

Concessão Urbanística

Lei nº 14.917 de 07 de maio de 2009

Concessão Urbanística na área da NOVA LUZ

Lei nº 14.918 de 07 de maio de 2009

Concessão Urbanística na área da NOVA LUZ

Lei nº 14.918 de 07 de maio de 2009

**(Projeto de Lei nº 158/09, do Executivo,
aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)
Autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz.**

ÁREA DE ABRANGÊNCIA

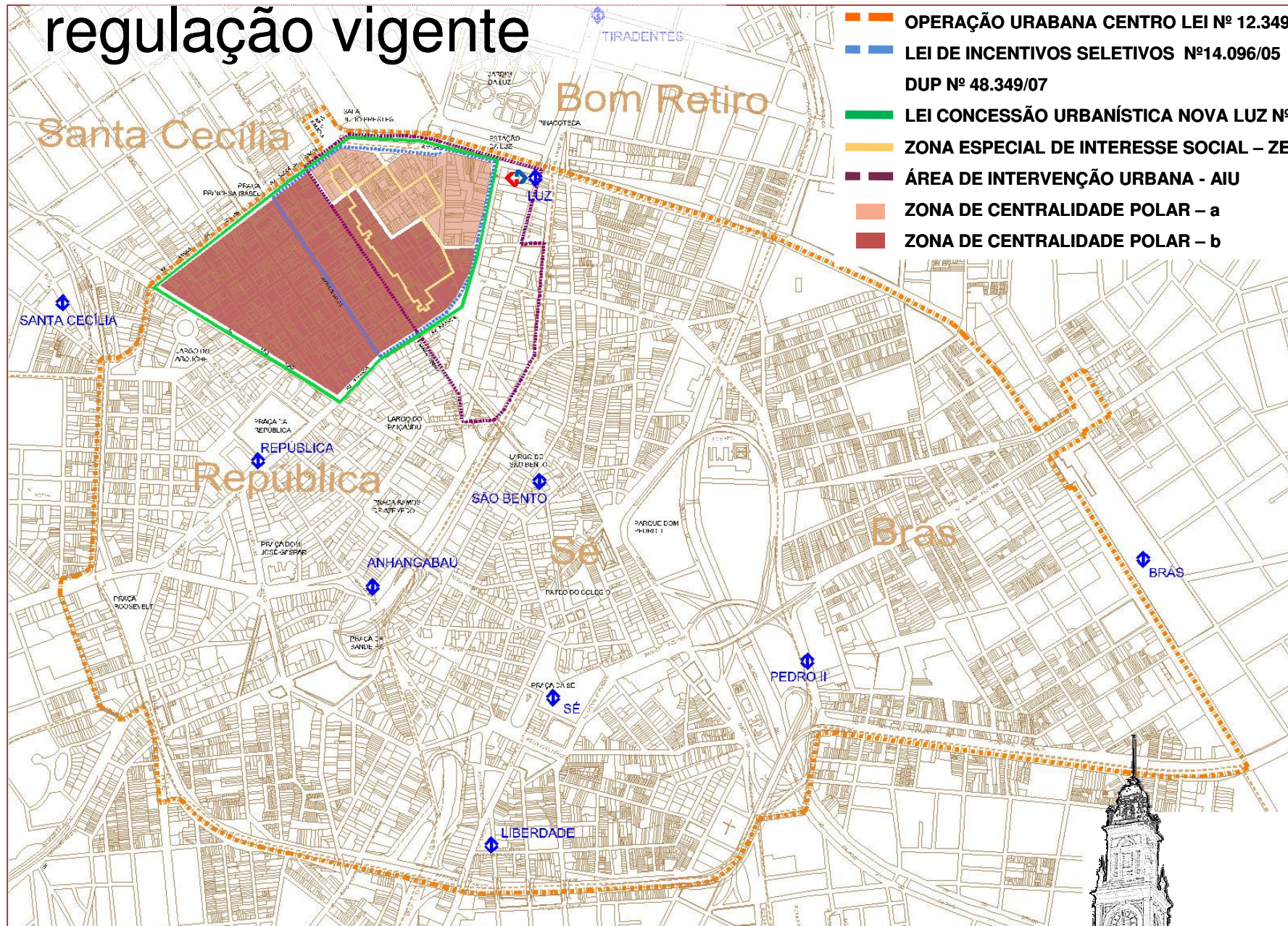
Art. 1º. Fica o Executivo Municipal autorizado a aplicar a concessão urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, na forma e atendidas as normas previstas na legislação municipal específica.

Parágrafo único.

Para os fins desta lei, considera-se Nova Luz o conjunto das intervenções urbanísticas necessárias para a execução de projeto urbanístico específico no perímetro definido pelas Avenidas Casper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República.

regulação vigente

- OPERAÇÃO URBANA CENTRO LEI Nº 12.349/97
- LEI DE INCENTIVOS SELETIVOS Nº14.096/05
DUP Nº 48.349/07
- LEI CONCESSÃO URBANÍSTICA NOVA LUZ Nº 14.918
- ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS 3
- ÁREA DE INTERVENÇÃO URBANA - AIU
- ZONA DE CENTRALIDADE POLAR – a
- ZONA DE CENTRALIDADE POLAR – b



Concessão Urbanística
PROGRAMA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA / NOVA LUZ

DIRETRIZES ESPECÍFICAS DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

Art. 2º.

I - preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local;

II - equilíbrio entre habitação e atividade econômica, de forma a propiciar a sustentabilidade da intervenção;

III - implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social;

IV - incentivo à manutenção e expansão da atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia;

V - execução planejada e progressiva do projeto urbanístico específico, de forma a evitar, durante o período das intervenções, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos delas decorrentes.

§ 1º. **As diretrizes específicas ora fixadas orientarão a elaboração do projeto urbanístico específico da concessão urbanística e a fiscalização, por parte do poder concedente, da execução do contrato de concessão urbanística.**

§ 2º. De forma a viabilizar as diretrizes específicas ora estabelecidas, o Executivo Municipal efetuará o cadastro dos moradores e das atividades econômicas instaladas no perímetro da concessão urbanística, identificando, especialmente, as condições das moradias e a presença de empregos e geração de tributos por parte dos estabelecimentos.

DIRETRIZES ESPECÍFICAS DA CONCESSÃO URBANÍSTICA

§ 3º. Caberá exclusivamente ao projeto urbanístico específico definir, dentre os imóveis situados no perímetro da concessão urbanística, quais deverão ser objeto de desapropriação, demolição, reforma ou construção, levando em conta os seguintes aspectos:

I - restrições decorrentes de tombamento;

II - custos decorrentes da intervenção sobre a edificação;

III - viabilidade econômica da intervenção;

IV - atendimento à função social da propriedade, especialmente no que se refere à qualidade da edificação e do uso instalado, inclusive em relação ao atendimento das posturas municipais;

V - compatibilidade do imóvel com o entorno previsto no projeto urbanístico específico.

§ 4º. Preferentemente à desapropriação, o concessionário deverá efetuar entendimentos com o proprietário do imóvel, para eventual composição amigável, na qual poderão ser empregados os institutos admissíveis em direito, inclusive o consórcio imobiliário previsto no art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 5º. **Nos termos a serem definidos pelo projeto urbanístico específico, tanto quanto possível, a implantação progressiva da concessão urbanística dará prioridade, no tempo, à intervenção sobre imóveis desocupados, aos que apresentem ocupação menos consolidada e aos imóveis que, de alguma forma, causem prejuízos à adequada fruição urbana.**

§ 6º. Na implantação progressiva da concessão urbanística, quando necessária a intervenção sobre imóvel onde haja atividade econômica cadastrada, caso não seja oferecido ao proprietário do estabelecimento, para locação ou venda, por valor de mercado, imóvel razoavelmente compatível para a transferência provisória ou definitiva da atividade instalada, o concessionário ficará inteiramente responsável pela indenização relativa à desapropriação do respectivo fundo de comércio.

CONCESSÃO URBANÍSTICA E A LEI 12.349/1997

Art. 3º. Aplica-se às áreas do perímetro do Projeto Nova Luz, no que couber, a **Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997 - Operação Urbana Centro, especialmente os seus artºs 3º, 4º, 6º, 7º e 9º.**

§ 1º. Poderão ser adotados, no perímetro do Projeto Nova Luz, os **parâmetros urbanísticos decorrentes da adesão à Operação Urbana Centro, nos termos da Lei nº 12.349, de 1997, ficando facultado ao Poder Executivo considerar a respectiva contrapartida financeira como compreendida nas obras realizadas em função do projeto ou no eventual valor pago ao poder concedente pela outorga da concessão urbanística.**

§ 2º. Não se aplicam ao Projeto Nova Luz o inciso I do "caput" do art. 4º (**modificações de índices urbanísticos...**) e o § 1º do art. 6º da Lei nº 12.349, de 1997 (**transferências de potencial construtivo de tombados para cessionário situado fora da área da OU Centro**)

Conselho Gestor da Nova Luz

Art. 4º. Fica o Executivo Municipal obrigado a constituir o **Conselho Gestor da Nova Luz**, de formação paritária, com representantes da Municipalidade e da sociedade civil, de forma a propiciar a participação dos cidadãos interessados, tais como moradores, proprietários, usuários e empreendedores, cabendo ao Conselho Gestor as providências necessárias para fiscalização, verificação e acompanhamento do cumprimento das diretrizes gerais e específicas da intervenção urbana integrantes do projeto urbanístico específico e do respectivo contrato de concessão urbanística.

§ 1º. **O Conselho Gestor a que se refere o "caput" deste artigo será instituído após a celebração do contrato de concessão urbanística.**

§ 2º. Dos membros do Conselho, **50% (cinquenta por cento) serão representantes do Executivo Municipal e 50% (cinquenta por cento) serão representantes da sociedade civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana - CPMU.**

§ 3º. **O Executivo Municipal indicará a Presidência do Conselho Gestor.**

§ 4º. Será garantida a **publicidade dos atos do Conselho Gestor**, inclusive por meio da publicação das atas das **reuniões ordinárias e extraordinárias no Diário Oficial da Cidade e no site oficial da Prefeitura Municipal de São Paulo.**

GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Propostas de Localização



EMURB

Apresentação elaborada em Jul/06
Apresentada em Maio/09

GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Porque garagens subterrâneas

- Atendimento a demanda por vagas não satisfeita
- Reorganização dos espaços públicos
- Requalificação da área central da cidade
- Atendimento às diretrizes do Plano Diretor

Cidades da França, Inglaterra, Espanha implantaram garagens subterrâneas com sucesso, evitando a deterioração das áreas centrais e requalificando-as.



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Porque garagens subterrâneas

A demanda não atendida gera deterioração das edificações



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Estacionamentos no Centro: uma oferta precária



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Estacionamentos no Centro: uma oferta precária



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Estudos Desenvolvidos

Estudo realizado pela **TTC Engenharia de Tráfego e de Transportes Ltda. (mar/04)** apontava demanda de **4.130 vagas** no centro principal. Projeções da situação futura (2010) considerando as ações de revitalização na região indicavam uma demanda de cerca de **9.700 vagas**. Concluiu pela possibilidade de implantação de **11 garagens**:

- G1 - Xavier de Toledo
- G2 - Conselheiro Crispiniano
- G3 - Paissandu
- G4 - Líbero Badaró
- G5 - São Francisco
- G6 - Jóquei
- G7 - João Mendes
- G8 - Liberdade
- G9 - Pátio do Colégio
- G10 - Ragueb Chohfi
- G11 - Cantareira



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Estudos Desenvolvidos

Novos estudos para atualização e complementação dos anteriores, visando elaboração de edital de licitação foram realizados em 2005 pela **ETEP Consultoria, Gerenciamento e Serviços**.

Considerou:

- Tarifas praticadas pelos estacionamentos existentes nas áreas
- Nome, endereço do estabelecimento e tipo de imóvel ocupado
- Costume dos usuários na utilização de estacionamentos públicos
- Número de vagas ofertadas e horário de funcionamento
- Parâmetros Físicos

As garagens indicadas no estudo anterior são muito próximas, devendo ser apontada a melhor localização e o polígono onde se daria uma provável concessão com indicação do número da quantidade de vagas ofertadas e sugestão de implantação.



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Estudos Desenvolvidos

Com base nos estudos anteriores, os novos levantamentos e raio de influência dos estacionamentos, foram definidas 9 (nove) áreas de estudo:

- São Francisco
- João Mendes
- Pátio do Colégio
- Ramos de Azevedo
- Mercado Central
- Arouche
- Casper Líbero
- São Luiz
- Antonio Prado



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Estudos Desenvolvidos

Considerando:

- condições locais que facilitem a realização do projeto do estacionamento subterrâneo;
- existência de vegetação de porte médio;
- possibilidade de construção das rampas de entrada e saída em local viável e de fácil acesso;
- demanda por vagas não satisfeita e existência de clientes habituados a pagar por vaga de estacionamento,



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Estudos Desenvolvidos

Definiu-se:

- **Garagem Ramos de Azevedo**
- **Garagem João Mendes**
- **Garagem Pátio do Colégio**
- **Garagem Mercado Central**
- **Garagem São Luiz - Pça Dom José Gaspar**
- **Garagem Antonio Prado - Av. São João**



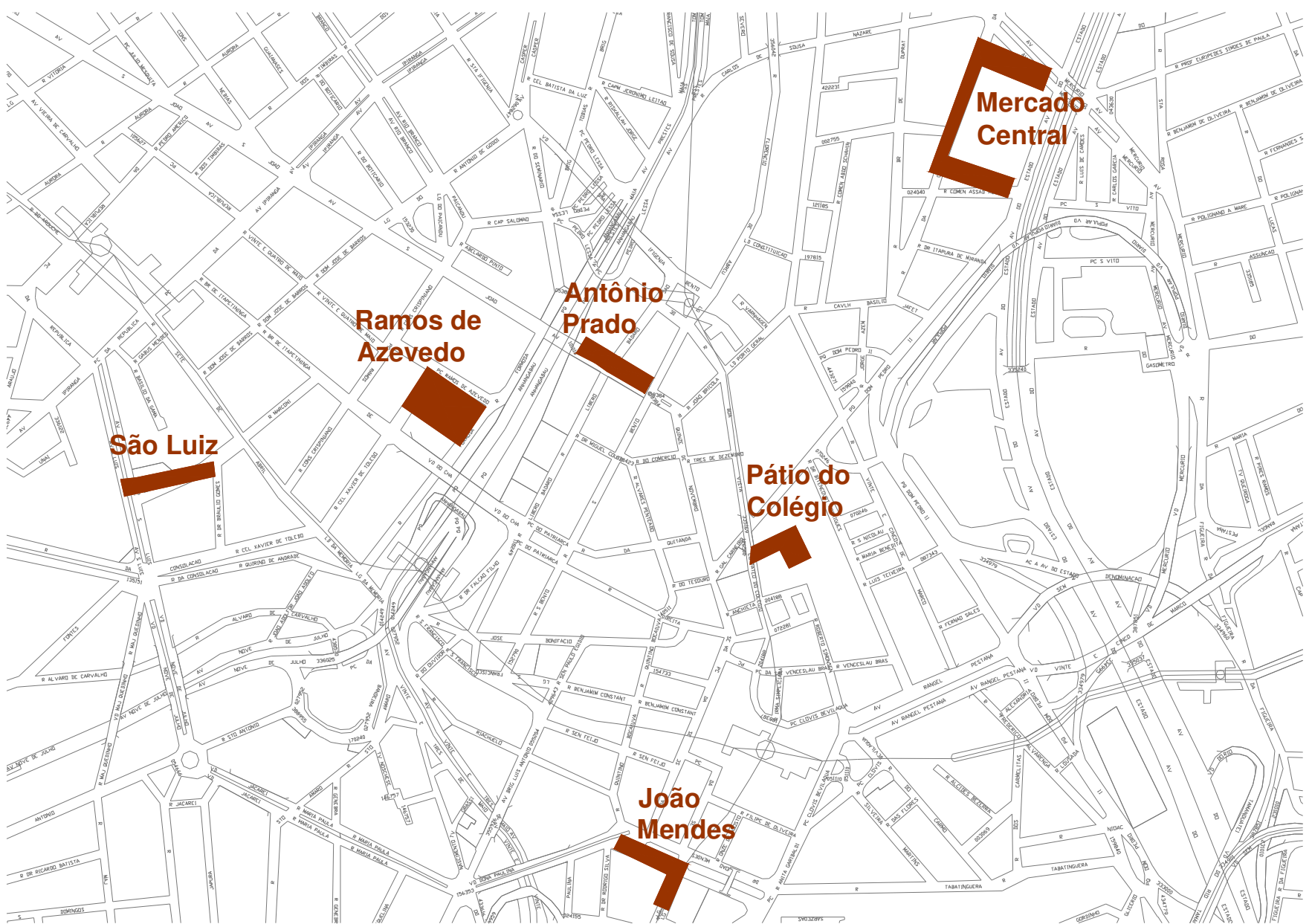
GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Estudos Desenvolvidos

- As garagens Arouche e Casper Libero não foram selecionadas em função das tarifas relativamente baixas, com teto de R\$ 5,00 a 1ª hora, enquanto nas demais as tarifas são em média de valor igual ou superior a R\$ 6,00 a 1ª hora.
- A garagem São Francisco não apresenta dimensões satisfatórias para viabilização do projeto.
- As demais foram consideradas com boas condições para implantação do projeto, onde as principais interferências podem ser evitadas ou removidas e as rampas de entrada podem ser construídas em local de fácil acesso.



GARAGENS SUBTERRÂNEAS



EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Ramos de Azevedo



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Ramos de Azevedo

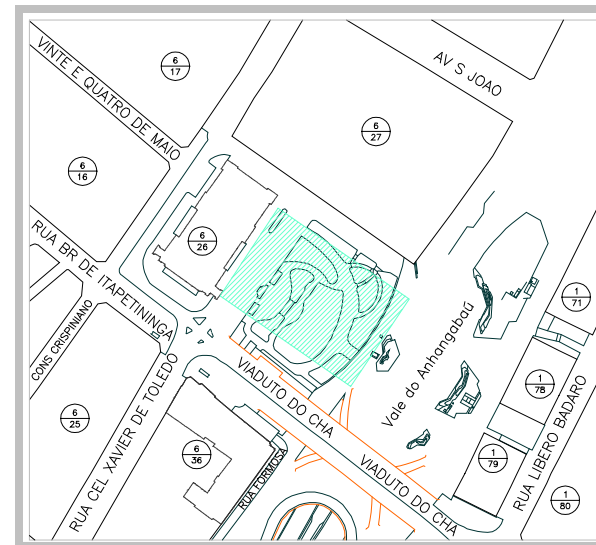
- **Expectativa:**

Atendimento à demanda gerada pela proximidade do Teatro Municipal, Shopping Light, Edifício Francisco Matarazzo, Casas Bahia e comércio varejista.

- **Características:**

3 subsolos

450 vagas



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Ramos de Azevedo

Como alternativa à Praça Ramos há o Espaço Monteiro Lobato, terreno municipal ao lado do antigo Cine Marrocos, na Rua Conselheiro Crispiniano, com dimensões suficientes para a implantação de uma garagem subterrânea.



Entrada do Recanto Monteiro Lobato



Entrada do Recanto Monteiro Lobato – Vista da Rua Conselheiro Crispiniano

GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Ramos de Azevedo

- No entanto, a melhor localização é a da Praça Ramos de Azevedo, seja no ponto de vista da demanda quanto da visibilidade, o que a torna mais atraente para os investidores.
- Além disso, o instrumento de concessão só poderá ser aplicado se na superfície desse terreno for edificada praça ou o terreno permanecer vago - de outro modo resultará um edifício misto – não é uma concessão pura. As fundações serão mais caras em virtude de edificação no terreno.
- Esta alternativa, além de estar mais próxima de um instrumento de parceria irá gerar pouco interesse por parte do investidor.



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Ramos de Azevedo

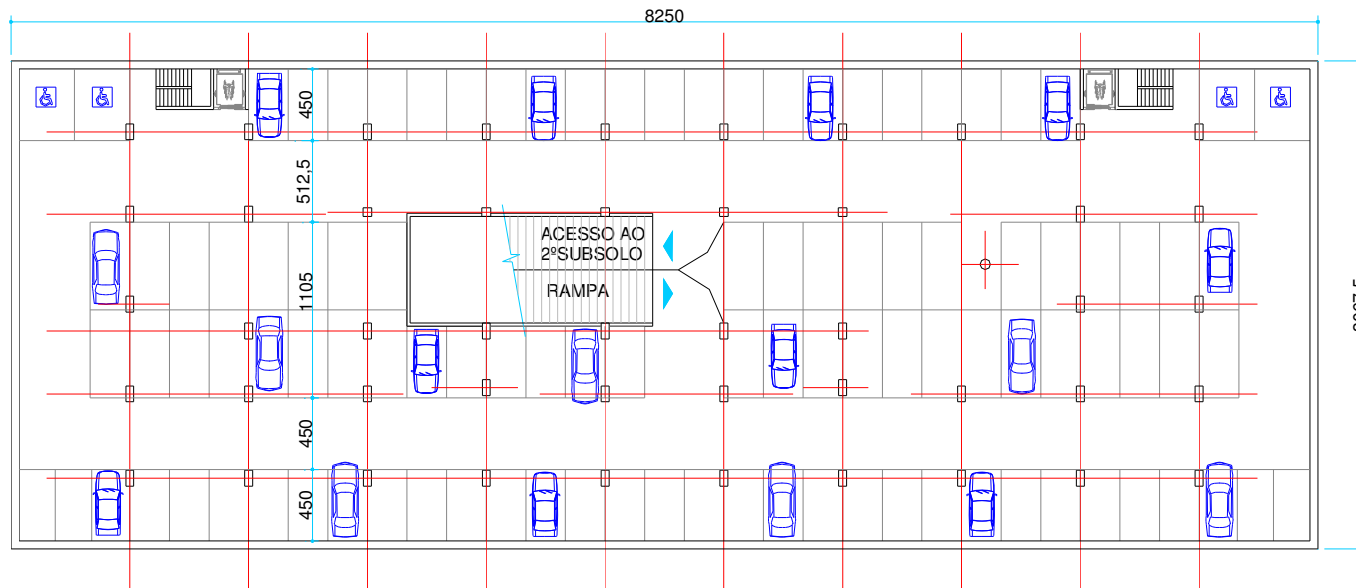


EMURB

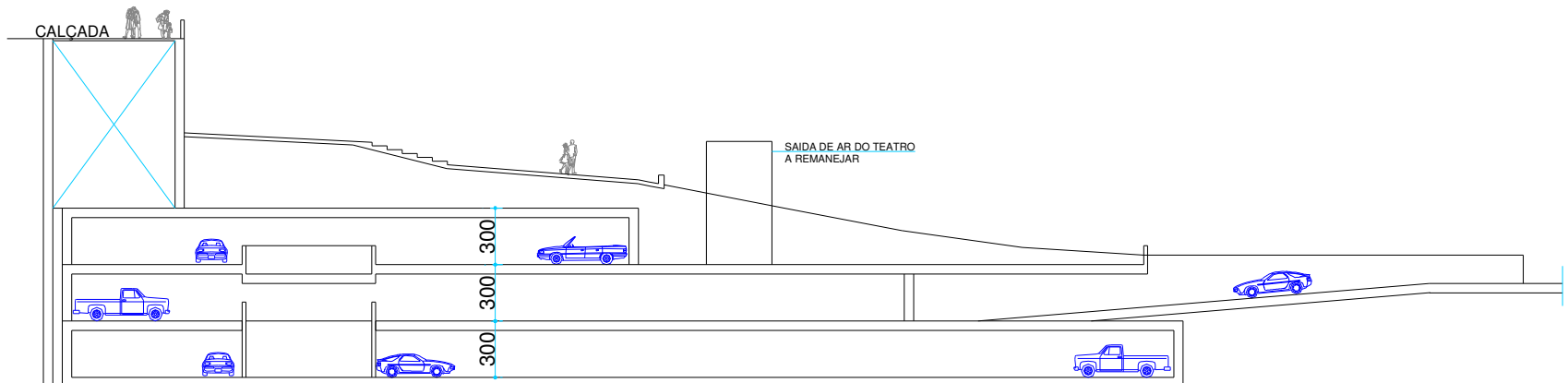


GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Ramos de Azevedo



1º SUB-SOLO - PLANTA



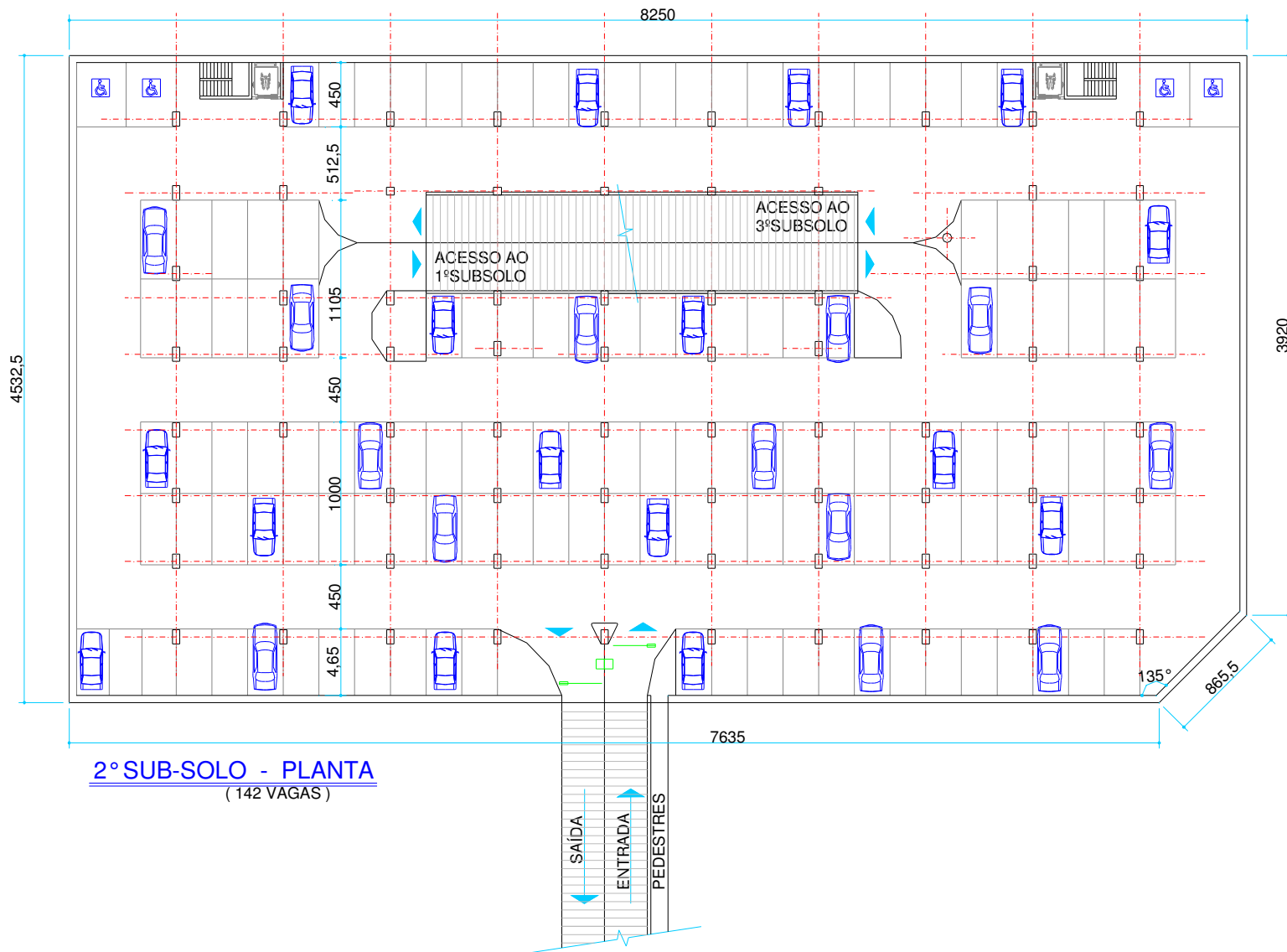
CORTE TRANSVERSAL

EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Ramos de Azevedo



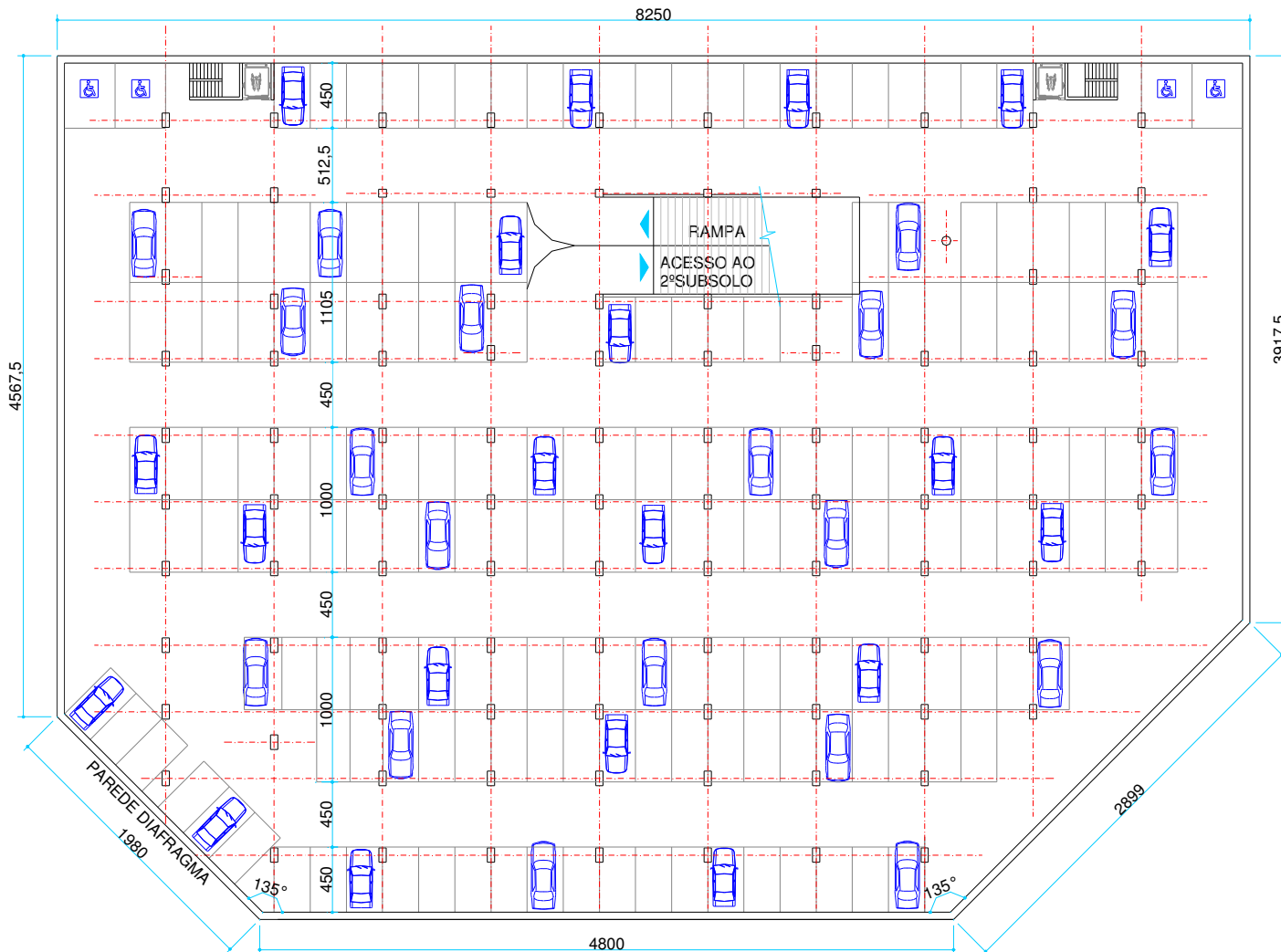
2º SUB-SOLO - PLANTA
(142 VAGAS)

EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Ramos de Azevedo



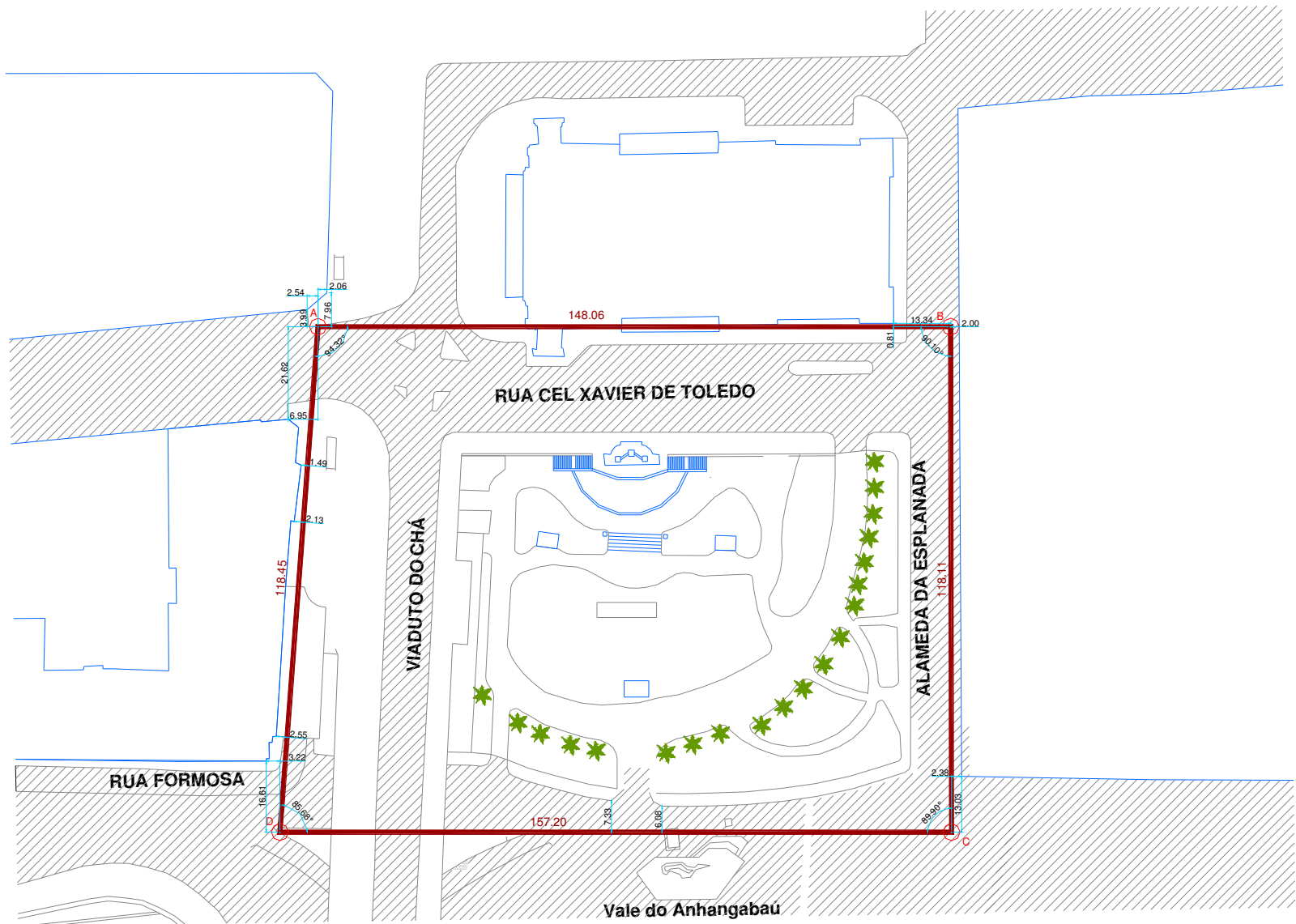
3º SUB-SOLO - PLANTA
(195 VAGAS)

EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Ramos de Azevedo



EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

▪ Garagem João Mendes



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem João Mendes

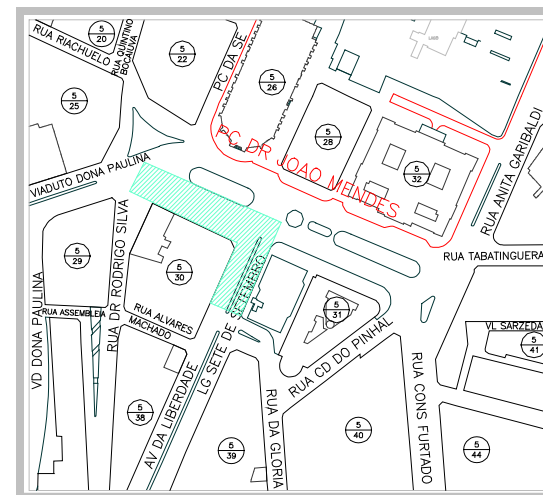
- **Expectativa:**

Atendimento à demanda gerada pelas intensas atividades forenses e administrativas, comércio e da proximidade de conjuntos como a Catedral de Sé, edifícios da Secretaria do Estado da Fazenda e Tribunal de Justiça do Estado.

- **Características:**

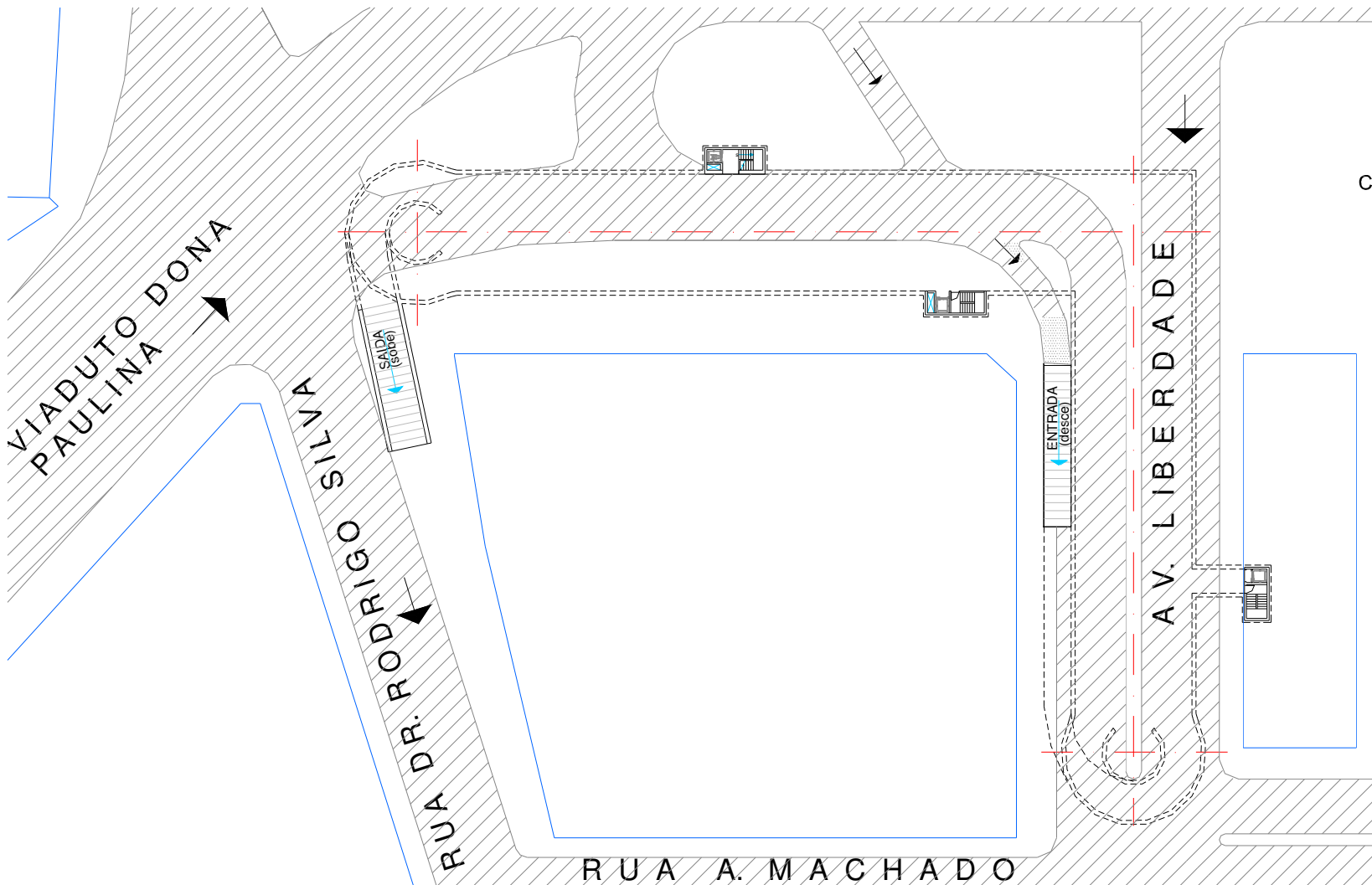
4 subsolos

430 vagas



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem João Mendes



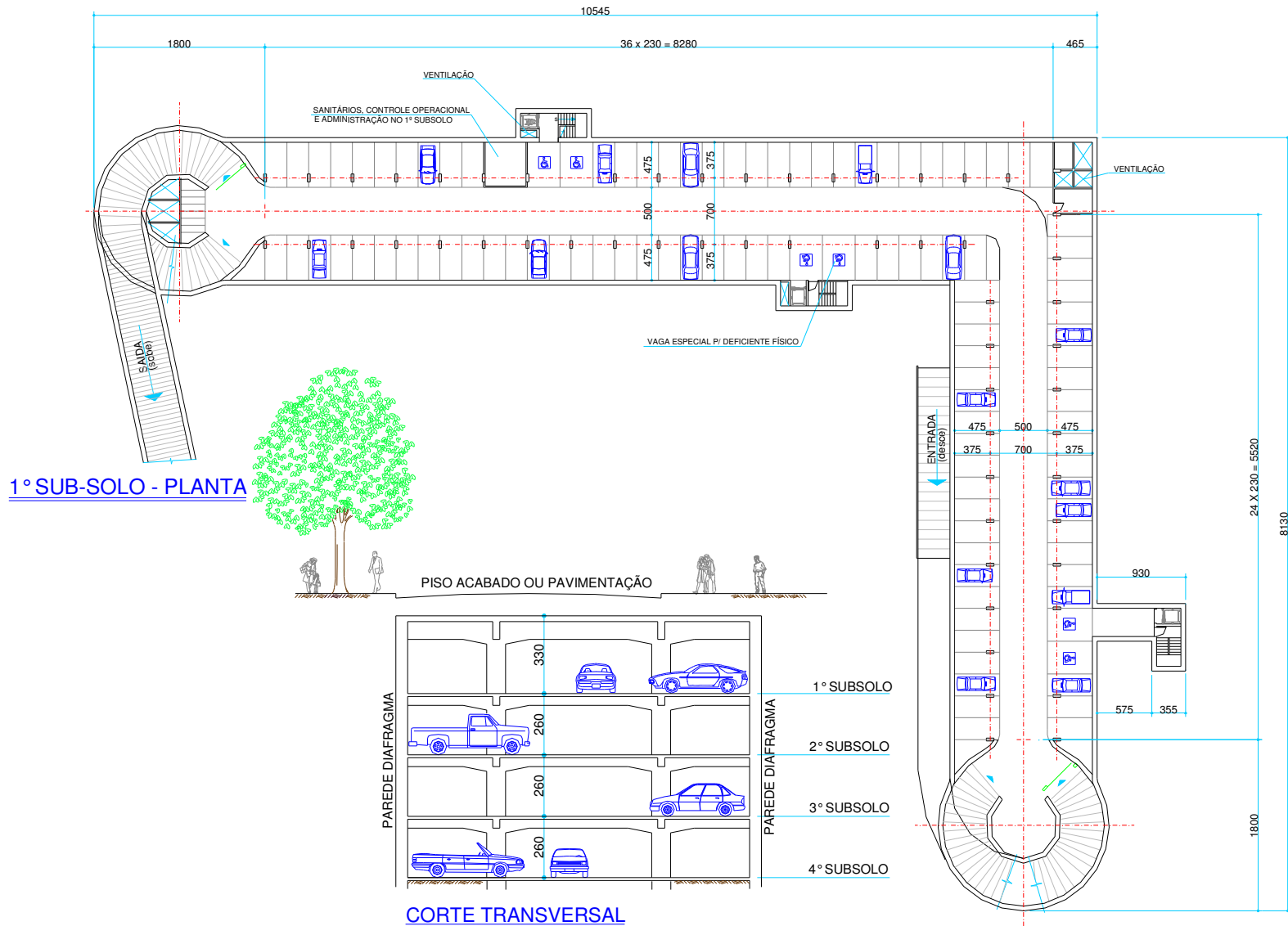
EMURB



IMPLANTAÇÃO

GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem João Mendes

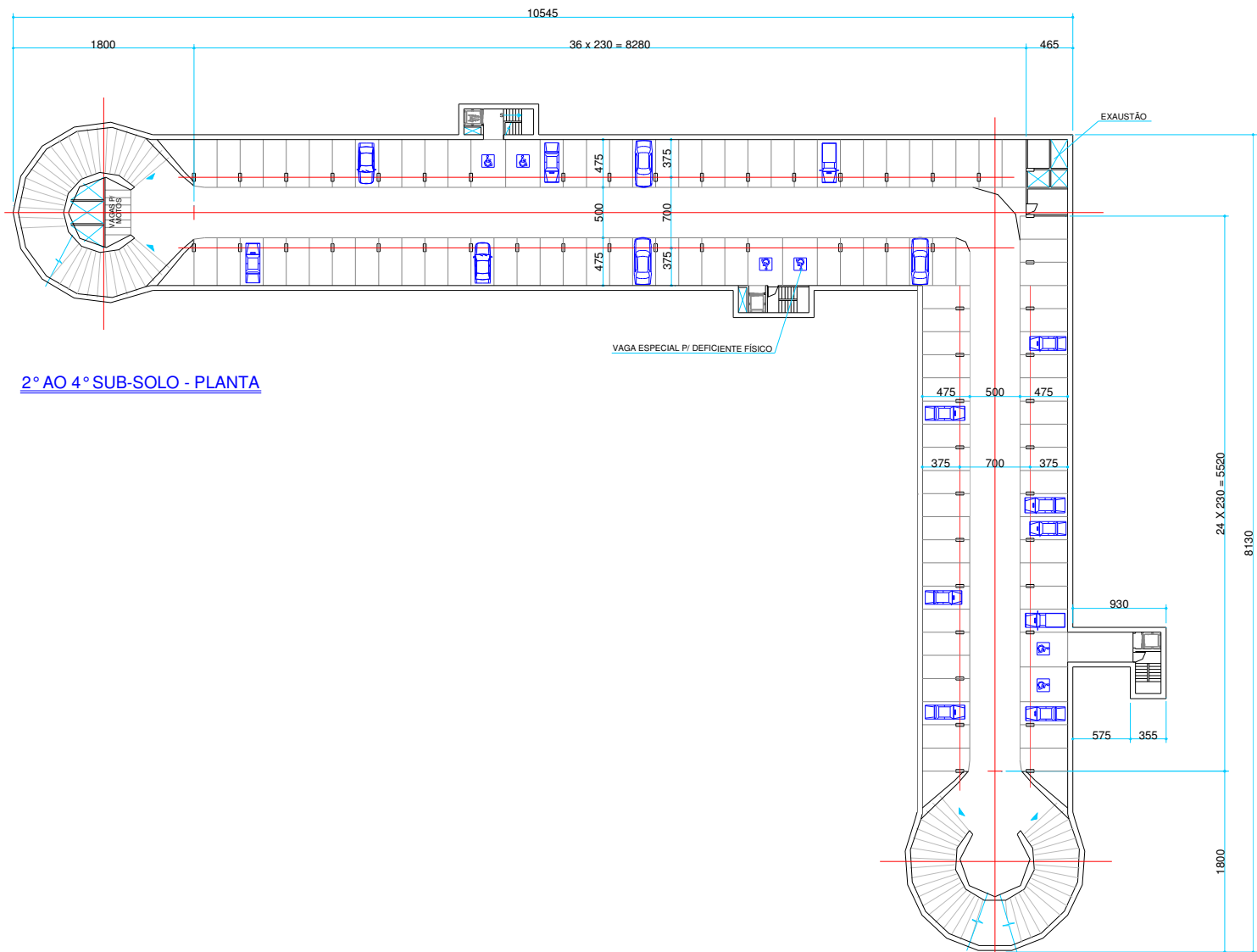


EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem João Mendes



EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

▪Garagem Pátio do Colégio



Pátio do Colégio



Rua Boa Vista



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Pátio do Colégio

- Alternativamente poderiam ser utilizadas as Praças Ragueb Chohfi e Fernando Costa.



Praça Coronel Fernando Costa – Ao fundo talude do Pátio do Colégio



Rua 25 de março.



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

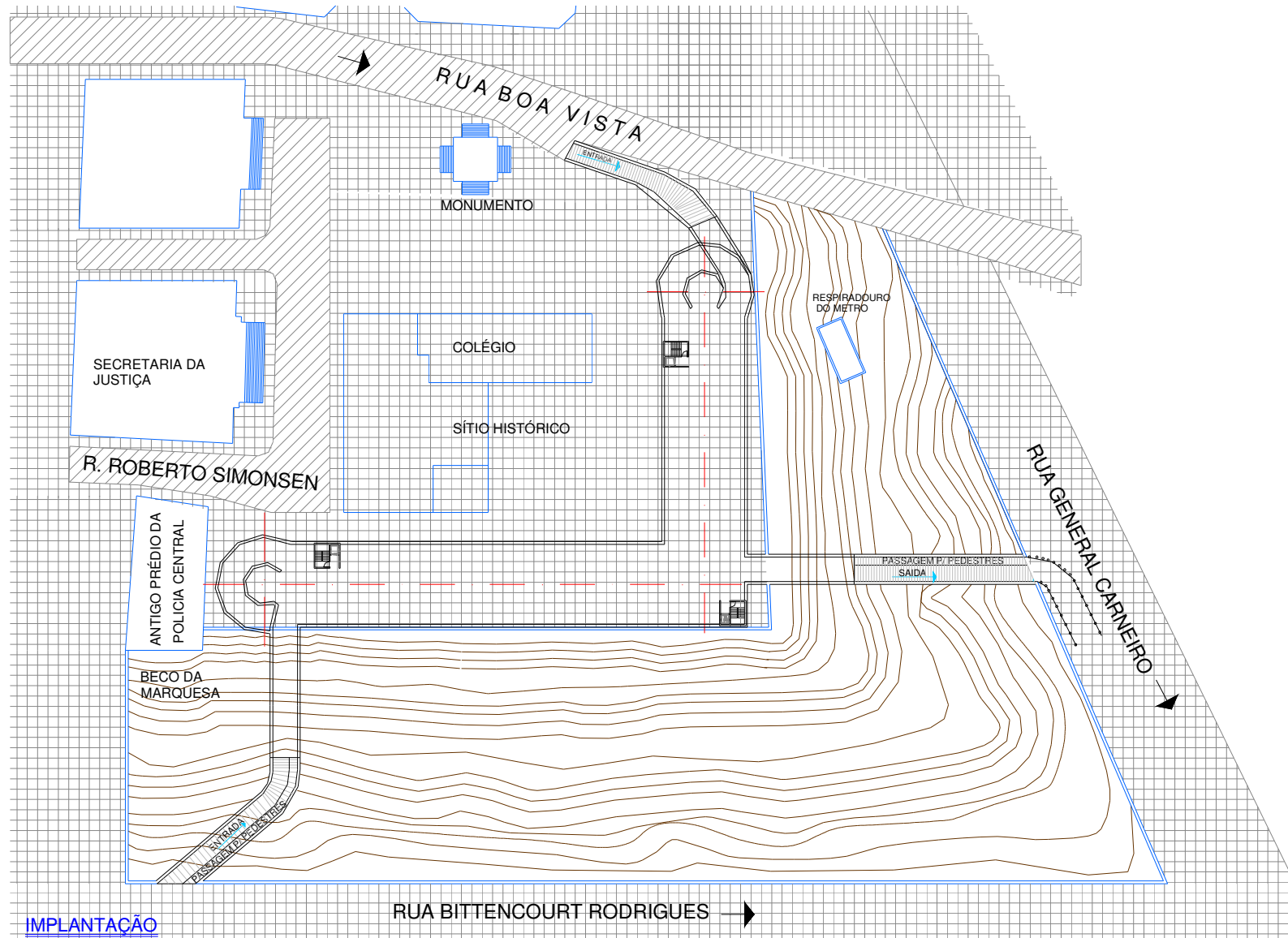
▪Garagem Pátio do Colégio

- A área está a quase 15m abaixo da região que concentra a demanda gerada pelas atividades no entorno ou na própria rua Boa Vista - Secretaria de Justiça, Associação Comercial e outros prédios de uso institucional. Perde-se cerca de 50% da demanda da região da rua Boa Vista, atendendo apenas região de menor demanda da rua 25 de Março.
- O Pátio do Colégio permitiria o melhor atendimento, inclusive da região da 25 de Março, pela localização dos acessos na própria rua Boa Vista e na rua Bittencourt Rodrigues.



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Pátio do Colégio

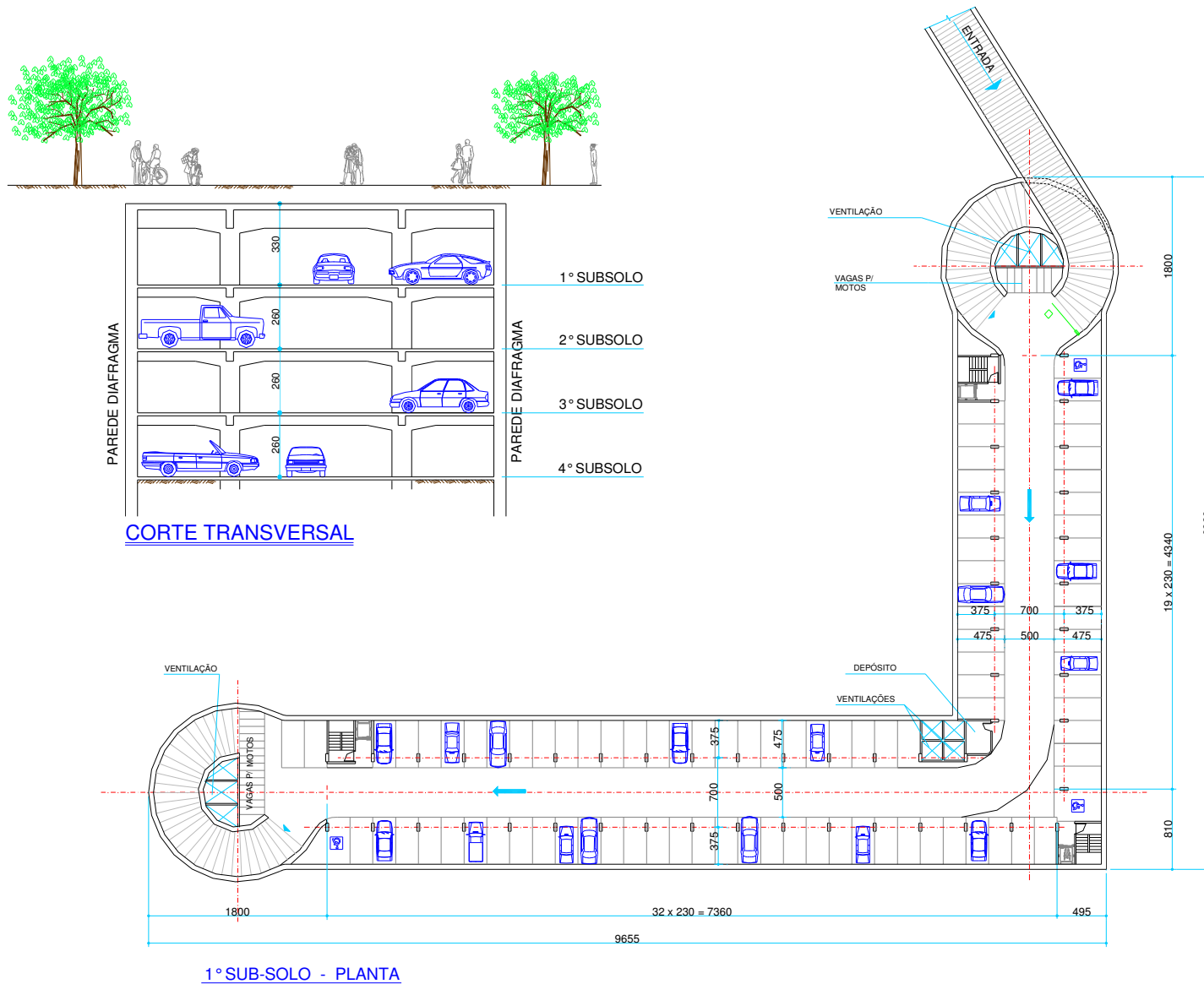


EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Pátio do Colégio

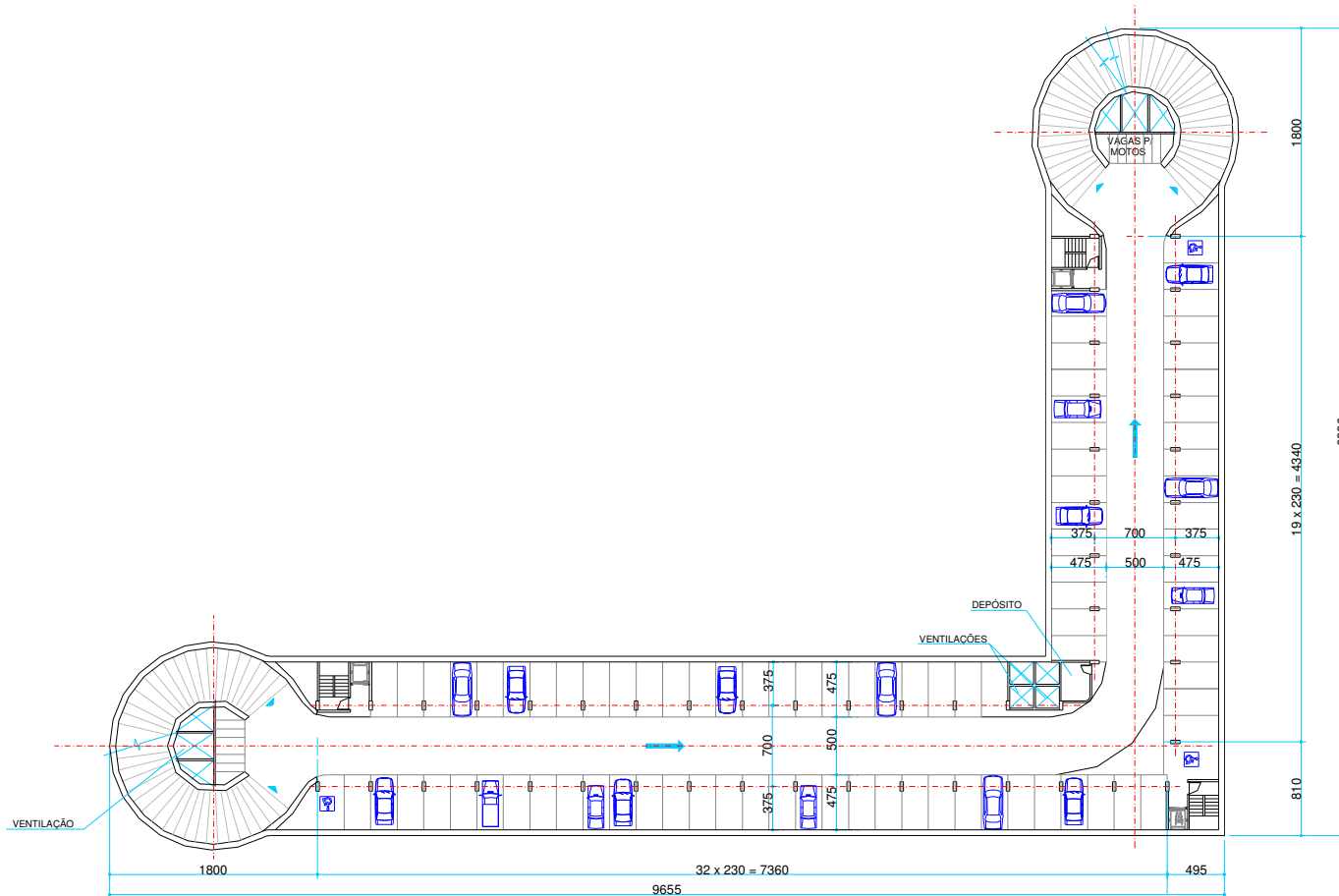


EMURB

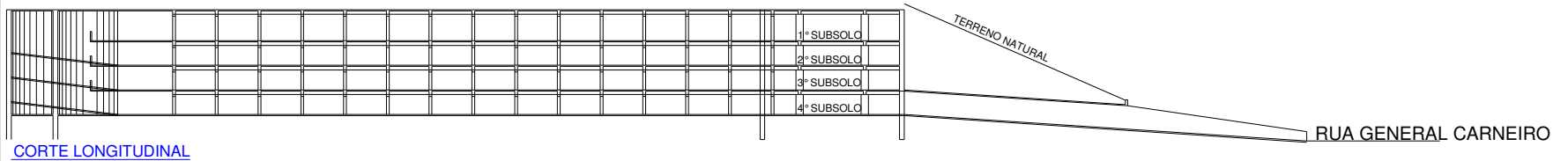


GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Pátio do Colégio



2º E 3º SUB-SOLO - PLANTA



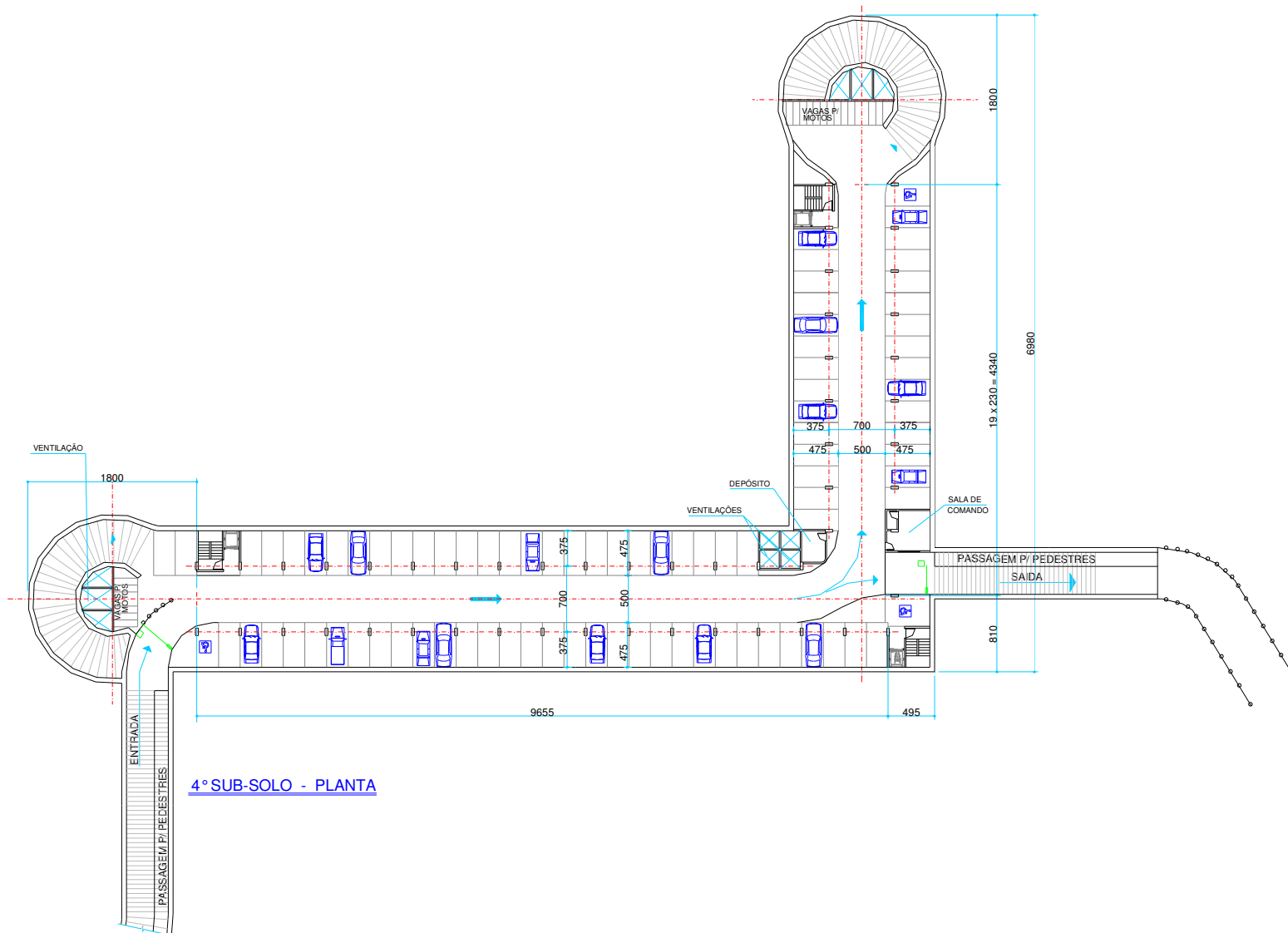
CORTE LONGITUDINAL

EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Pátio do Colégio



4° SUB-SOLO - PLANTA



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

▪Garagem do Mercado Central



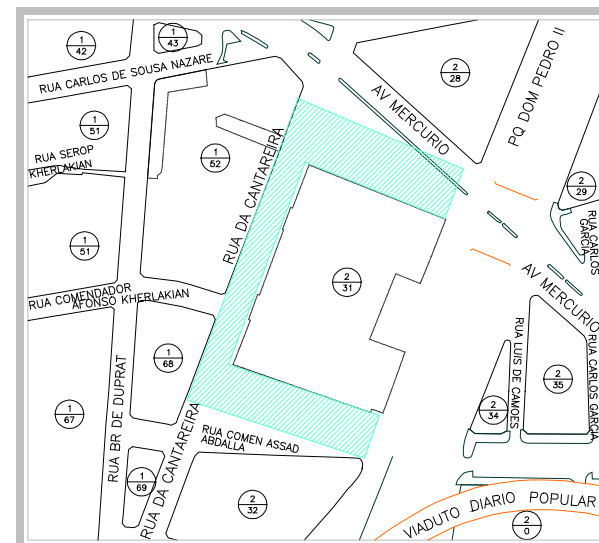
GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem do Mercado Central

- **Expectativa:**
Atendimento à demanda em função das atividades do mercado e entorno.

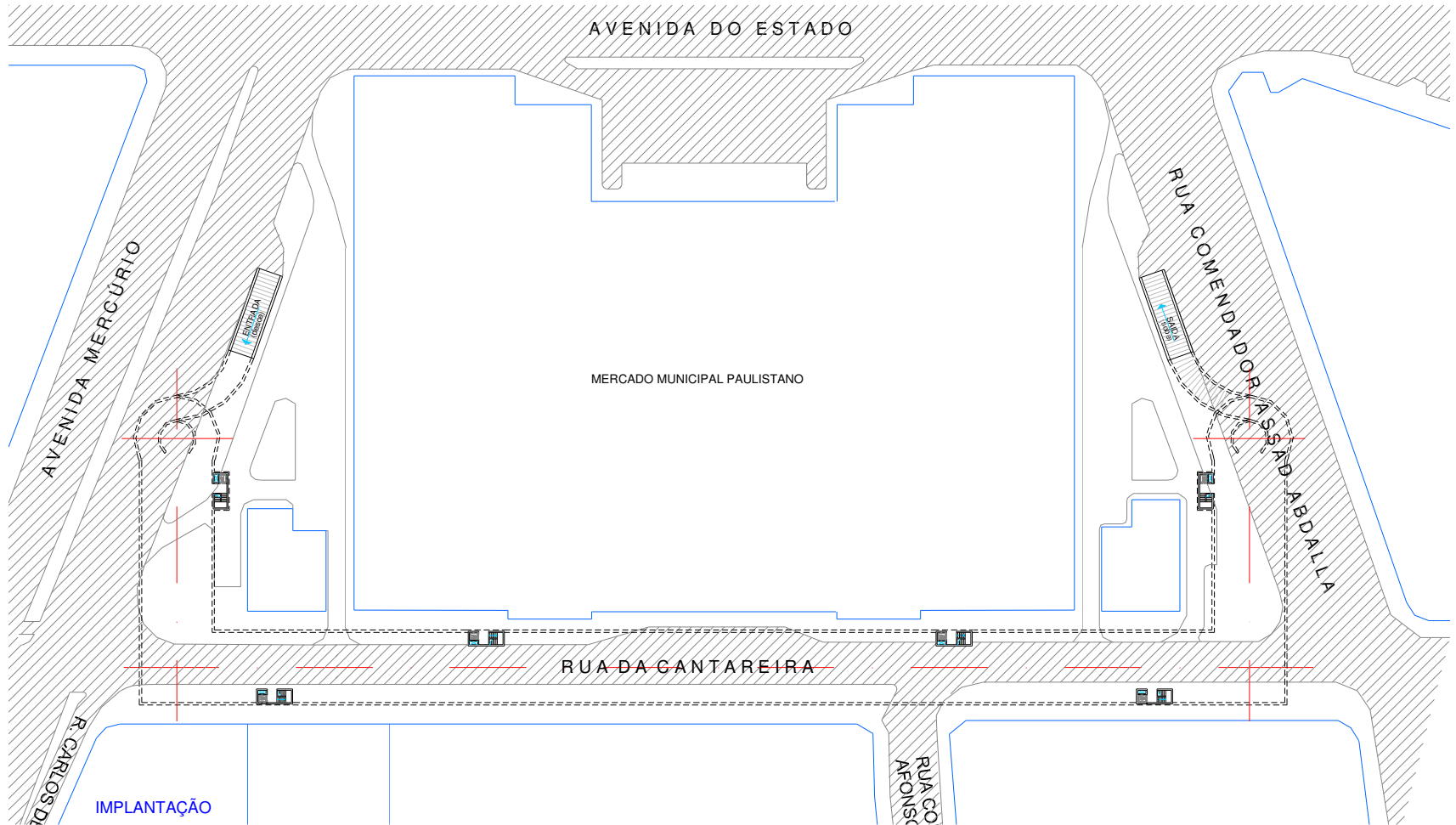
Valorização da região propiciada pela implantação da garagem, que resultará na reorganização viária local, maior acessibilidade ao mercado, assim como às atividades existentes entre as ruas Mauá, Barão de Duprat, 25 de março, Senador Queirós.

- **Características:**
2 subsolos
490 vagas



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem do Mercado Central

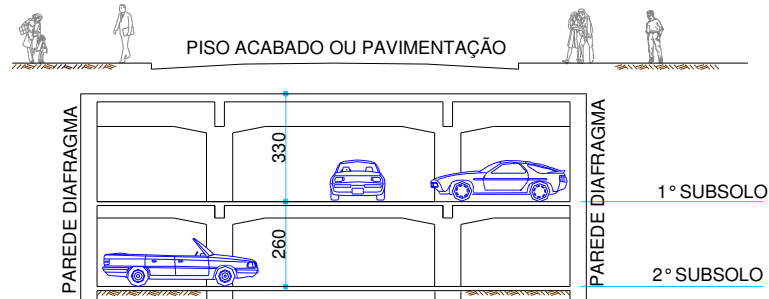


EMURB

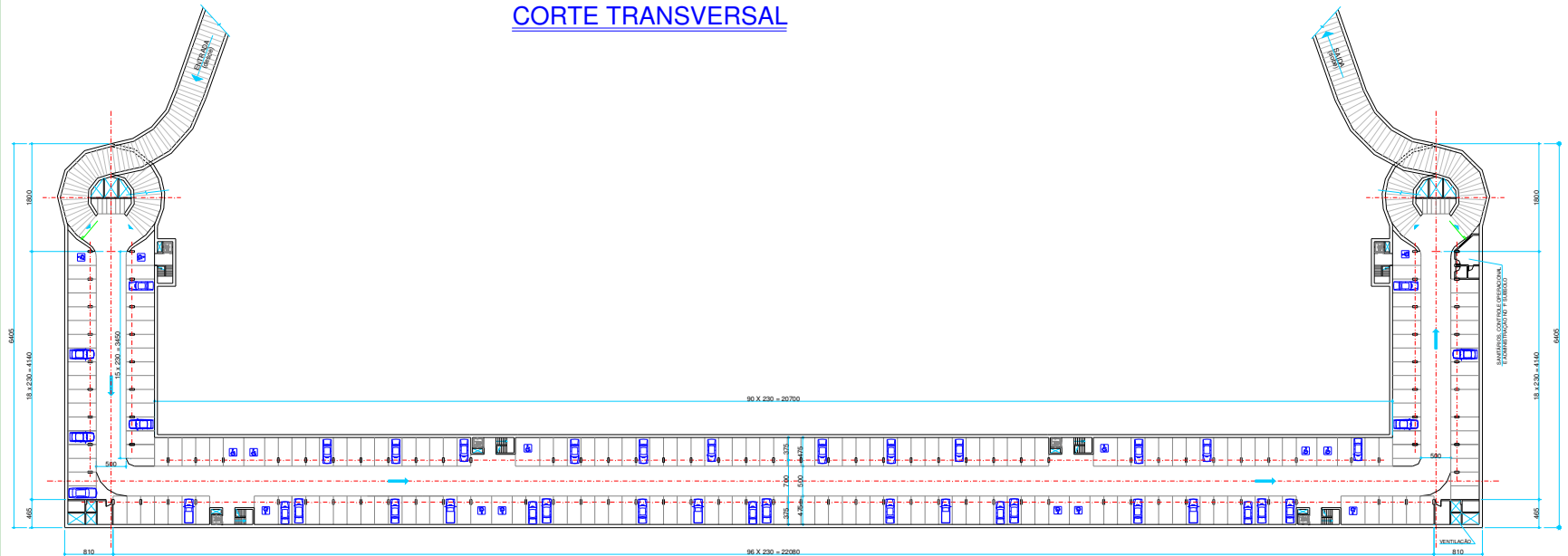


GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem do Mercado Central



CORTE TRANSVERSAL



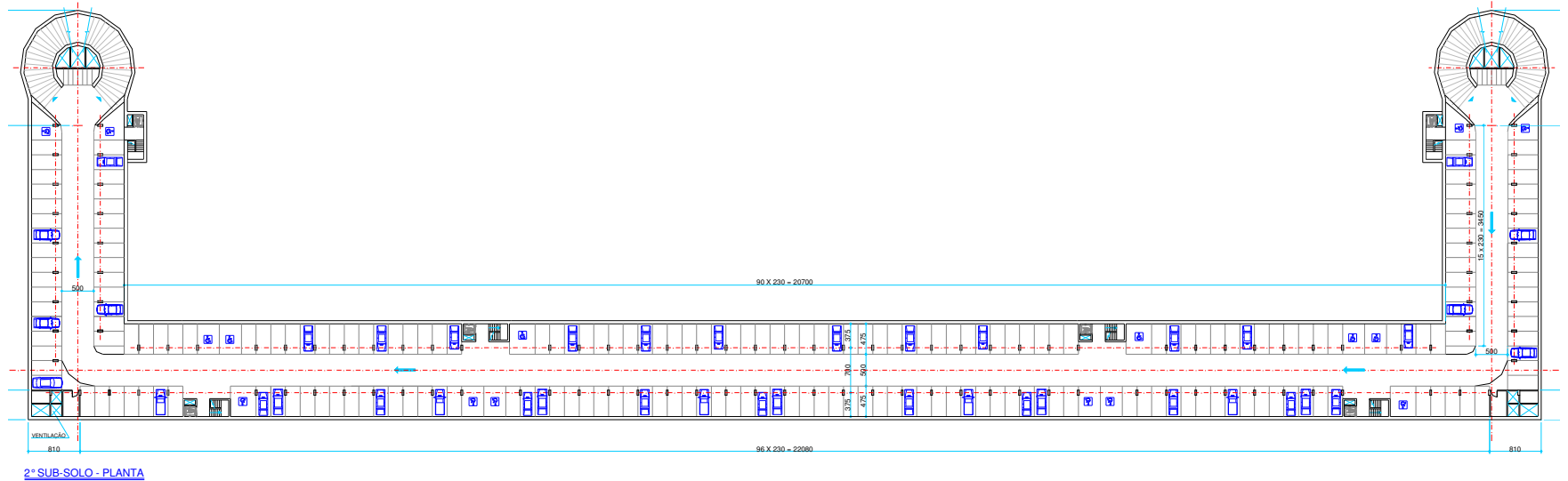
1° SUB-SOLO - PLANTA

EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem do Mercado Central



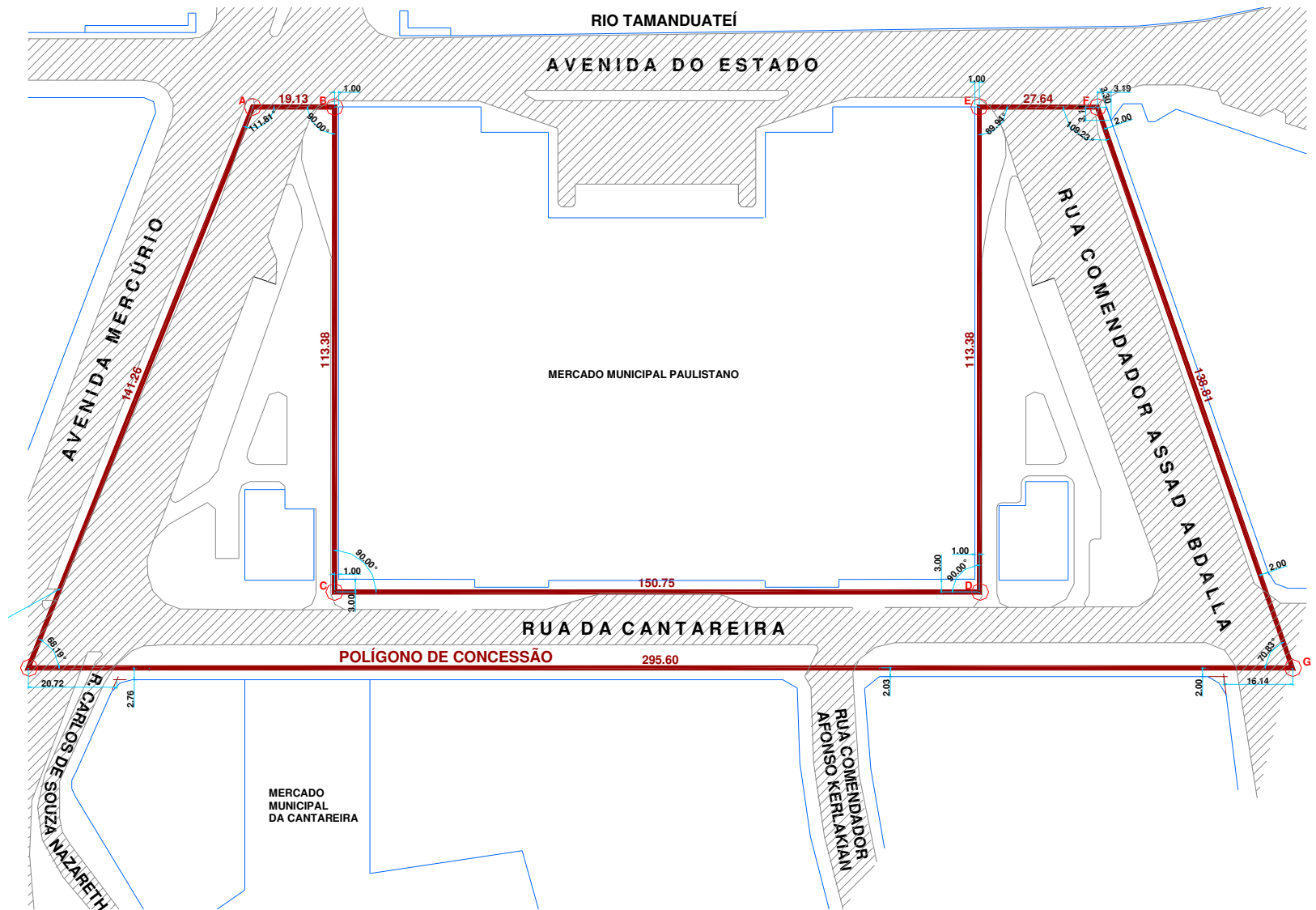
2° SUB-SOLO - PLANTA

EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem do Mercado Central



EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

▪ Garagem São Luiz - Pça Dom José Gaspar



Vista da Praça Dom José Gaspar na face da Avenida São Luiz



Praça Dom José Gaspar



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem São Luiz - Pça Dom José Gaspar

- **Expectativa:**

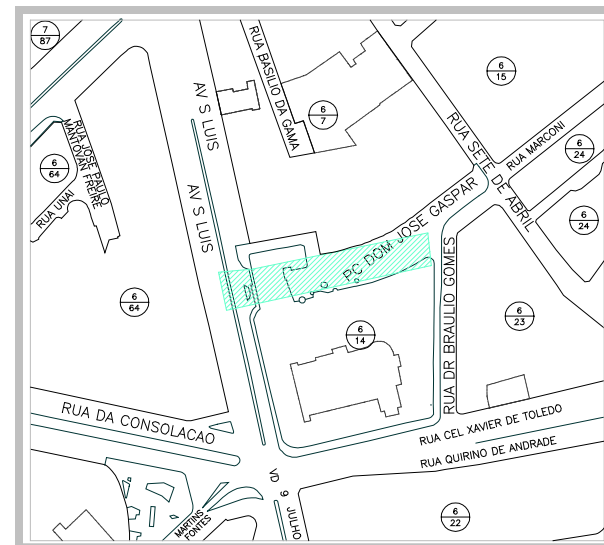
Atendimento à demanda gerada por atividades comerciais, Biblioteca Municipal, bancos e agências de turismo.

Valorização do entorno.

- **Características:**

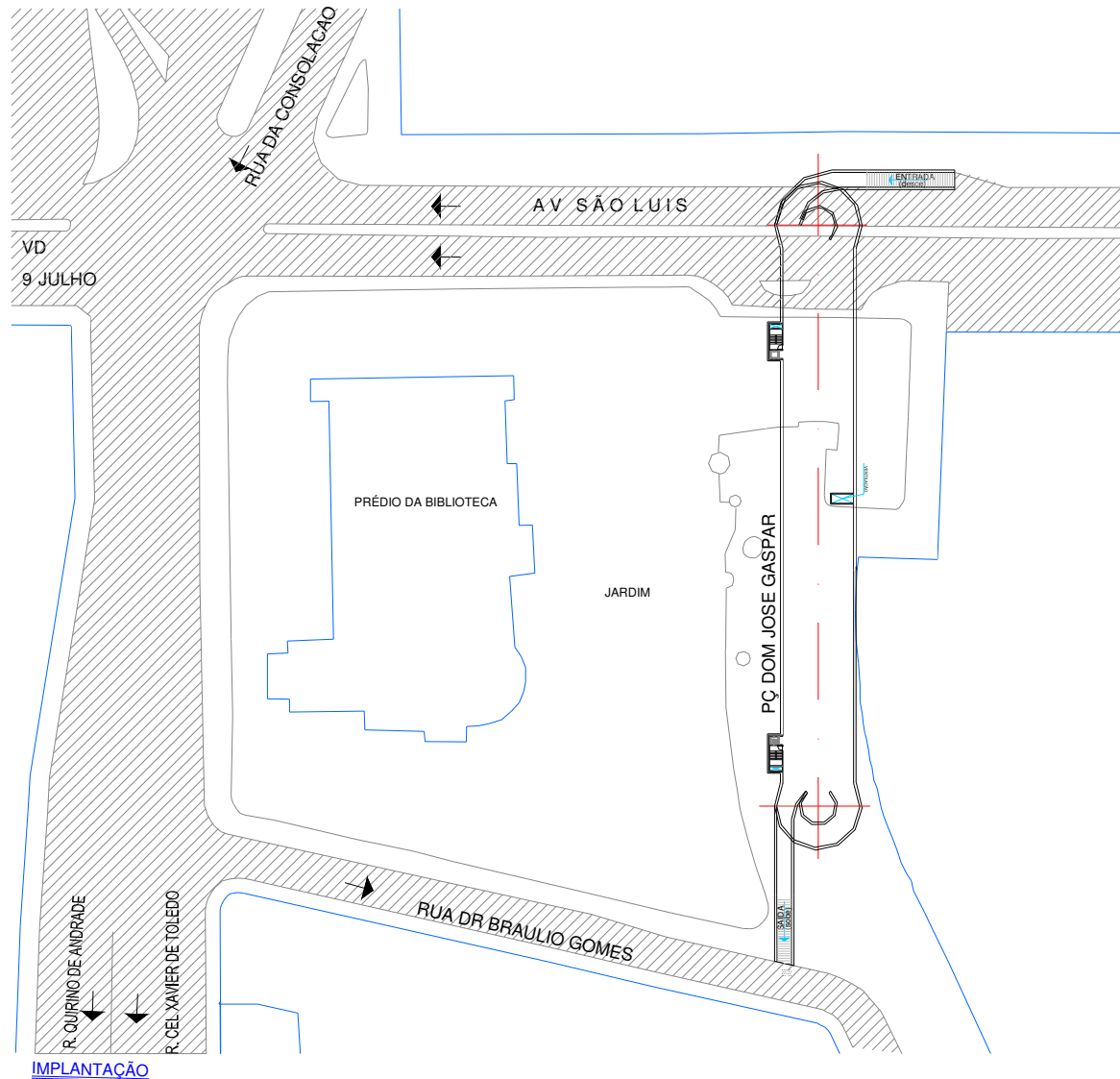
4 subsolos

350 vagas



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem São Luiz - Pça Dom José Gaspar

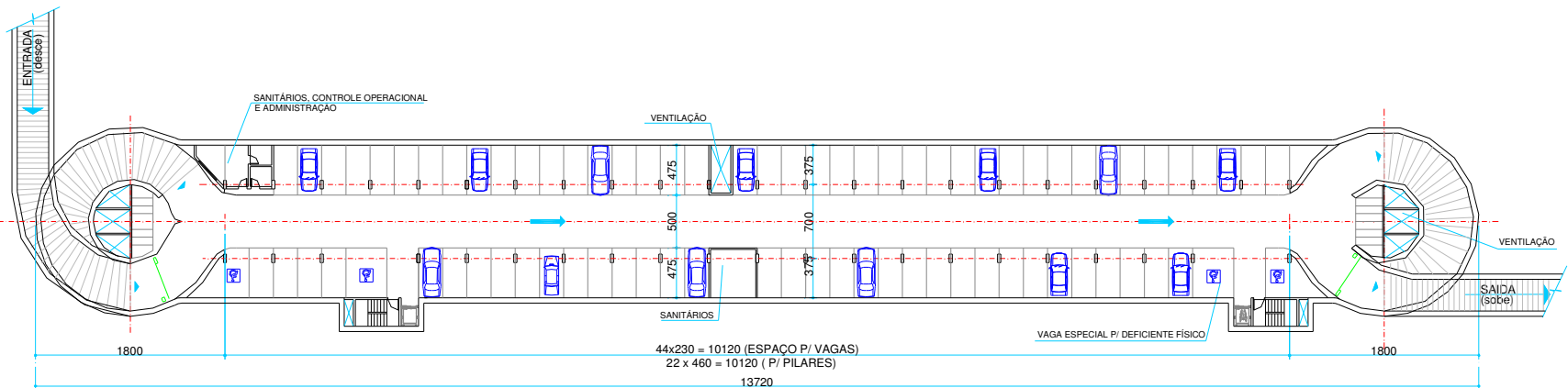


EMURB

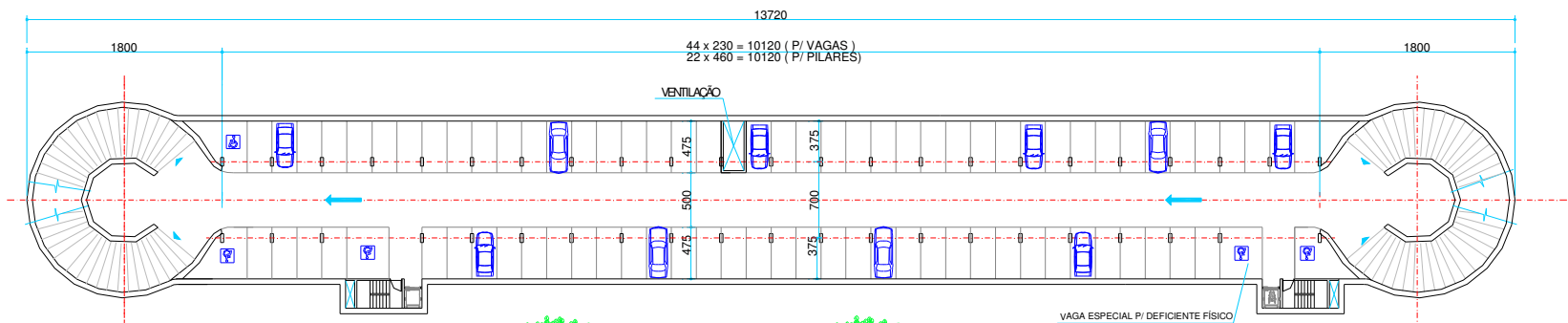


GARAGENS SUBTERRÂNEAS

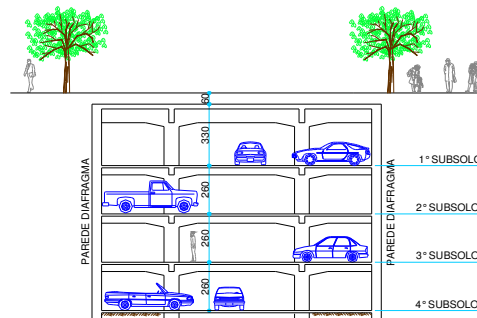
Garagem São Luiz - Pça Dom José Gaspar



1° SUB-SOLO - PLANTA



2° AO 4° SUB-SOLO - PLANTA



CORTE TRANSVERSAL



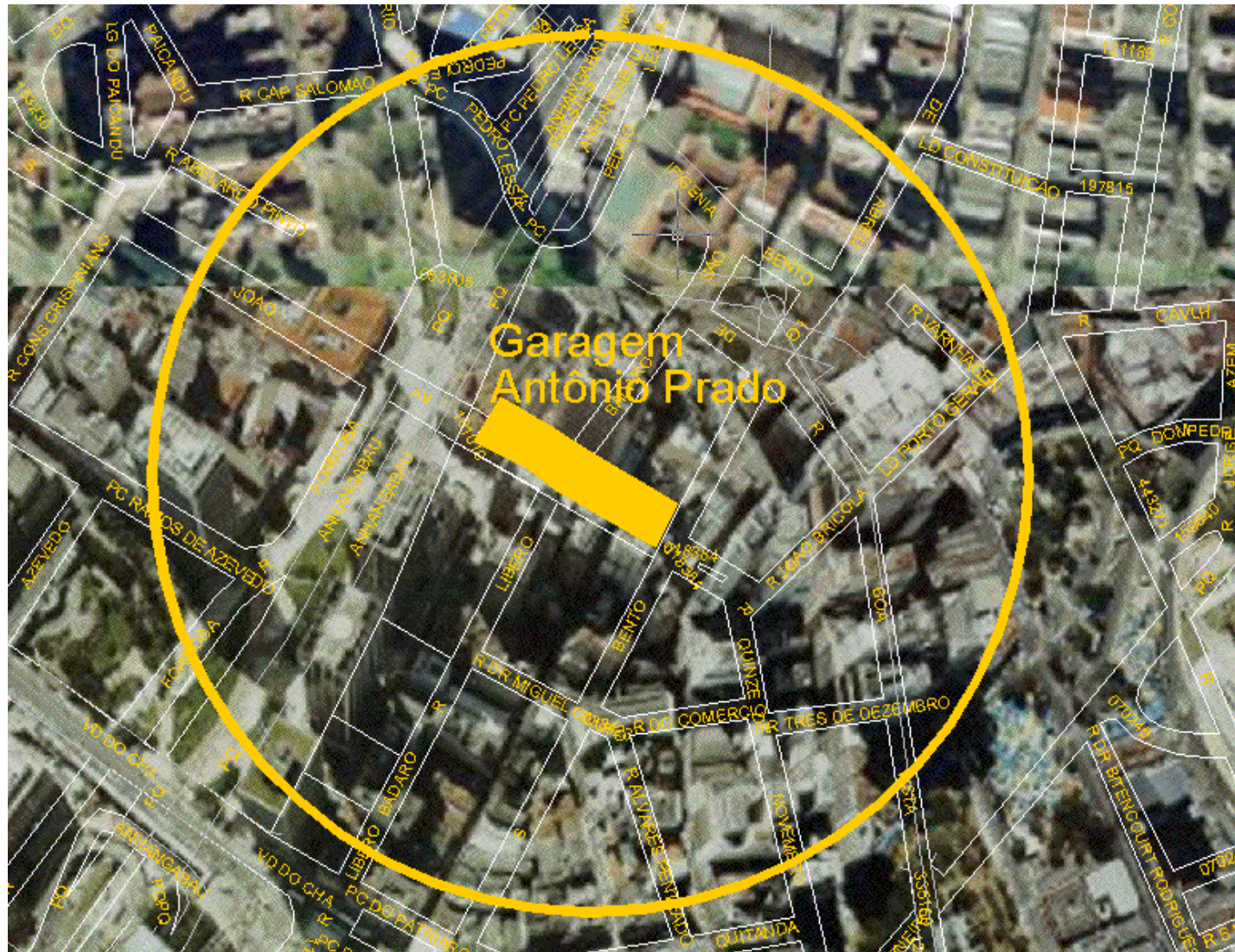
GARAGENS SUBTERRÂNEAS

▪ Garagem Antônio Prado – Av. São João



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Antônio Prado – Av. São João

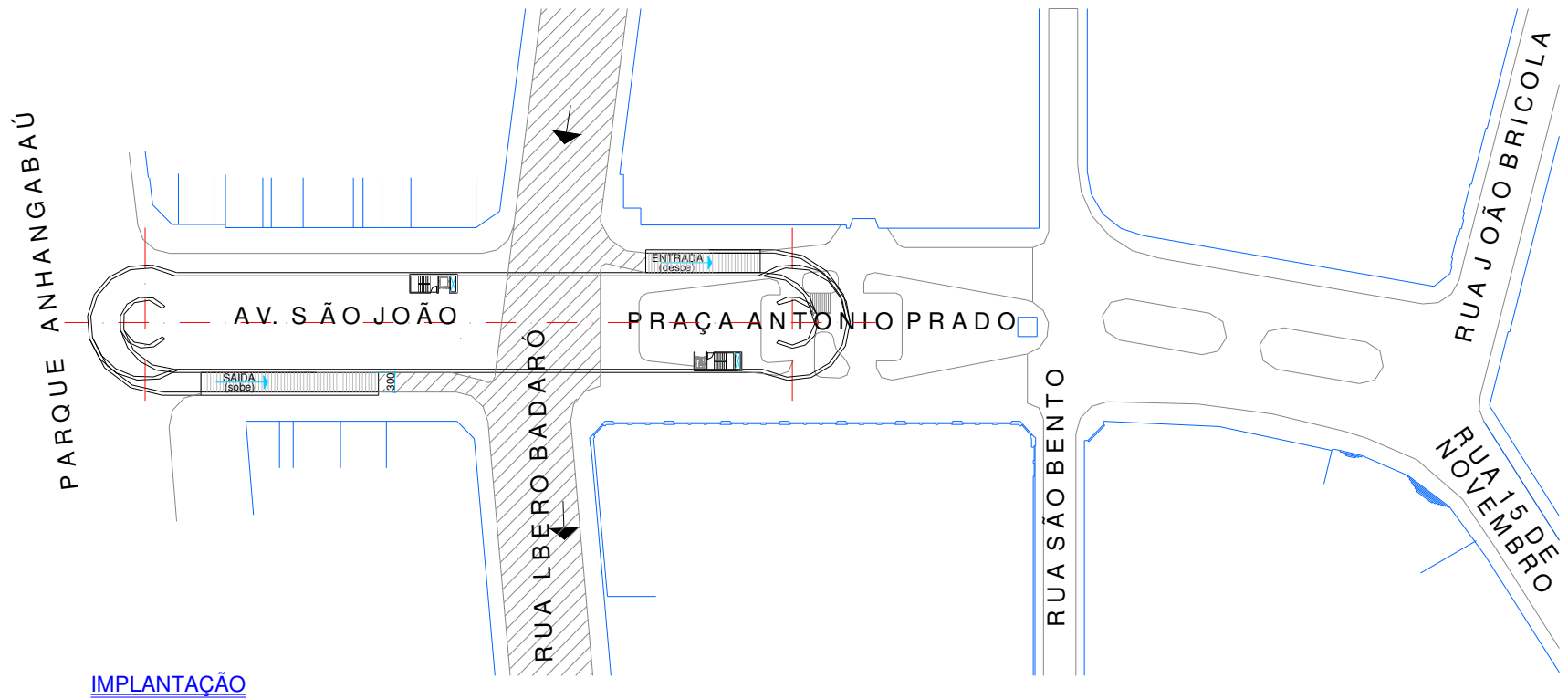


EMURB



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Antônio Prado – Av. São João

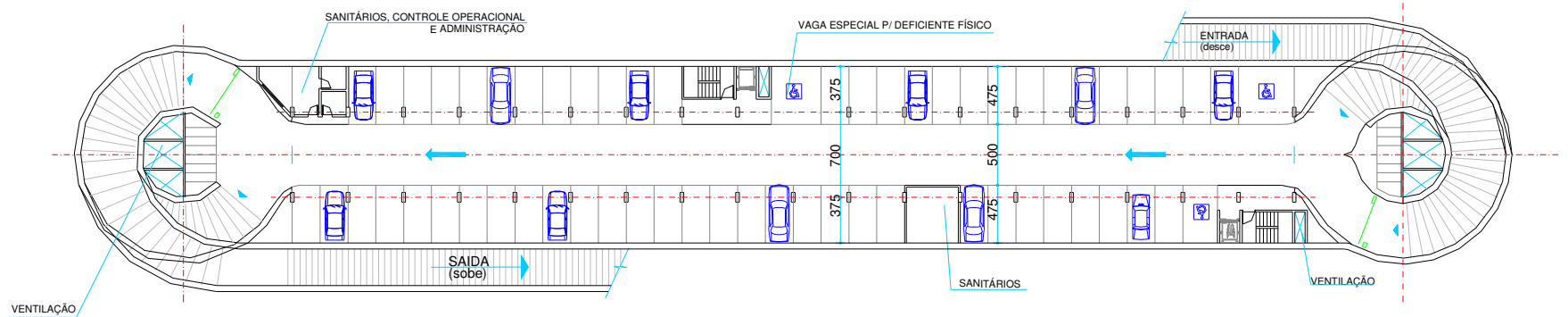


EMURB

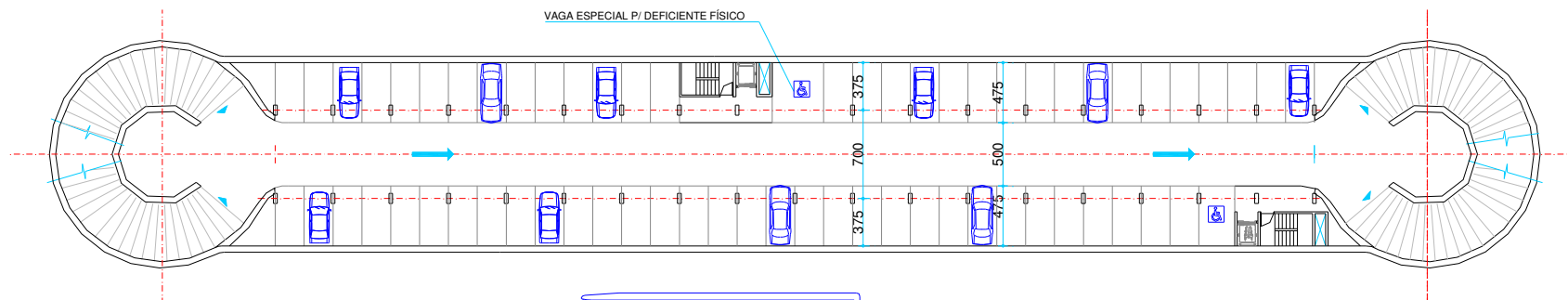


GARAGENS SUBTERRÂNEAS

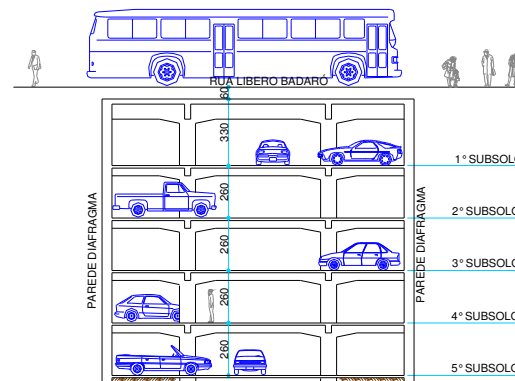
Garagem Antônio Prado – Av. São João



1° SUB-SOLO - PLANTA



2° AO 5° SUB-SOLO - PLANTA
ALTERA-SE O SENTIDO DO FLUXO P/ O 3° AO 5°



CORTE TRANSVERSAL



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Antônio Prado – Av. São João



EMURB

GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Resumo de Vagas

Garagem	Quantidade Aproximada de Vagas
Ramos de Azevedo	450
João Mendes	430
Pátio do Colégio	350
Mercado Central	490
São Luiz	350
Antônio Prado	360
Total	2.430



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Legislação Incidente

A Lei nº. 13.688/03 disciplina a concessão para construção de garagens subterrâneas, nos Distritos Sé e República.

Pela Lei, do Edital de concorrência deverá constar:

- As normas a serem observadas pelos participantes
- As condições da concessão do serviço e a obra pública a ser realizada
- A exata descrição das áreas necessárias
- As obrigações da concessionária, dentre elas suportar todas as despesas decorrentes da concessão, inclusive as relativas aos projetos, construções, materiais, mão de obra, encargos financeiros, trabalhistas, tributários e previdenciários, referentes às instalações e operação das garagens, *sem qualquer ônus para a Prefeitura*



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Aviso de Concorrência

EMURB publicou em 31/03/06, os editais Convocatórios à Pré-Qualificação dos Interessados, das seguintes áreas:

- a) **Praça Dom José Gaspar** – 41 proponentes compraram o Edital, cuja abertura dos Envelopes deu-se em 06 de junho de 2006.
- b) **Praça João Mendes** – 42 proponentes compraram o Edital, cuja abertura dos Envelopes deu-se em 06 de junho de 2006.
- c) **Avenida São João** – 39 proponentes compraram o Edital, cuja abertura dos Envelopes deu-se em 07 de junho de 2006.

Com base em estudos complementares realizados, constatou-se, também, a viabilidade de incluir no processo a área existente para essa finalidade localizada no Mercado Municipal e Pátio do Colégio. A solicitação para aprovação dessas áreas foi encaminhada à Comissão do Patrimônio Imobiliário do Município.

Em reunião realizada em 25 de abril de 2006, a CMPT decidiu acolher a indicação dessas duas áreas.



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Praça Dom José Gaspar

No dia 06 de junho de 2006 às 10 hs foram abertos os Envelopes referentes à pré-qualificação - Praça Dom José Gaspar.

Proponentes:

- 1 - Consórcio Santa Bárbara / Área Parking;
- 2 - Consladel Construtora e Laços Detetores e Eletrônica Ltda.;
- 3 - Paulitec Construções Ltda.;
- 4 - Consórcio Construcap – Ico;
- 5 - Consórcio Encalso / Pare Certo;
- 6 - Construbase Engenharia Ltda.;
- 7 - Consórcio Camargo Corrêa / Socicam;
- 8 - CCI Construções S/A;
- 9 - Consórcio TC Parking;
- 10 - Consórcio Andrade Gutierrez / Capital Parking;
- 11 - Contern Construções e Comércio Ltda.



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Praça João Mendes

No dia 06 de junho de 2006 às 14 hs foram abertos os Envelopes da pré-qualificação - Praça Dr. João Mendes.

Proponentes:

- 1 - Consórcio Santa Bárbara / Área Parking;
- 2 - Consladel Construtora e Laços Detetores e Eletrônica Ltda.;
- 3 - Paulitec Construções Ltda.;
- 4 - Consórcio Construcap – Ico;
- 5 - Consórcio Encalso / Pare Certo;
- 6 - Construbase Engenharia Ltda.;
- 7 - Consórcio Camargo Corrêa / Socicam;
- 8 - CCI Construções S/A;
- 9 - Consórcio TC Parking;
- 10 - Consórcio Andrade Gutierrez / Capital Parking;
- 11 - Contern Construções e Comércio Ltda.;
- 12 – Telar Engenharia e Comércio Ltda. e;
- 13 – Triunfo Participações e Investimentos S/A



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Avenida São João – Pça Antonio Prado

No dia 07/06/06, às 10 hs, na reunião convocada para abertura dos Envelopes da Avenida São João, foi lido o Ofício recebido do Tribunal de Contas do Município determinando “ad cautelam” a suspensão temporária das Concorrências. Os Envelopes desta Licitação foram devolvidos.

Proponentes:

- 1 - Consórcio Santa Bárbara / Área Parking;
- 2 - Consladel Construtora e Laços Detetores e Eletrônica Ltda.;
- 3 - Paulitec Construções Ltda.;
- 4 - Consórcio Construcap – Ico;
- 5 - Consórcio Encalso / Pare Certo;
- 6 - Construbase Engenharia Ltda.;
- 7 - Consórcio Camargo Corrêa / Socicam;
- 8 - CCI Construções S/A;
- 9 - Consórcio TC Parking;
- 10 - Consórcio Andrade Gutierrez / Capital Parking e;
- 11 - Contern Construções e Comércio Ltda.
- 12 – Telar Engenharia e Comercio Ltda.e;
- 13 – Triunfo Participações e Investimentos SA



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Clínicas

- Concessionária: Consórcio Dr. Enéas Carvalho de Aguiar (formado pelas empresas Estapar, Construbase, W. Washington, Ponte Di Ferro e ZPG)
- Início das Obras: julho de 1997
- Investimentos: R\$ 22 milhões
- Inauguração: fevereiro de 1999
- Localização: sob a Av. Dr. Enéas Carvalho de Aguiar (região do Hospital das Clínicas)
- Conclusão: primeira fase
- Dimensões: 17 m de largura x 315 de extensão
- Área construída: 20 mil m²
- Volume de concreto: 14 mil m³
- Volume de terra retirada: 76 mil m³
- Níveis: quatro subsolos
- Vagas: 700
- Atendimento mensal: 45 mil veículos
- Serviço: automatizado



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Garagem Trianon

- Concessionária: Consórcio Trianon Park (formado pelas empresas Estapar, Construbase e Paulitec)
- Início das Obras: dezembro de 1997
- Investimentos: R\$ 13 milhões
- Inauguração: maio de 1999
- Localização: sob a Praça Alexandre de Gusmão, região do Parque Trianon
- Área construída: 13,2 mil m²
- Concreto utilizado: 8 mil m³
- Corte com remoção e aterro: 65 mil m³
- Níveis: três subsolos
- Vagas: 510
- Atendimento mensal: 21 mil veículos
- Serviço automatizado
- Projeto premiado na IV Bienal Internacional de Arquitetura de São Paulo



GARAGENS SUBTERRÂNEAS

Diretoria de Projetos e
Intervenções Urbanas



EMURB

27 MAIO 2009

73^a REUNIÃO ORDINÁRIA

DA

COMISSÃO EXECUTIVA

DA

OPERAÇÃO URBANA
CENTRO

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS

NA CIDADE DE SÃO PAULO



ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

Novos Estudos em andamento

Por solicitação da Secretaria Municipal de Transportes – SMT estão em desenvolvimento estudos para o levantamento de áreas públicas ou de imóveis privados, localizados em setores estratégicos do Município, para a implantação de estacionamentos públicos em terrenos vagos, através de desapropriação ou parceria

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

BERRINI

ÁREA 003

IDENTIFICAÇÃO 002

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZM-3b

C.A.: MÍNIMO: 0,2
BÁSICO: 2
MÁXIMO: 2

T.O.: MÁXIMA - 0,5

Permeabilidade mínima: 0,15

Altura máxima: sem limite

Recuos:

Frente: 5 m *

Fundos e laterais: Não exigido para edificação até 6 m de altura
Para edificações com mais de 6 m:
 $R = (h-6) \cdot 10$ onde, R = Recuo | h = altura

* Não será exigido quando mais de 50% da quadra onde o imóvel estiver inserido possuir elevações no alinhamento.

DADOS CADASTRAIS

Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini s/n
Proprietário: Construtora Kamilos Ltda
Setor: 085 Quadra: 504 Lote: 0001
Número contribuinte: 085.504.0001-7
Uso: Estacionamento
Área construída: ***
Área terreno: 272m²
Valor Venal: R\$ 721.922,00

Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini s/n
Proprietário: Construtora Kamilos Ltda
Setor: 085 Quadra: 504 Lote: 0002
Número contribuinte: 085.504.0002-5
Uso: Estacionamento
Área construída: ***
Área terreno: 280m²
Valor Venal: R\$ 619.296,00

Endereço: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 1.751
Proprietário: Fiorenzo Patori
Setor: 085 Quadra: 504 Lote: 0003
Número contribuinte: 085.504.0003-3
Uso: Estacionamento
Área construída: 150m²
Área terreno: 280m²
Valor Venal: R\$ 656.391,00

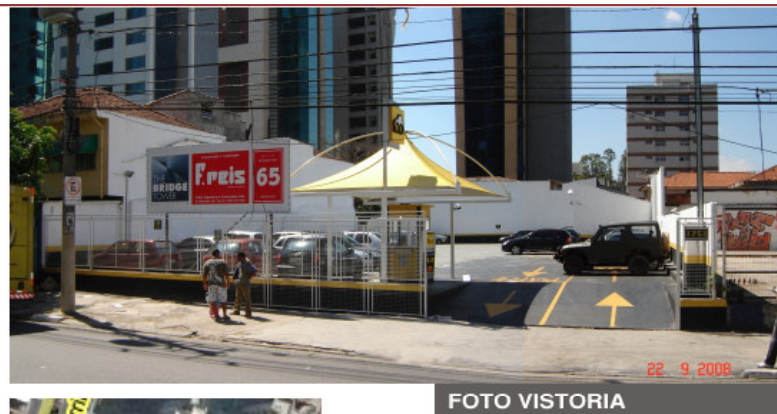
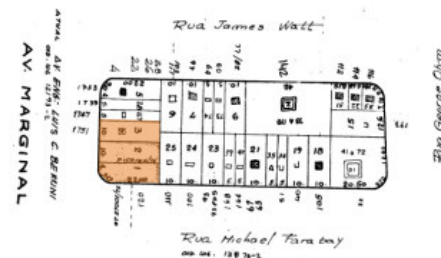


FOTO VISTORIA



FOTO AÉREA



QUADRA FISCAL

Área total terrenos: 832m²

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS



EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO
DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO E INTERVENÇÕES URBANAS - DDI

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

VILA OLÍMPIA

ÁREA 002

IDENTIFICAÇÃO 001

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZM - 3B

C.A.: MÍNIMO: 0,2
BÁSICO: 2
MÁXIMO: 4

T.O.: MÁXIMA - 0,7

Permeabilidade mínima: 0,15

Altura máxima: SEM LIMITE

Recuos:

Frente: 5 m *

Fundos e laterais: Não exigido para edificação até 6 m de altura

* Não será exigido quando mais de 50% da quadra onde o imóvel estiver inserido possuir elevações no alinhamento.

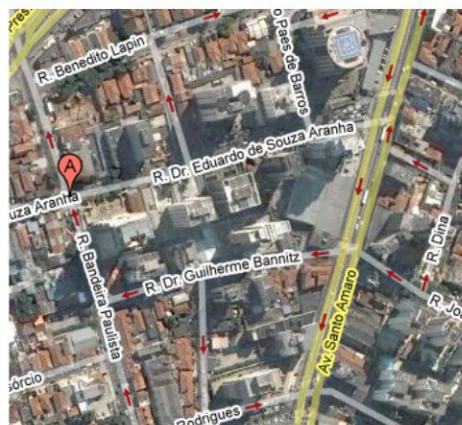


FOTO AÉREA

DADOS CADASTRAIS

Endereço: Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 127

Proprietário: Murilo Cintra Faria

Setor: 016 Quadra: 144 Lote: 007

Número de contribuinte: 016.144.0007-5

Uso: Estacionamento

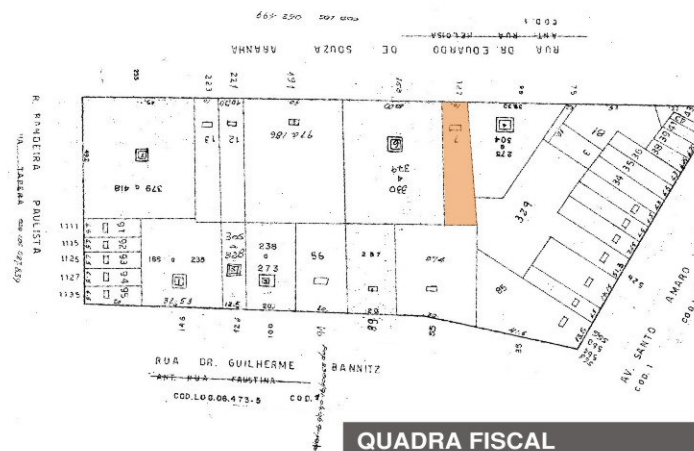
Área construída: 220,00m²

Área Terreno: 500,00 m²

Valor venal: R\$ 575,99



FOTO VISTORIA



QUADRA FISCAL

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO
DIRETORIA DESENVOLVIMENTO E INTERVENÇÕES URBANAS - DDI

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

SHOPPING MORUMBI

ÁREA	004
IDENTIFICAÇÃO	001

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZM1-05

C.A.: MÍNIMO: 0,2
BÁSICO: 1
MÁXIMO: 1

T.O.: MÁXIMA - 0,5
Permeabilidade mínima: 0,15

Altura máxima: sem limite

Recuos:

Frente: 5 m

Fundos e laterais: Não exigido para edificação até 6 m de altura

Para edificações com mais de 6 m:
 $R = (h-6) / 10$ onde, R = Recuo | h = altura

Imóvel no perímetro da Operação Urbana Água Espraiada.

Poderão ser utilizados os benefícios oferecidos pela lei 13.260/01, mediante aquisição de CEPAC'S, desde que atendidos os seguintes parâmetros:

Lote mínimo: 1000m²

Frente mínima: 16m

T.O. máxima: 0,50

C.A. máximo: 4,0

Recuos mínimos:

Frente: 5m

Lateral: 3m

Fundos: 5m

Gabarito: sem limite



FOTO VISTORIA

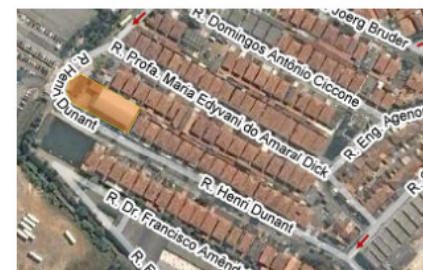
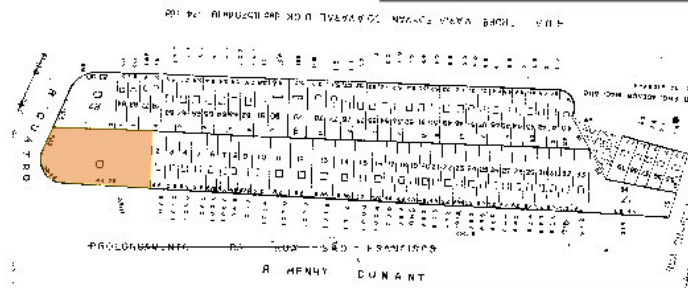


FOTO AÉREA

DADOS CADASTRAIS

Endereço: R. Henri Dunant, 1080
Proprietário: Esp de Elias Esper
Setor: 085 Quadra: 643 Lote: 0001
Número contribuinte: 085.643.0001-1
Uso: Estacionamento
Área construída: 684,00m²
Área terreno: 1.465,00 m²
Valor venal: R\$1.103,04



QUADRA FISCAL

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS



EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO

DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO E INTERVENÇÕES URBANAS - DDI

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

AV IBIRAPUERA

ÁREA 010

IDENTIFICAÇÃO 001

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZCPb

C.A.: MÍNIMO: 0,2
BÁSICO: 2
MÁXIMO: 3

T.O.: MÁXIMA - 0,7

Permeabilidade mínima: 0,15

Altura máxima: sem limite

Recuos:

Frente: 5 m *

Fundos e laterais: Não exigido para edificação até 6 m de altura
Para edificações com mais de 6 m:
 $R = (h-6) / 10$ onde, R = Recuo | h = altura

* Não será exigido quando mais de 50% da quadra onde o imóvel estiver inserido possuir elevações no alinhamento.

DADOS CADASTRAIS

Endereço: Av. Irai, 87

Proprietário: Amália Gonzalez Sixto de Vilarino

Setor: 041 Quadra: 207 Lote: 0027

Número contribuinte: 041.207.0027-5

Uso: Estacionamento

Área construída: 1313,00

Área terreno: 1.500,00m²

Valor Venal: R\$ 2.277.149,00

FOTO VISTORIA

QUADRA FISCAL

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

CHÁCARA KLABIN

IDENTIFICAÇÃO 001A
001B

ÍNDICES URBANÍSTICOS

ZM-3B-09
Loefgren
Zona Mista de Alta Densidade - b
C.A.: MÍNIMO:0,20
BÁSICO:2,00
MÁXIMO:2,50
T.O.: MÁXIMA : 0,5
TAXA PERMEABILIDADE:0,15
Altura máxima: SEM LIMITE



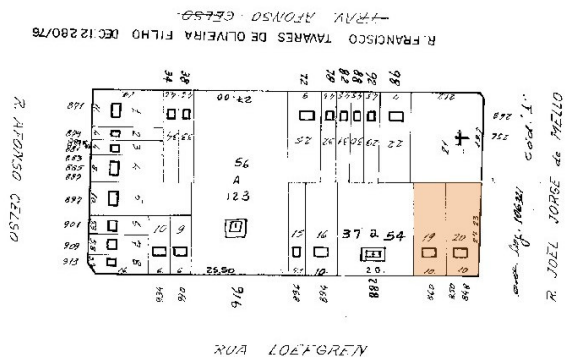
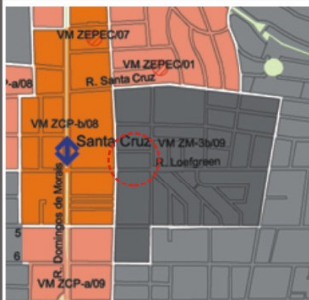
FOTO VISTORIA

FOTO AÉREA

DADOS CADASTRAIS

Endereço: Rua Loefgren, 860
Proprietário: Americo Augusto Carrazedo e Outros
Setor: 042 Quadra: 166 Lote: 0015
Número de contribuinte:042.166.0019-0
Área construída: 120,00m²
Área Terreno: 275,00 m²

Endereço: Rua Loefgren, 848
Proprietário: Jose Luiz Carrazedo e Outros
Setor: 042 Quadra: 166 Lote: 0020
Número de contribuinte:042.166.0020-4
Área construída: 169,00m²
Área Terreno: 272,00 m²



QUADRA FISCAL

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

LARGO DO CAMBUCI

ÁREA 009

IDENTIFICAÇÃO 002

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZM - 3a/04

C.A.: MÍNIMO: 0,2
BÁSICO: 1
MÁXIMO: 2,5

T.O.: MÁX - 0,5

Permeabilidade mínima: 0,15

Altura máxima: SEM LIMITE

Recuos:

Frete: 5 m *

Fundos e laterais: Não exigido para edificação até 6 m de altura
Para edificações com mais de 6 m:
R = (h-6) / 10 onde, R = Recuo Lateral e de fundos H = altura da edificação

* Não será exigido quando mais de 50% da quadra onde o imóvel estiver inserido possuir elevações no alinhamento.



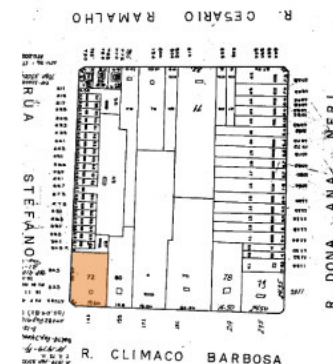
FOTO VISTORIA

DADOS CADASTRAIS

Endereço: R. Climaco Barbosa, 145
Proprietário: Comercial & Serviços JVB LTDA
Setor: 004 Quadra: 072 Lote: 0072
Número contribuinte: 004.072.0072-1
Uso: Estacionamento
Área construída: 501,00 m²
Área terreno: 608,00 m²
Valor venal: R\$ 461.034



FOTO AÉREA



QUADRA FISCAL

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS



EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO
DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO E INTERVENÇÕES URBANAS - DDU

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

RUA SILVA BUENO

ÁREA	008
IDENTIFICAÇÃO	001

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZM - 2

C.A.: MÍNIMO: 0,2
BÁSICO: 1
MÁXIMO: 2

T.O.: MÁX - 0,5

Permeabilidade mínima: 0,15

Altura máxima: 25m

Recuos:

Frente: 5 m *

Fundos e laterais: Não exigido para edificação até 6 m de altura

Para edificações com mais de 6 m:
R = (h-6) / 10 onde, R = Recuo Lateral e de fundos H = altura da edificação

* Não será exigido quando mais de 50% da quadra onde o imóvel estiver inserido possuir elevações no alinhamento.

DADOS CADASTRAIS

ÁREA 01A

Endereço: R. Silva Bueno, 2717
Proprietário: Américo Sammarone Junior
Setor: 050 Quadra: 215 Lote: 0027
Número de contribuinte: 050.215.0027-9
Uso: Estacionamento
Área construída: 1.200,00 m²
Área total: 411,00 m²
Valor venal: R\$ 711.606

ÁREA 01B

Endereço: R. Silva Bueno, 2727
Proprietário: Américo Sammarone Junior
Setor: 050 Quadra: 215 Lote: 0037
Número de contribuinte: 050.215.0037-6
Uso: Estacionamento
Área construída: 1.185,00 m²
Área total: 1.300,00
Valor venal: R\$ 1.496.635



FOTO VISTORIA



FOTO AÉREA



QUADRA FISCAL

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS



EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO
DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO E INTERVENÇÕES URBANAS - DDI

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

CHÁCARA SANTO ANTÔNIO

ÁREA	007
IDENTIFICAÇÃO	001

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZM - 1/05

C.A.: MÍNIMO: 0,2
BÁSICO: 1
MÁXIMO: 1

T.O.: MÁX - 0,5

Permeabilidade mínima: 0,15

Altura máxima: sem limite

Recuos:

Frente: 5 m *

Fundos e laterais: Não exigido para edificação até 6 m de altura
Para edificações com mais de 6 m:
 $R = (h-6) / 10$ onde, R = Recuo Lateral
e de fundos H = altura da edificação

* Não será exigido quando mais de 50% da quadra onde o imóvel estiver inserido possuir elevações no alinhamento.

DADOS CADASTRAIS

ÁREA 01A

Endereço: R.Cancioneiro Popular, 183
Proprietário: CKPAR LTDA.
Setor: 085 **Quadra:** 008 **Lote:** 0087
Número contribuinte: 085.008.0087-9
Uso: Estacionamento
Área construída: 84,00 m²
Área terreno: 198,00 m²
Valor venal: R\$ 135.652

ÁREA 01B

Endereço: R.Cancioneiro Popular, 175
Proprietário: José Camille
Setor: 085 **Quadra:** 008 **Lote:** 0009
Número contribuinte: 085.008.0009-7
Uso: Estacionamento
Área construída: 79,00 m²
Área terreno: 286,00 m²
Valor venal: R\$ ***.***

ÁREA 01C

Endereço: R.Cancioneiro Popular, 169
Proprietário: OSUC
Setor: 085 **Quadra:** 008 **Lote:** 0007
Número contribuinte: 085.008.0007-0
Uso: Estacionamento
Área construída: 101,00 m²
Área terreno: 213,00 m²
Valor venal: R\$ ***.***

ÁREA 01D

Endereço: R.Cancioneiro Popular, 151
Proprietário: OSUC
Setor: 085 **Quadra:** 008 **Lote:** 0075
Número contribuinte: 085.008.0075-5
Uso: Estacionamento
Área construída: 600,00 m²
Área terreno: 1.933,00 m²
Valor venal: R\$ ***.***

ÁREA 01E

Endereço: R.Cancioneiro Popular, 165
Proprietário: OSUC
Setor: 085 **Quadra:** 008 **Lote:** 0008
Número contribuinte: 085.008.0008-9
Uso: Estacionamento
Área construída: 81,00 m²
Área terreno: 162,00 m²
Valor venal: R\$ ***.***



FOTO VISTORIA



FOTO AÉREA



QUADRA FISCAL

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS



EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO
DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO E INTERVENÇÕES URBANAS - DDI

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

VILA MADALENA

ÁREA 006

IDENTIFICAÇÃO 001

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZM - 2/04

C.A.: MÍNIMO: 0,2
BÁSICO: 1
MÁXIMO: 2

T.O.: MÁX - 0,5

Permeabilidade mínima: 0,15

Altura máxima: 25m

Recuos:

Frente: 5 m *

Fundos e laterais: Não exigido para edificação até 6 m de altura

Para edificações com mais de 6 m:

$R = (h-6) / 10$ onde, R = Recuo Lateral e de fundos H = altura da edificação

* Não será exigido quando mais de 50% da quadra onde o imóvel estiver inserido possuir elevações no alinhamento.

DADOS CADASTRAIS

Endereço: R. Heitor Penteado, 1393

Proprietário: Banco Itaú

Setor: 081 Quadra: 232 Lote: 0107

Número contribuinte: 081.232.0107-9

Uso: Estacionamento

Área construída: 761m²

Área terreno: 2.055m²

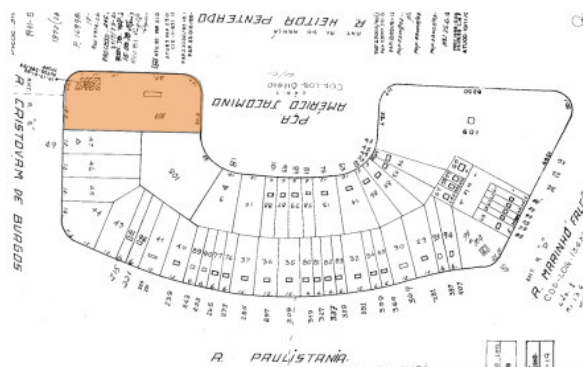
Valor venal: R\$ 2.451,44



FOTO VISTORIA



FOTO AÉREA



QUADRA FISCAL

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS



EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO
DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO E INTERVENÇÕES URBANAS - DOI

ESTACIONAMENTOS PÚBLICOS NA CIDADE DE SÃO PAULO

BARRA FUNDA / UNINOVE PARQUE ANTÁRTICA

ÁREA	005
IDENTIFICAÇÃO	001

ÍNDICES URBANÍSTICOS

Zoneamento: ZM - 3b/12

C.A.: MÍNIMO: 0,2
BÁSICO: 2
MÁXIMO: 2,5

T.O.: MÁXIMA - 0,5

Permeabilidade mínima: 0,15

Altura máxima: SEM LIMITE

Recuos:

Frente: 5 m *

Fundos e laterais: Não exigido para edificação até 6 m de altura
Para edificações com mais de 6 m:
 $R = (h-6) \cdot 10$ onde, R = Recuo | h = altura

* Não será exigido quando mais de 50% da quadra onde o imóvel estiver inserido possuir elevações no alinhamento.



FOTO AÉREA

DADOS CADASTRAIS

Endereço: Av. Antártica, 233
Proprietário: Brasmotor S/A
Setor:197 Quadra:044 Lote: 003
Número contribuinte:197.044.0003-8
Uso:
Área construída: 18.505 m²
Área terreno: 17.595 m²
Valor venal: R\$ 25.121.492,00

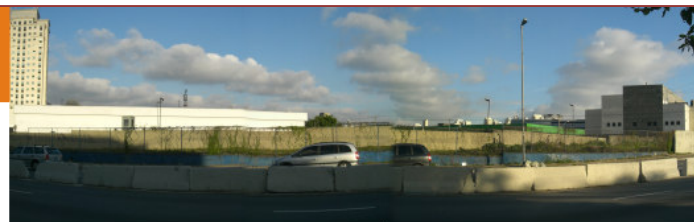
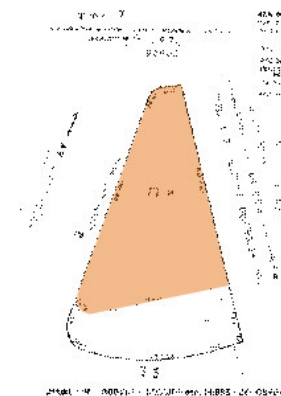


FOTO VISTORIA



QUADRA FISCAL

LEVANTAMENTO CADASTRAL ESTACIONAMENTOS

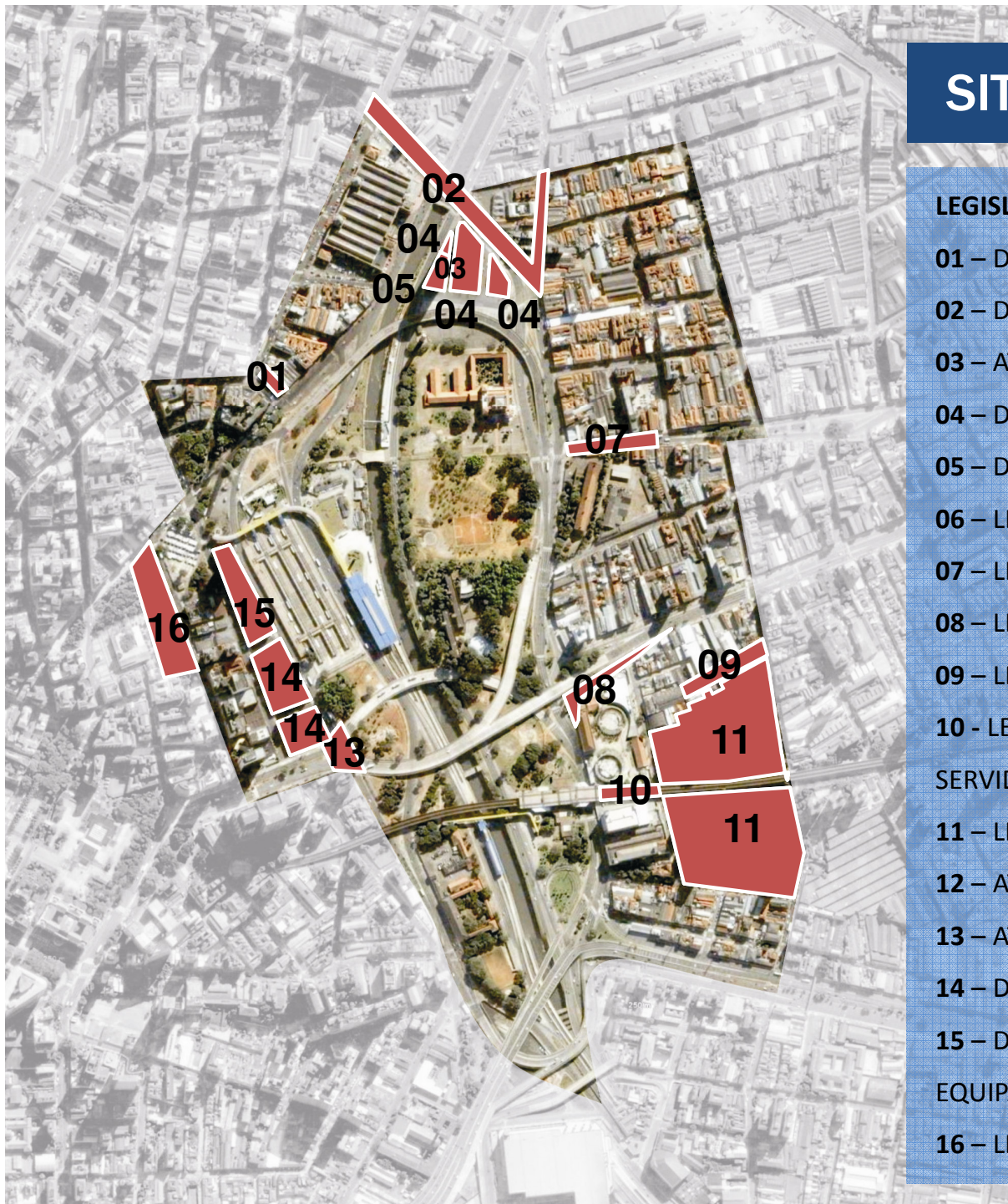
73ª REUNIÃO DA COMISSÃO EXECUTIVA

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

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



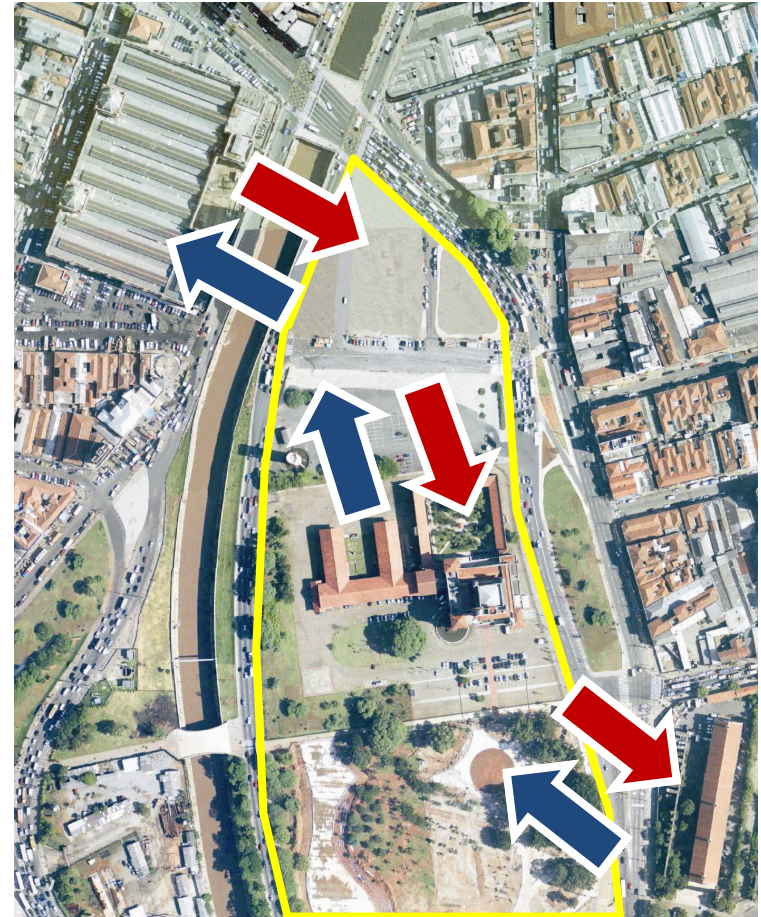
AÇÕES EM ANDAMENTO

- 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

AÇÕES EM ANDAMENTO

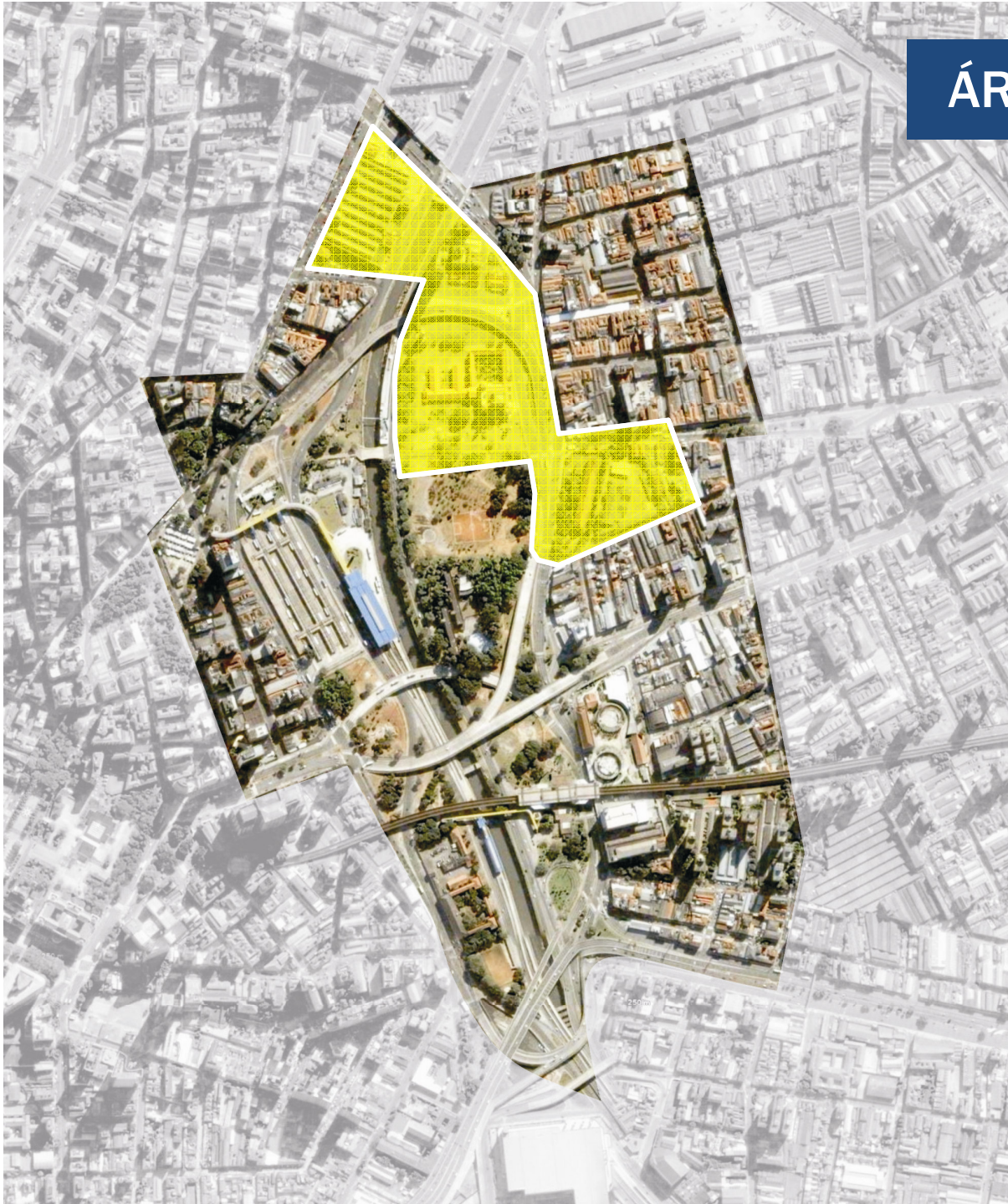


SITUAÇÃO ATUAL



SITUAÇÃO PROPOSTA – REMOÇÃO VIADUTO

ÁREA PROJETO 01



An aerial photograph of a city grid. A specific area in the center-left is highlighted in yellow with a white border. This area is irregularly shaped, following a street layout. To the right of the highlighted area, there is a large, multi-level highway interchange. The rest of the city is shown in a faded, greyish tone.

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 sections: a larger red section in the center and several smaller yellow sections surrounding it. The surrounding city is shown in grayscale.

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

Total Arrecadado	R\$ 24.068.901,77
• Outorga Onerosa	R\$ 18.232.446,23
• Receita Financeira	R\$ 5.836.455,54
Saídas	R\$ 7.564.399,55
• Desapropriações	R\$ 4.017.192,93
• Serviços e Obras	R\$ 2.440.379,26
• Taxa de Administração EMURB	R\$ 968.312,03
• CPMF	R\$ 138.515,33
Saldo da conta vinculada da OU Centro	R\$ 16.504.502,22

O TOTAL DE RECURSOS OBTIDOS PARA RECUPERAÇÃO DE IMÓVEIS TOMBADOS FOI DA ORDEM DE R\$ 4 MILHÓES

Valores de 30/04/2009

CONTA VINCULADA DA OU CENTRO



EMURB

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO - EMURB

MAIO / 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