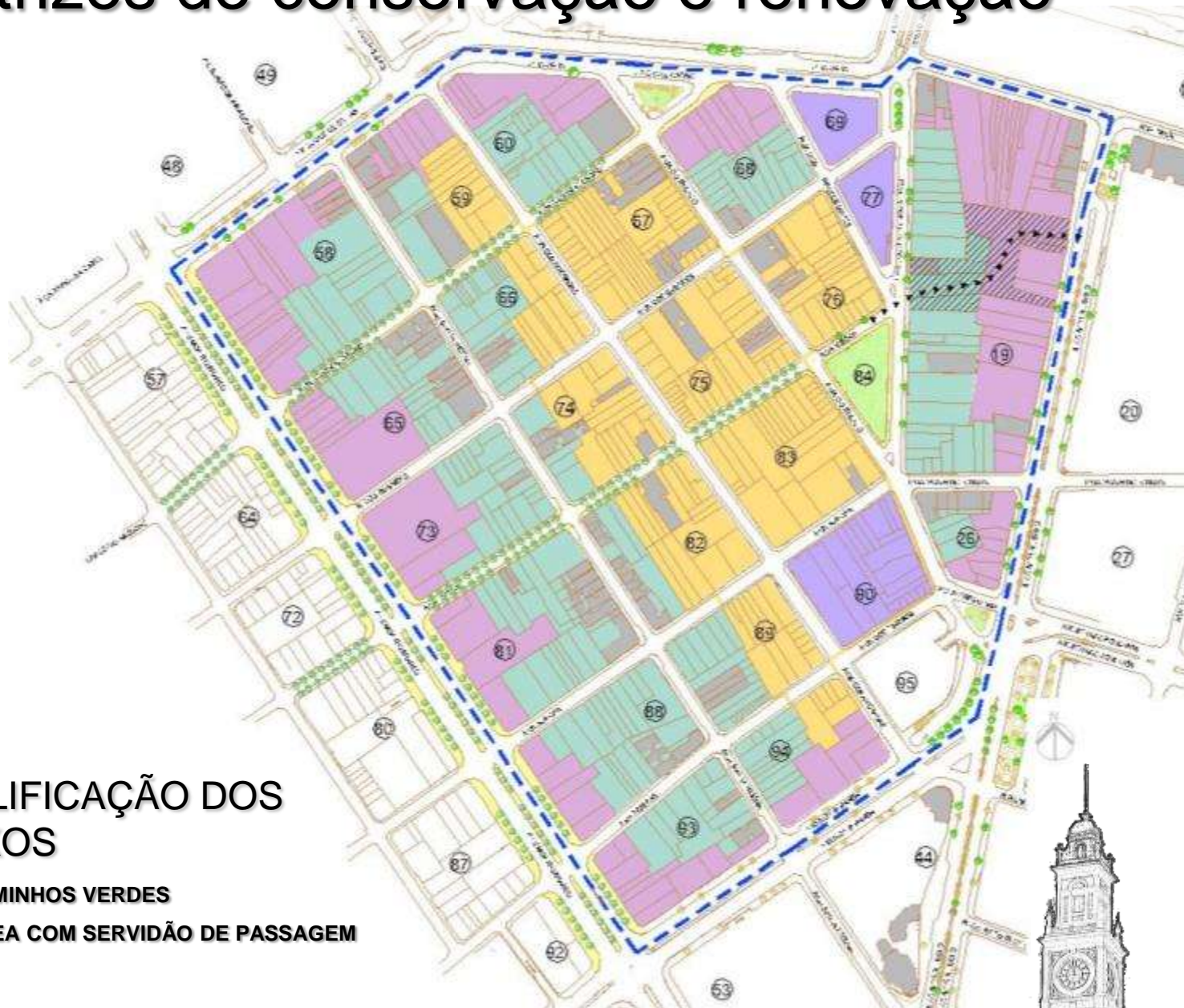
ZONEAMENTO E DENSIDADE CONSTRUTIVA

-  USO MISTO COM DENSIDADE MÉDIA-ALTA DE PREDOMINÂNCIA RESIDENCIAL
-  USO MISTO COM DENSIDADE MÉDIA-ALTA
-  USO MISTO COM DENSIDADE ALTA
-  ÁREAS DE USO INSTITUCIONAL

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ

diretrizes de conservação e renovação



QUALIFICAÇÃO DOS FLUXOS

- ● ● CAMINHOS VERDES
- ▶ ▶ ▶ ÁREA COM SERVIDÃO DE PASSAGEM

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



NOVA LUZ

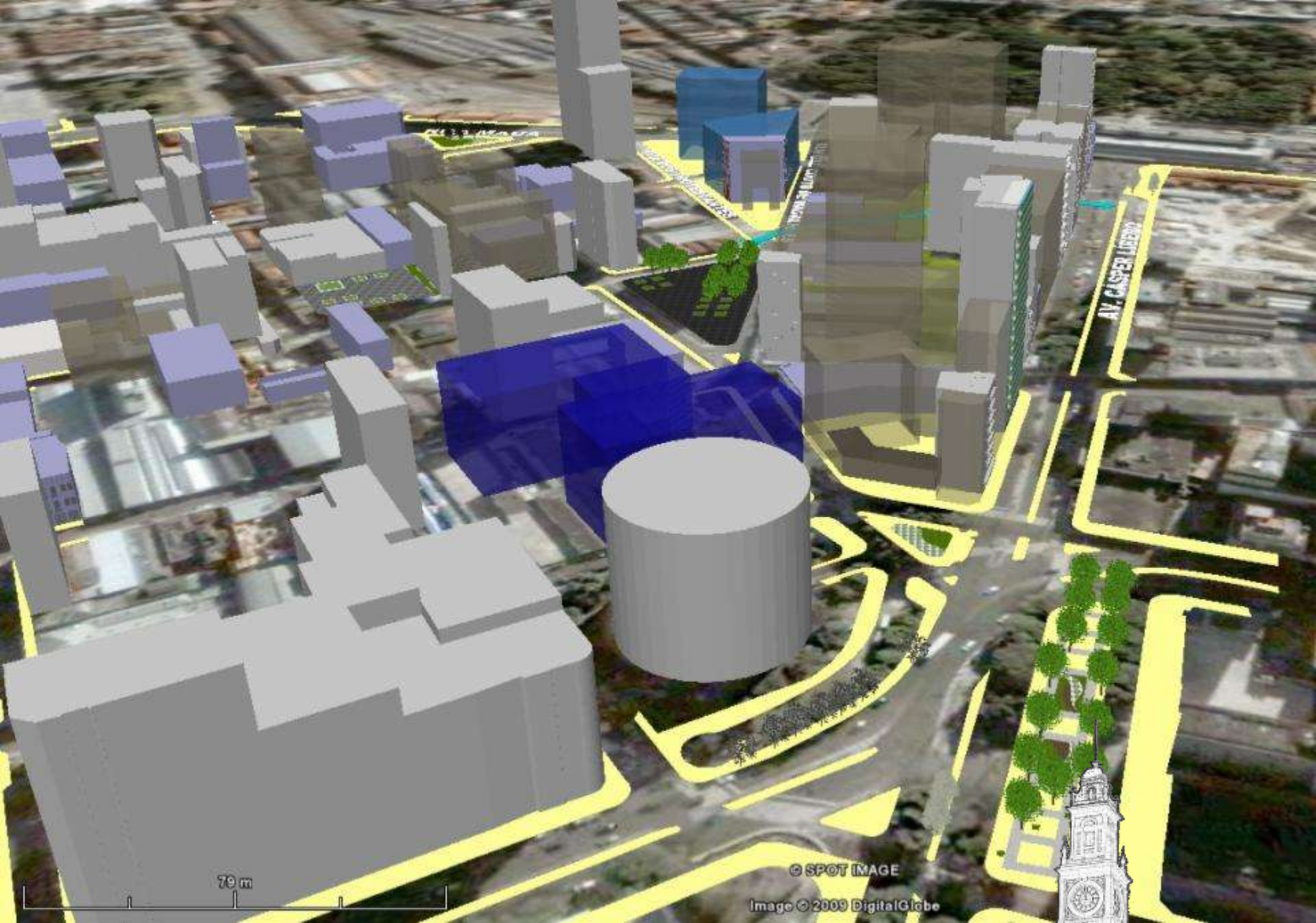


© SPOT IMAGE

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ





79 m

© SPOT IMAGE

Imagem © 2009 DigitalGlobe

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ



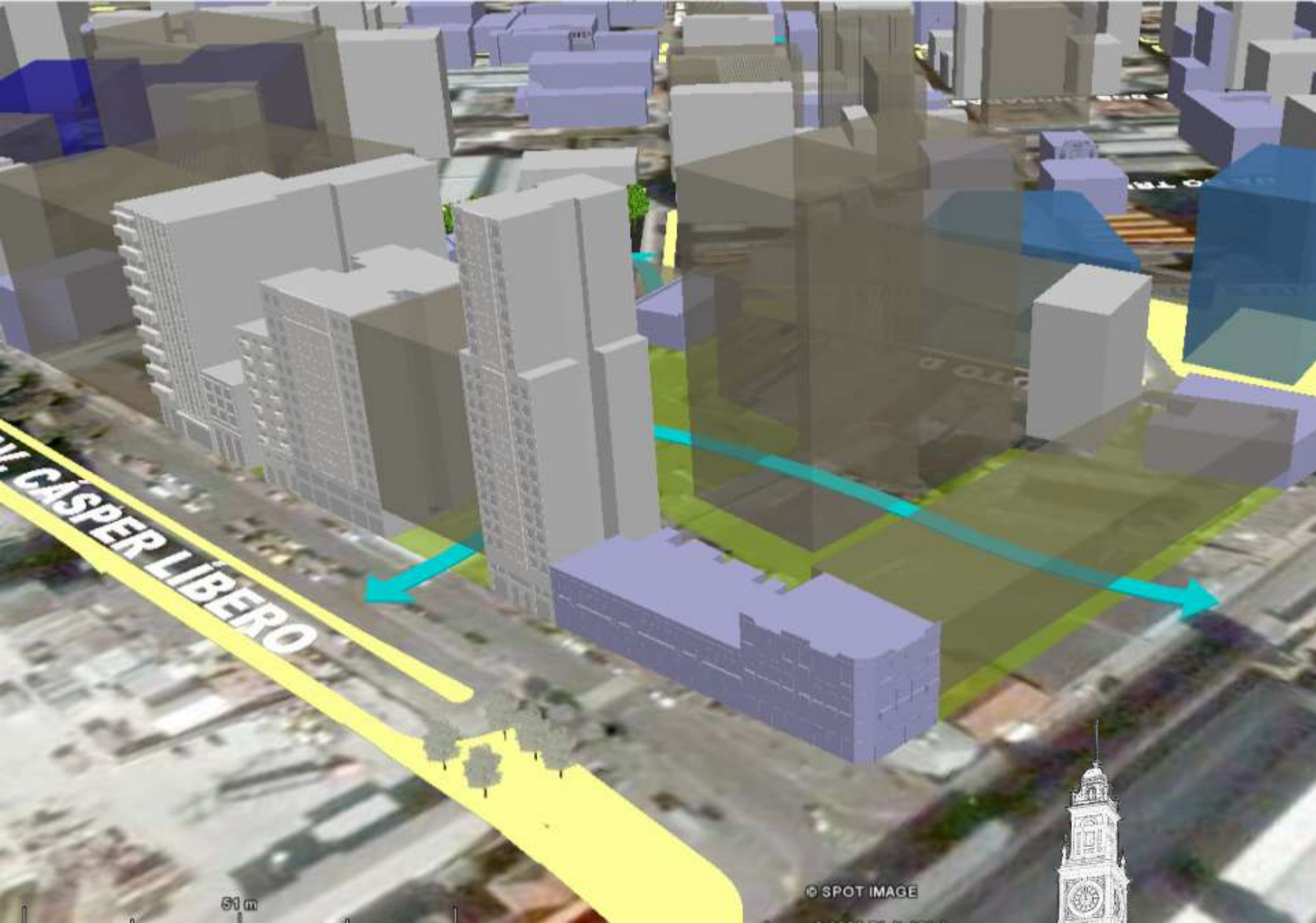


© SPOT IMAGE

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



NOVA LUZ



CASPHER LIBERO

51m

© SPOT IMAGE



PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ



© SPOT IMAGE

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



NOVA LUZ



© SPOT IMAGE

PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



Google

NOVA LUZ



PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



NOVA LUZ



PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA

NOVA LUZ



PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA



NOVA LUZ

ZEIS - áreas construídas propostas

USOS DA ZEIS	ÁREA DO TERRENO	ÁREAS CONSTRUÍDAS (m²)			NÚMEROS DE UNIDADES	
		ZEIS CA = 4 RESIDENCIAL 80% N-RESIDENCIAL 20%	INCENTIVO REMEMBRAMENTO 50% Área Terreno USO FACULTATIVO	TOTAL	HIS 50m² priv./60m² total	HMP 70m² priv./84m² total
HIS	27.293	43.669		43.669	728	
HMP		43.669		43.669		520
OUTROS USOS		21.834	13.647	35.481		
		109.172	13.647	122.819	1.248	



zona de densidade construtiva média-alta

cenário CA médio 4

ZONAS DE USO PDE	ÁREAS DE TERRENO RENOVAÇÃO	EMPREENDIMENTOS 100% USO NÃO-RESIDENCIAL	EMPREENDIMENTOS USO MISTO		INCENTIVO REMEMBRAMENTO 50% Área Terreno (ESTIMATIVA) USO FACULTATIVO	POTENCIAL CONSTRUTIVO INCENTIVADO NÃO-ONEROSO TOTAL	POTENCIAL CONSTRUTIVO ONEROSO CENÁRIO CA_máx=6	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL PROPOSTA
			40% USO NÃO-RESIDENCIAL	60% USO RESIDENCIAL				
ZCPa	16.895							
ZCPb	12.612	16.895	15.134					
TOTAIS	29.507	32.029		30.269	14.754	77.052	42.238	119.290



zona de densidade construtiva alta

cenário CA médio 6

ZONAS DE USO PDE	ÁREAS DE TERRENO RENOVAÇÃO	EMPREENDIMENTOS 100% USO NÃO-RESIDENCIAL	EMPREENDIMENTOS USO MISTO		INCENTIVO REMEMBRAMENTO 50% Área Terreno (ESTIMATIVA) USO FACULTATIVO	POTENCIAL CONSTRUTIVO INCENTIVADO NÃO-ONEROSO TOTAL	POTENCIAL CONSTRUTIVO ONEROSO CENÁRIO CA_máx=6	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL PROPOSTA
			40% USO NÃO-RESIDENCIAL	60% USO RESIDENCIAL				
ZCPa	21.011							
ZCPb	12.916	21.011	10.333					
TOTAIS	33.927		31.344	46.498	16.964	94.805	108.757	203.562



áreas construídas totais - proposta

ÁREAS DE TERRENO RENOVAÇÃO PRIORITÁRIA 90.727	POTENCIAL CONSTRUTIVO NÃO-ONEROSO			POTENCIAL CONSTRUTIVO ONEROSO 150.995	BENS DOMINIAIS 7.843	ÁREAS VERDES 2.478	TERRENO EQUIVALENTE TOTAL 119.231
	USOS RESIDENCIAIS 164.104	USOS NÃO-RESIDENCIAIS 85.207	USO FACULTATIVO INCENTIVO DE REMEMBRAMENTO 45.364		TERRENO INSTITUCIONAL TOTAL		
	POTENCIAL CONSTRUTIVO NÃO-ONEROSO TOTAL 294.675						
	ÁREAS CONSTRUÍDAS TOTAIS 445.671						



usos residenciais e não-residenciais

variação percentual projetada

	ÁREAS CONSTRUÍDAS GRATUITAS (LPOS)	RESIDENCIAL	NÃO-RESIDENCIAL
	100%	66%	34%
	249.311	164.104	85.207
100 % INCENTIVO REMEMBRAMENTO	45.364		45.364
100% POTENCIAL ONEROSO	150.995		150.995
ÁREAS CONSTRUÍDAS	445.671	164.104	281.566
	100%	37%	63%



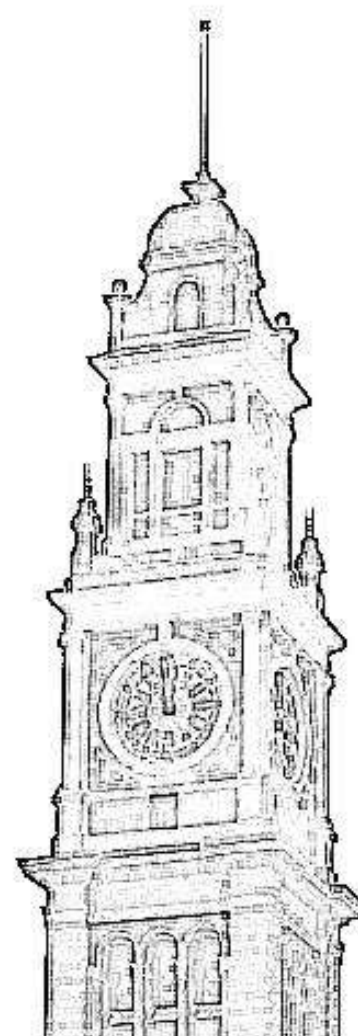
incremento populacional estimado

	ESTIMATIVA DE INCREMENTO DE POPULAÇÃO RESIDENTE	ÁREA CONSTRUÍDA USO RESIDENCIAL	POPULAÇÃO	INCREMENTO ABSOLUTO	INCREMENTO PERCENTUAL	DENSIDADE POPULACIONAL HAB/HA
EXISTENTE	FONTE IBGE 2000 - 1HAB/22,85 ²	149.298	6.592			299,35
PROJETADA	ZEIS - HIS - 1 HAB/15m ²	43.689	2.911	8.326	126,30%	378,09
	ZEIS - HMP - 1 HAB/21m ²	43.689	2.079			
	ZONA DENSIDADE CONSTRUTIVA MÉDIA-ALTA - 1 HAB/21m ²	46.498	2.214			
	ZONA DENSIDADE CONSTRUTIVA ALTA 1 HAB/27m ²	30.269	1.121			



NOVALUZ

CONCESSÃO URBANÍSTICA



embasamento legal

- Constituição Federal de 1988 – artigos 175 (concessão ou permissão de serviços), 182 e 183 (execução de política urbana);
- Lei Estadual nº 7.835/92 – dispõe sobre o regime de concessão de obras e serviços;
- Lei Federal nº 8.987/95 – dispõe sobre o regime de concessão e permissão de serviços;
- Lei Municipal nº 13.430/02 – Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo.



concessão urbanística no Plano Diretor

artigo 198

define instrumentos de política urbana, dentre os quais : *XII – concessão urbanística*

artigo 239

autoriza o Poder Executivo a delegar, mediante licitação, a agentes privados, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

1º – A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

2º – A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, (...) cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.



funcionamento

À semelhança das Operações Urbanas, aplica-se em perímetros previamente definidos, combinada à possibilidade de concessão de vantagens urbanísticas (parâmetros construtivos diferenciados com autorização legislativa específica), porém com responsabilidade integral do agente privado quanto à viabilização dos empreendimentos, inclusive aquisição de áreas necessárias.

finalidade

“... ferramenta jurídica potencialmente capaz de combinar o impulso e o controle do poder público com a flexibilidade dos meios de ação e os recursos financeiros disponíveis, atualmente, nas mãos dos agentes privados dos mercados financeiro e imobiliário.”

Paulo LOMAR - *A Concessão Urbanística*
Dissertação de Mestrado, PUC, 2001



OPERAÇÃO URBANA CENTRO

AÇÕES EM ANDAMENTO

- DESAPROPRIAÇÃO E DEMOLIÇÕES
- MUSEU DA CRIANÇA (CATAVENTO) – EM FUNCIONAMENTO
- MUSEU DA HISTÓRIA DO ESTADO – PREVISTO
- REURBANIZAÇÃO DA RUA DO GASÔMETRO
 - MELHORAM AS CONDIÇÕES PARA INTEGRAR O PARQUE AO ENTORNO
 - ENVOLTÓRIA DO PALÁCIO É ÁREA DE ARTICULAÇÃO

SITUAÇÃO ATUAL

LEGISLAÇÃO INCIDENTE

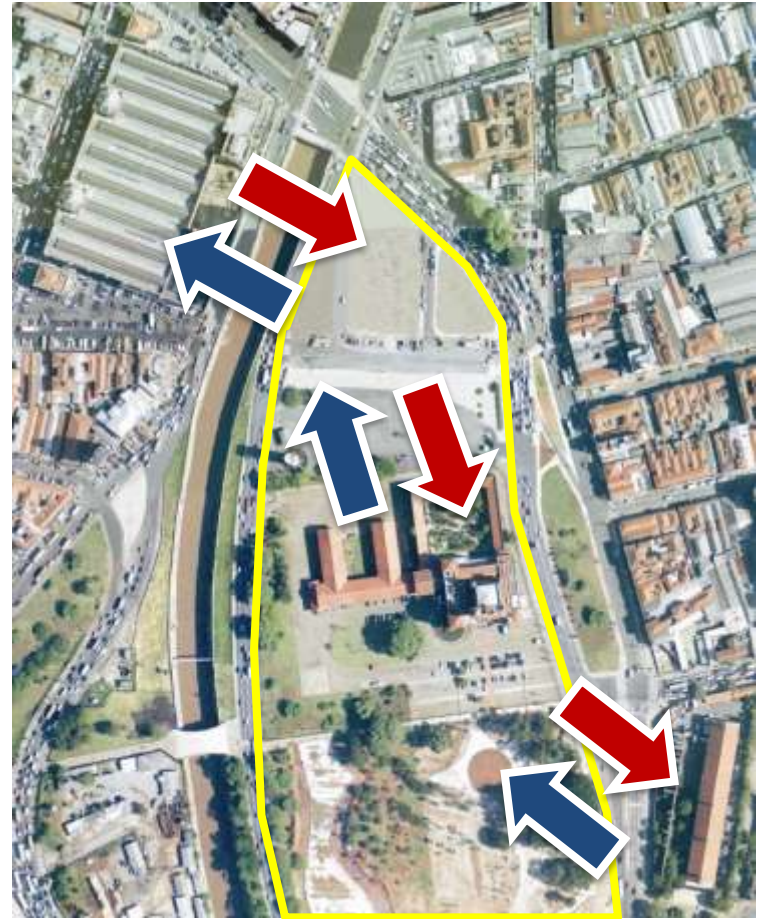
- 01 – DEC 530/44 – VIÁRIO
- 02 – DEC LEI 86/41 – VIÁRIO
- 03 – ATO 1420/38 – VIÁRIO
- 04 – DUP 48082/07
- 05 – DIS 44003/03
- 06 – LEI 6532/64 – 64
- 07 – LEI 4062/51 – VIÁRIO
- 08 – LEI 7224/68 – VIÁRIO
- 09 – LEI 2880/25 – VIÁRIO
- 10 – LEI 14005/25 VIÁRIO COM 8,00 m (VIÁRIO /
SERVIDÃO NÃO EDIFICÁVEL)
- 11 – LEI 8968/79 – VIÁRIO
- 12 – ATO 1306/37 – VIÁRIO
- 13 – ATO 1296/37 – VIÁRIO
- 14 – DUP 23.459/87
- 15 – DUP 49.152/08 IMPLANTAÇÃO DE
EQUIPAMENTO PÚBLICO
- 16 – LEI 7356/59 – VIÁRIO



AÇÕES EM ANDAMENTO



SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA – REMOÇÃO VIADUTO

ÁREA PROJETO 01



ÁREA PROJETO 02

AÇÕES

- DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA IMPLANTAÇÃO DE EQUIPAMENTO PÚBLICO
- DEMOLIÇÃO DO EDIFÍCIO GARAGEM
- REURBANIZAÇÃO/RECONFIGURAÇÃO DA PRAÇA RAGHEB CHOFI E GEOMETRIA DO VIÁRIO

ÁREA PROJETO 03

AÇÕES

- DEFINIR DESTINAÇÃO DO QUARTEL
- ACESSOS DA ESTAÇÃO PEDRO II VOLTADOS PARA O PARQUE
- IMPLANTAÇÃO DO MELHORAMENTO 14.005/25 – MELHORIA DE ACESSIBILIDADE PARA PEDESTRES
- REURBANIZAÇÃO DOS BAIXOS DO VIADUTO METRÔ
- ÊNFASE NA INTEGRAÇÃO ENTRE AS DUAS MARGENS DO RIO

An aerial photograph of a city grid. A central area is highlighted with a white outline. This area is divided into two main color-coded sections: a larger green section on the left and a smaller red section on the right. The green section includes a large open area and a curved road. The red section is a rectangular block. The surrounding city grid is shown in a faded, light gray tone.

ÁREA PROJETO 04

Projeto da área interna ao parque em função das novas possibilidades de integração com o entorno

AÇÕES

- DESENVOLVIMENTO DE PLANO URBANÍSTICO PARA A ÁREA DELIMITADA
- DESENVOLVIMENTO DE PROJETOS BÁSICOS DAS 04 ÁREAS



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB

ABRIL / 2009

MARCELO CARDINALE BRANCO

Presidente

Diretoria de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas

RUBENS CHAMMAS

Superintendência de Desenvolvimento

VLADIR BARTALINI

Assessoria

JOSÉ MANUGUERRA

Gerência de Intervenções Urbanas

ANNA C. M. BARROS

RITA GONÇALVES

ENEIDA HECK

AMANDA C. FRANCO

Gerência de Operações Urbanas

VLADIMIR ÁVILA

Estag. Márcio José de Goes Martins (apresentação)

Gerência de Desenvolvimento

ROSA M. MIRALDO