



CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [●]/SGM/2020

CONCESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREAS SITUADAS NO VALE DO ANHANGABAÚ E ADJACÊNCIAS, PARA SUA GESTÃO, MANUTENÇÃO, PRESERVAÇÃO E ATIVAÇÃO SOCIOCULTURAL

ANEXO III DO EDITAL

MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
CAPÍTULO I - CONTEXTO DA ÁREA DA CONCESSÃO	4
1. Histórico	4
2. Localização	5
3. Acesso através da Mobilidade Urbana	5
CAPÍTULO II - LEGISLAÇÃO URBANA	6
1. Normas de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural	6
2. Zoneamento	10
CAPÍTULO III - INFRAESTRUTURA DA ÁREA DA CONCESSÃO	10
1. O novo projeto do Vale do Anhangabaú	10
2. QUIOSQUES	12
3. Galeria Prestes Maia e Galeria Formosa	14
APÊNDICES	18

INTRODUÇÃO

O presente ANEXO tem como objetivo apresentar as características atuais e o histórico de formação da ÁREA DA CONCESSÃO, compreendendo os equipamentos nela incluídos, a sua localização, metragem e demais dados relevantes.

A ÁREA DA CONCESSÃO, contempla o Vale do Anhangabaú com suas estruturas, parte das Galeria Prestes Maia e Galeria Formosa nos baixios do Viaduto do Chá (conforme regramento contido no ANEXO II DO EDITAL – MINUTA DE CONTRATO), a Praça Ramos de Azevedo, a Avenida São João no seu trecho da Rua Conselheiro Crispiniano a Rua São Bento, delimitados conforme disposto na Figura 1 deste ANEXO.

O projeto responde a necessidade da gestão do espaço do Vale do Anhangabaú como forma de garantir os objetivos do projeto de promover a utilização dos espaços por meio da sua requalificação e promover atividades de interesse coletivo, eventos e serviços para população.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO I - CONTEXTO DA ÁREA DA CONCESSÃO

1. Histórico

O Vale do Anhangabaú foi um dos espaços na cidade de São Paulo que mais passou por transformações desde sua fundação, refletindo as dinâmicas de crescimento e desenvolvimento do município.

Em um primeiro momento, até meados do século XIX, a cidade se desenvolveu no território da colina conformada pelo encontro do Vale do Tamandateí e Anhangabaú. As vias da cidade nessa época se estabeleciam em ladeiras que conectavam os portos localizados nas várzeas dos rios à parte alta da colina. Ainda que nesta época os rios tivessem função no transporte de carga e pessoas, o sistema viário foi o estruturador da ocupação urbana uma vez que era o meio predominante de transporte, até a chegada da ferrovia em 1867.

Até o início do século XX o Vale era marcado pelas plantações de Chá, e seu acesso se dava por uma ponte implantada praticamente no mesmo local do Viaduto do Chá atual. A partir desse momento, a cidade passou por um grande crescimento e questões sanitárias bem como a criação de novas paisagens qualificadas se tornaram o centro das intervenções urbanas no município. Dessa forma, em 1911 foi implantado o parque urbano projetado pelo arquiteto francês J. A. Bouvard, com a retificação do ribeirão do Anhangabaú. Em 1930 foi concluída a construção do viaduto do Chá que hoje está implantado, de E. Bahiana.

Na década de 1940 o Vale do Anhangabaú teve seu parque desfeito e se tornou parte do sistema viário da cidade com a implantação de uma via expressa e estacionamento para atender as novas demandas rodoviaristas.

Apenas na década de 1980 se tomou o primeiro passo para a remodelação do Vale do Anhangabaú, retirando os veículos do espaço. O projeto vencedor, concluído em 1991, foi desenvolvido por Jorge Wilhelm e Rosa Kliass, propondo uma laje sobre as avenidas existentes no local, interligando o espaço do vale com demais espaços públicos e o calçadão do centro histórico.

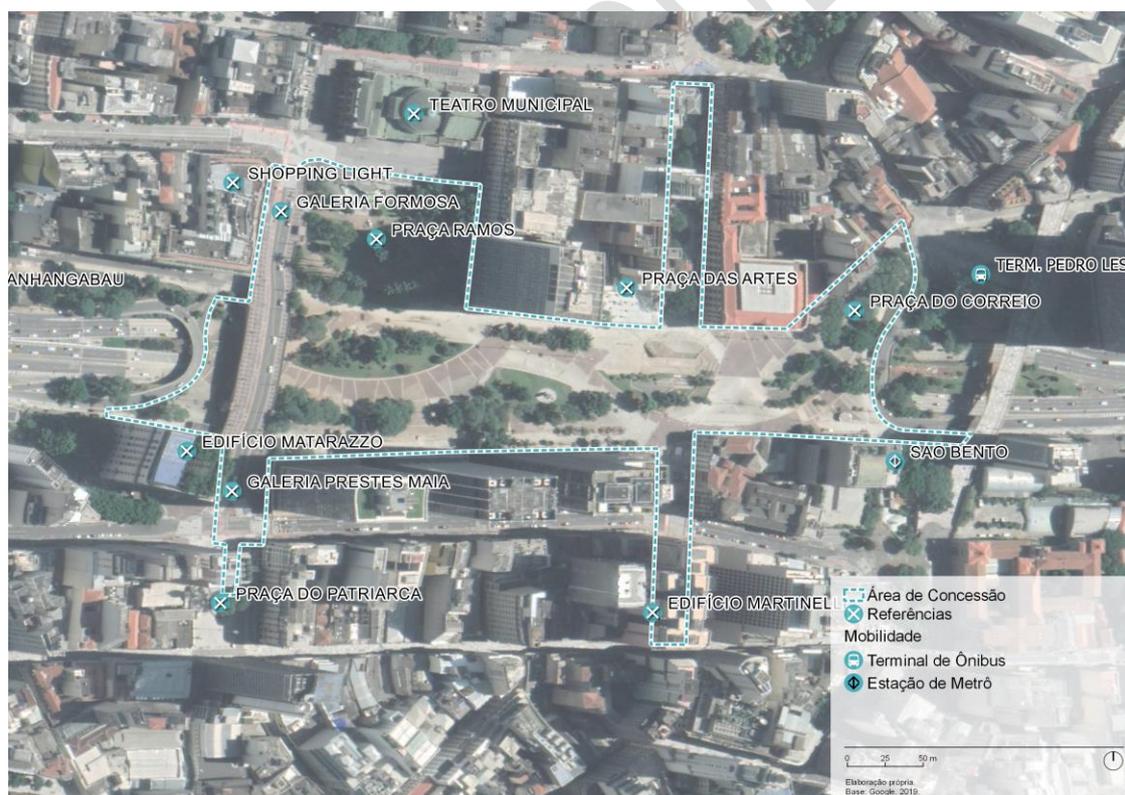
Em tempos mais recentes, o Vale do Anhangabaú apresentava uma subutilização como espaço público, tendo em vista a sua escala monumental, com amplo espaço vazio circundado de grandes edificações. Houve a análise de que a relação do indivíduo com espaço não o tornava atrativo para a permanência. Em 2019 foi iniciada a remodelação do Vale do Anhangabaú, com um projeto concebido pelo escritório do arquiteto dinamarquês Jan Gehl, que pretende recuperar a escala humana do Vale do Anhangabaú. O projeto seguiu sendo desenvolvido pela SP Urbanismo e implantado pela SP Obras e deve ser concluído em 2020.

2. Localização

A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada entre o distrito da República e da Sé, na subprefeitura da Sé, sendo a área de transição entre o chamado Centro Velho e o Centro Novo. Possui proximidade de importantes estações de Metrô, São Bento e Anhangabaú e de terminais de ônibus Pedro Lessa e Bandeira. Além disso, lindeiros ao seu perímetro encontram-se importantes equipamentos e espaços de uso público como a Praça do Patriarca, Praça das Artes, Teatro Municipal, Shopping Light e edifício Matarazzo, atual sede da Prefeitura Municipal de São Paulo.

A ÁREA DA CONCESSÃO é composta pelo perímetro que abrange o Vale do Anhangabaú, os baixios do Viaduto do Chá incluindo parte da Galeria Prestes Maia e Galeria Formosa, a Praça Ramos de Azevedo, parte da Avenida São João entre a Avenida Ipiranga e a Rua São Bento e a Praça do Correio, como indica a Figura 1.

Figura 1 - Localização e principais referências



3. Acesso através da Mobilidade Urbana

A ÁREA DA CONCESSÃO tem amplo acesso através do transporte público, como indica a Figura 2, através das estações de metrô São Bento, da Linha 1-Azul, e Anhangabaú, da Linha3-Vermelha.

Figura 2 - Mobilidade urbana próxima a ÁREA DA CONCESSÃO



A área também está próxima a dois terminais de ônibus, sendo que o Terminal Bandeira contruibui com o acesso da região central as zonas sul e oeste e o Terminal Pedro Lessa as zonas leste e sul. Além disso, conta com uma série de ciclovias que contribuem para o acesso através de veículos não motorizados ao espaço.

A área também está próxima e se interliga com o calçadão do centro histórico de São Paulo, área com grande movimento durante o dia graças a presença intensa de comércio e edifícios de serviços.

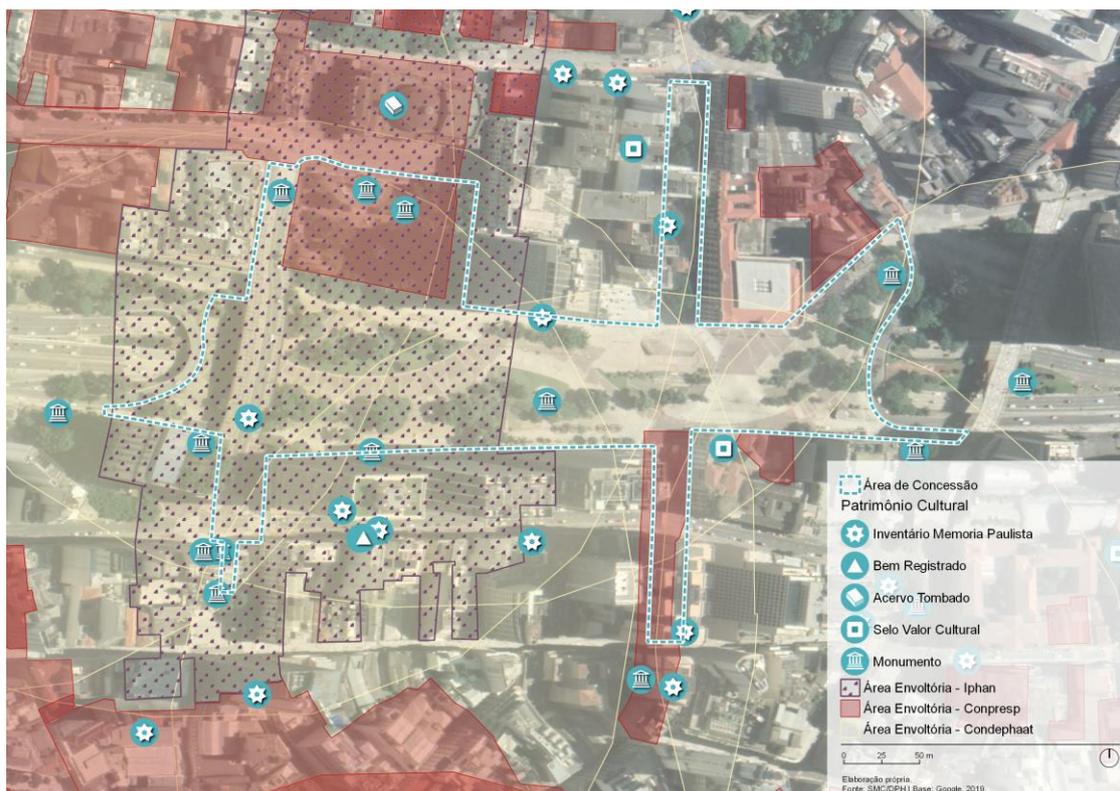
CAPÍTULO II - LEGISLAÇÃO URBANA

1. Normas de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural

Pelo fato da área compor uma das primeiras zonas de ocupação urbana do município de São Paulo é coerente que haja uma série de espaços com valor histórico e cultural para área. A ÁREA

DA CONCESSÃO é toda composta por Áreas Envolvórias de resoluções de tombamento regulamentadas pelos órgãos de tombamento das três esferas administrativas¹ como indicado na Figura 3.

Figura 3 - Tombamentos e áreas de interesse cultural de acordo com determinações dos órgãos de tombamento



Os monumentos presentes na ÁREA DA CONCESSÃO estão listados no Quadro 1.

Quadro 1 – Lista de Monumentos da ÁREA DA CONCESSÃO

Nome	Data	Autor	Localização	Tipo	Material	Tombamento CONPRESP
Francisco Mignone	198?	GIORG, Bruno	Baixos do Viaduto do Chá (interior do Museu do Teatro Municipal)	Herma	bronze e mármore	não consta
Almeida Júnior	194?	GALANTE, Laurindo	Galeria Prestes Maia	Herma	bronze e granito	não consta
Graças	ca. 1941	BRECHERET, Victor	Galeria Prestes Maia	Estátua	bronze e granito	não consta

¹ Federal através do IPHAN, estadual através do CONDEPHAAT e municipal através do CONPRESP.

Nome	Data	Autor	Localização	Tipo	Material	Tombamento CONPRES
Moisés	194?	desconhecido	Galeria Prestes Maia	Estátua	bronze e granito	não consta
Drusa	1992	MILAN, Denise	Parque Anhangabaú	Chafariz Escultura Abstrata	aço pintado	não consta
Giuseppe Verdi	1948	ZANI, Amadeo	Parque Anhangabaú (junto as escadas de acesso à Rua Líbero Badaró)	Grupo escultórico	bronze e granito	RES. 37/1992
Diana a Caçadora	ca. 1944	desconhecido	Praça Pedro Lessa	Estátua	bronze e argamassa	não consta
Rui Barbosa	1930	CUCÉ, José	Praça Ramos de Azevedo	Estátua	bronze e granito	não consta
Monumento a Carlos Gomes	1922	BRIZZOLLARA, Luiz	Praça Ramos de Azevedo	Chafariz grupo escultórico	bronze mármore e granito	RES. 37/1992

Fonte: Geosampa - DPH/SMC.

As Áreas Envolvíveis definidas CONPRES estão relacionadas no Apêndice I deste documento, e contemplam:

- Teatro Municipal (RES 07/2019);
- Relógio de Nichile (RES 08/1992); e
- Vale do Anhangabaú (RES 37/92).

Já as Áreas Envolvíveis definidas pelo CONDEPHAAT estão relacionadas no Apêndice II deste documento e completam:

- Residência Marieta Teixeira de Carvalho (RES SC 43/1980);
- Teatro Municipal (RES 49/1981);
- Igreja de Santo Antônio (RES SC SN/1970);
- Edifício Alexandre Mackenzie/Shopping Light (RES SC 27/1984);
- Antigo Banco de São Paulo – Banespa – Edifício Altino Arantes (RES SC 44/2003);

- Residência Elias Pacheco Chaves (RES SC 19/1983);
- Largo da Memória (RES SC SN/1975);
- Igreja de Santo Antônio (RES SC SN/1970); e
- Viaduto do Chá e do Edifício Matarazzo (RES SC 79/2015).

Por fim, a área envoltória definida pelo IPHAN, referente ao processo de tombamento 1349-T-95 do Teatro Municipal de São Paulo.

É importante ressaltar a relevância da Resolução SC 79/2015 do CONDEPHAAT, referente ao Viaduto do Chá e Edifício Matarazzo, em seus artigos 1º, 2º e 3º que tratam da proteção das edificações das cabeceiras do Viaduto do Chá.

Artigo 1º - Ficam tombados na categoria de bem cultural o Viaduto do Chá e o Edifício Matarazzo, localizado no Viaduto do Chá, 15, no município de São Paulo.

Artigo 2º - O tombamento do Viaduto do Chá inclui as edificações de suas duas cabeceiras.

Artigo 3º - Com vistas a preservar a unidade do conjunto do Viaduto do Chá e sua integração com a cidade, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

I - As intervenções externas devem respeitar o desenho original do viaduto e das edificações de suas cabeceiras, as calçadas em suas extremidades, escadas incluindo acessos às galerias subterrâneas, marquises, portões e guarda-corpos de metal contemporâneos ao viaduto do entorno imediato.

II - As intervenções internas nas edificações das duas cabeceiras devem respeitar os materiais nobres de pisos e revestimentos de mármore e granito, portas de madeira e caixilharias e guarda-corpos de metal.

Já âmbito municipal, através do CONPRESP, vale ser ressaltada a resolução de tombamento do Vale do Anhangabaú (RES 37/92) que determina que o Viaduto do Chá incluindo a Galeria Prestes Maia e a passagem sob a rua Xavier de Toledo bem como a Praça Ramos de Azevedo são considerados logradouros tombados no nível NP-1² e garante através do Artigo 4º que “todos

² Nível de Proteção 1 (NP-1): corresponde a bens de excepcional interesse histórico, arquitetônico ou paisagístico, determinando sua preservação integral.

os bens tombados são passíveis de restauração, reciclagem, revitalização e reformas, visando sua adequação funcional, devendo os projetos serem submetidos à prévia aprovação do CONPRESP.”

2. Zoneamento

Segundo a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a área central na qual se insere a ÁREA DA CONCESSÃO é praticamente toda delimitada como Zona de Centralidade (ZC), como observado na Figura 4, com alguns pontos de ZEIS-3 e ZEIS-5 que correspondem a Zonas Especiais de Interesse Social ligadas a terrenos e edificações subutilizadas. Fica claro o potencial para atividades que área tem pela grande oferta de infraestrutura urbana para que se estabeleçam atividades no território de forma contínua.

Figura 4 - Zonas definidas pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2016.



CAPÍTULO III - INFRAESTRUTURA DA ÁREA DA CONCESSÃO

1. O novo projeto do Vale do Anhangabaú

Considerando toda oferta de infraestrutura, oferta de emprego e do comércio popular e especializado, bem como a questão do patrimônio histórico e presença dos órgãos de governo no centro de São Paulo, o novo projeto para o Vale do Anhangabaú pretende ampliar a presença da população no espaço, atendendo a demandas e as dinâmicas que ali acontecem. Dessa forma o projeto contempla à escala do pedestre através da implantação de mobiliário urbano, acessibilidade, iluminação e ativação das fachadas, melhorando a infraestrutura para recepção de eventos, resgatando as características históricas relacionadas a água e instalação de equipamentos de lazer e apoio.

Para tanto, foi prevista a implantação de 850 jatos d'água, de iluminação em LED³ com três escalas de atuação, implantação dos QUIOSQUES, infraestruturas subterrâneas de galerias caminháveis⁴ e arborização. A Figura 5 ilustra como se dará o projeto após as intervenções e no Apêndice III estão apresentados as implantações e demais desenhos técnicos do projeto para o Vale do Anhangabaú⁵.

Figura 5 - Implantação Geral do Novo Projeto para o Vale do Anhangabaú



A área externa delimitada pela ÁREA DA CONCESSÃO é de 71.600 m² (setenta e um mil e seiscentos metros quadrados), que não contabiliza a área das GALERIAS.

³ Rede de iluminação pública não integra a CONCESSÃO.

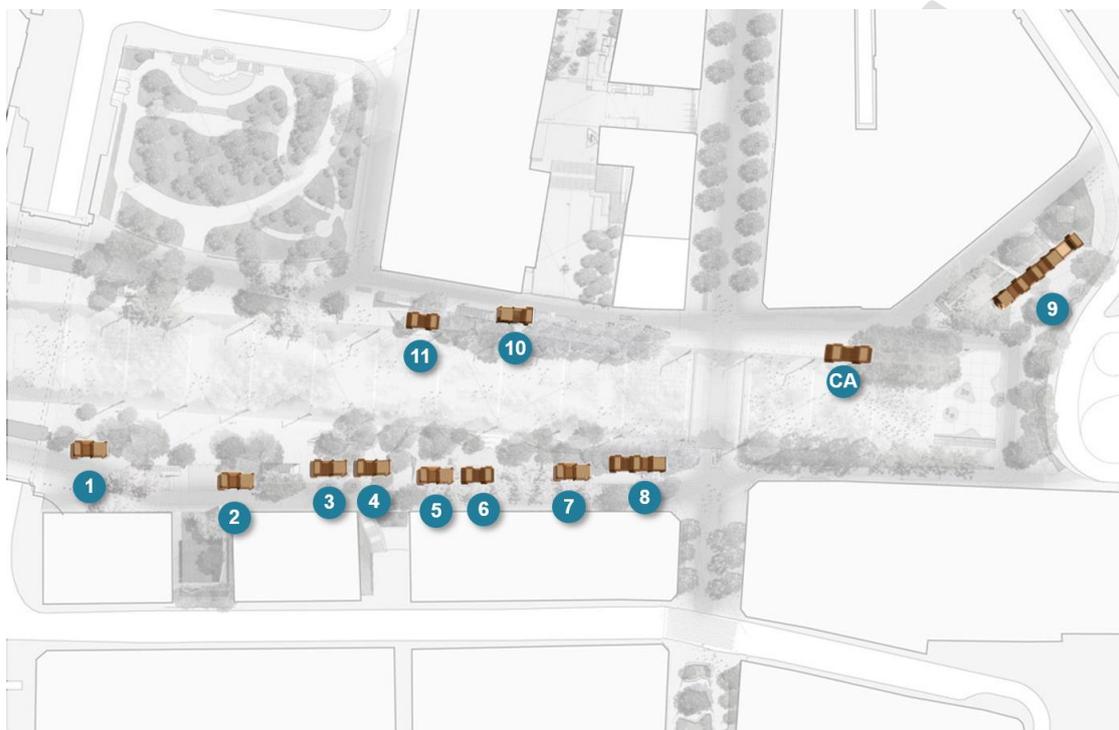
⁴ Não integram a ÁREA DA CONCESSÃO.

⁵ Desenhos Técnicos fornecidos pela SP Obras.

2. QUIOSQUES

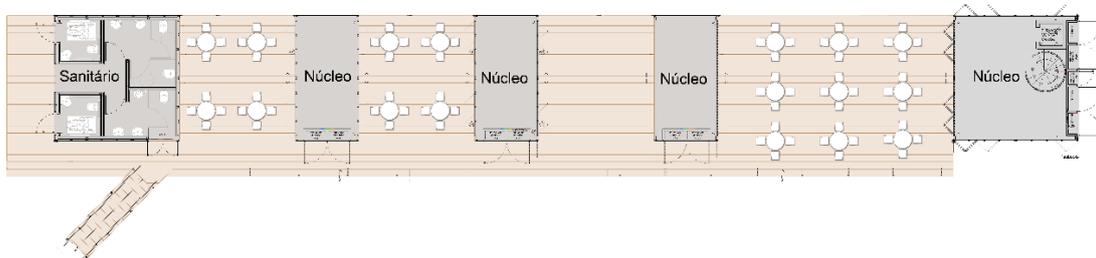
Os QUIOSQUES compõem o projeto para o Vale do Anhangabaú e são estruturas que contam com infraestrutura de água, luz e energia para receber diferentes usos para atender as demandas de requalificação no espaço. Ao todo serão 11 QUIOSQUES e um Centro de Apoio como ilustra a Figura 6.

Figura 6 - Implantação dos QUIOSQUES no Vale do Anhangabaú



Os QUIOSQUES são compostos por decks de madeira, e núcleos em estrutura e caixilhos metálicos e alvenaria, como ilustra a Figura 7.

Figura 7 - Exemplo de tipologia de quiosque | Quiosque 9



As tipologias dos núcleos se dividem em módulos estruturais de 2,5 (dois vírgula cinco) por 5 (cinco) metros, 5 (cinco) por 5 (cinco) metros, 7,5 (sete vírgula cinco) por 5 (cinco) metros, divididos como exposto no Quadro 2. Em 3 (três) dos 11 (onze) QUIOSQUES serão implantados conjuntos de SANITÁRIOS públicos, todos com estrutura para SANITÁRIOS feminino e masculino e acessíveis. O Apêndice IV apresenta os desenhos técnicos de cada um dos QUIOSQUES.

Quadro 2 - Área dos QUIOSQUES

Quiosque	Quantidade	Estrutura	Área construída (m ²)
1	1	Núcleo	14,17
1	1	Sanitário	27,54
1	-	Deck	55,22
1	-	Total	96,93
2	2	Núcleo	41,71
2	-	Deck	45,25
2	-	Total	86,96
3	2	Núcleo	41,71
3	-	Deck	43,67
3	-	Total	85,38
4	1	Núcleo	27,54
4	-	Deck	71,27
4	-	Total	98,80
5	2	Núcleo	41,71
5	-	Deck	43,07
5	-	Total	84,79
6	2	Núcleo	28,35
6	-	Deck	49,66
6	-	Total	78,01
7	1	Núcleo	27,54
7	1	Sanitário	27,54
7	-	Deck	69,33
7	-	Total	124,40

Quiosque	Quantidade	Estrutura	Área construída (m ²)
8	3	Núcleo	55,89
8	-	Deck	92,77
8	-	Total	124,40
9	4	Núcleo	145,06
9	1	Sanitário	27,54
9	-	Deck	187,77
9	-	Total	360,36
10	1	Núcleo	14,17
10	-	Deck	37,82
10	-	Total	52,00
11	2	Núcleo	28,35
11	-	Deck	41,62
11	-	Total	69,97
Centro de Apoio	2	Núcleo	68,44
Centro de Apoio	-	Deck	40,91
Centro de Apoio	-	Total	109,35
TOTAL	-	-	1.395,6

3. Galeria Prestes Maia e Galeria Formosa

O Baixo do Viaduto do Chá, parte integrante do Vale do Anhangabaú, bem como as GALERIAS Prestes Maia e Formosa integram a ÁREA DA CONCESSÃO, com exceção do Salão Almeida Júnior que será destinado para a implantação do Museu dos Direitos Humanos e Cidadania.

A Galeria Prestes Maia possui acesso pela Praça do Patriarca e pelo Vale do Anhangabaú e possui um subsolo utilizado hoje como GARAGEM para veículos dos servidores da prefeitura do município de São Paulo. É caracterizada pelo estilo Art Déco, pelos revestimentos em mármore, possuindo 4 (quatro) escadas rolantes hoje desativadas e que estão em processo de renovação pela Municipalidade. Além disso, abriga duas esculturas de Victor Brecheret, Graça I e Graça II e uma réplica em bronze da escultura Moisés, de Michelangelo, feita pelo Liceu de Artes e Ofícios. Atualmente, o espaço da galeria encontra-se subutilizado, apenas com a operação do Atendimento ao Servidor e espaço de apoio para a Guarda Civil Metropolitana (GCM). Em 2019 foi anunciado o prosseguimento da implantação do Museu da Cidadania e Direitos Humanos no 1º pavimento da galeria, que ocupará todo o Salão Almeida Júnior.

O Quadro 3 indica as áreas e os usos atuais da Galeria Prestes Maia⁶.

Quadro 3 - Áreas Galeria Prestes Maia

Galeria Prestes Maia		
Piso	Uso Atual	Área (m²)
Subsolo	GARAGEM	1.743
Térreo – Marquise 1	Sem uso	171
Térreo – Marquise 2	Bicicletário e depósito	166
Térreo (Anhangabaú)	GCM e áreas sem uso	1.677
Térreo (Anhangabaú)	Atendimento ao Servidor	356
1º Pavimento - Circulação	Circulação – Escadas Rolantes	620
1º Pavimento – Salão Almeida Júnior	Sem Uso – Fora da área da concessão – Museu da Cidadania e dos Direitos Humanos	2.267

A Galeria Formosa também integra o conjunto arquitetônico do Viaduto do Chá, possuindo acessos pelo Vale do Anhangabaú, pelos baixios do Viaduto do Chá, pela Praça Ramos de Azevedo e pelo túnel subterrâneo de acesso a Rua Xavier de Toledo com entradas em frente do atual Shopping Light e Edifício João Brícola. Atualmente, é ocupada pelo Centro de Referência da Cidadania do Idoso (CRECI) no pavimento térreo e pelo Centro de Referência da Dança (CRD) no primeiro pavimento. Vale ressaltar que uma parcela do primeiro pavimento está desocupada atualmente.

O Quadro 4 indica as áreas e os usos atuais da Galeria Formosa⁷.

Quadro 4 - Áreas Galeria Formosa

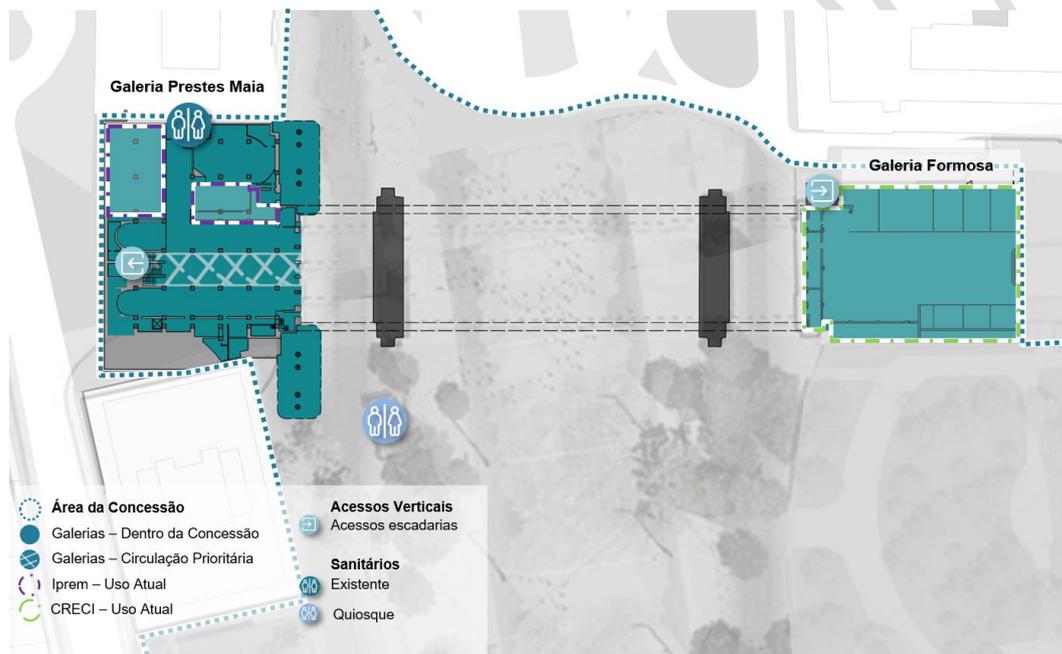
Galeria Formosa		
Piso	Uso Atual	Área (m²)
Térreo	Centro de Referência da Cidadania do Idoso - CRECI	1.792
1º Pavimento – acesso esquerda	Centro de Referência da Dança - CRD	1.469
1º Pavimento - Varanda	Sem uso	196
1º Pavimento – acesso direita	Sem uso	845
Túnel de acesso Xavier de Toledo	Sem uso	256

⁶ Levantamento realizado com base nas plantas divulgadas pelas SP Urbanismo e integram o Apêndice V desse documento.

⁷ Levantamento realizado com base nas plantas divulgadas pelas SP Urbanismo e integram o Apêndice VI desse documento.

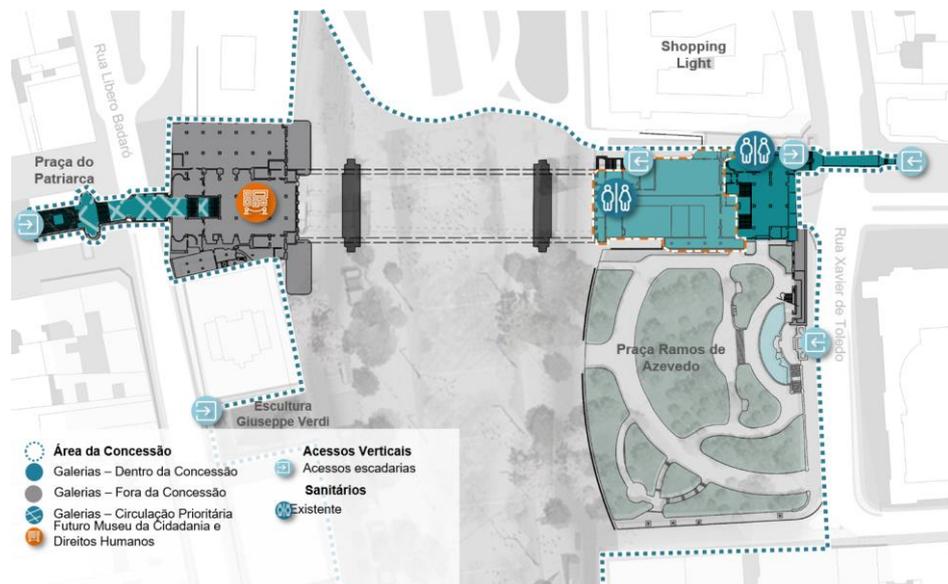
A Figura 8, Figura 9 e Figura 10 ilustram a disposição dos usos listados nos quadros e indicam as áreas que fazem parte da ÁREA DA CONCESSÃO nas GALERIAS. Os direitos e obrigações referentes às áreas ocupadas atualmente pelo CRECI, CRD e Atendimento ao Servidor somente terão efeito em caso de solicitação de uso, realocação dos usos e aprovação do PODER CONCEDENTE mediante o procedimento descrito no ANEXO – MINUTA DE CONTRATO e no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Figura 8 – Plantas do pavimento térreo das GALERIAS Prestes Maia e Formosa



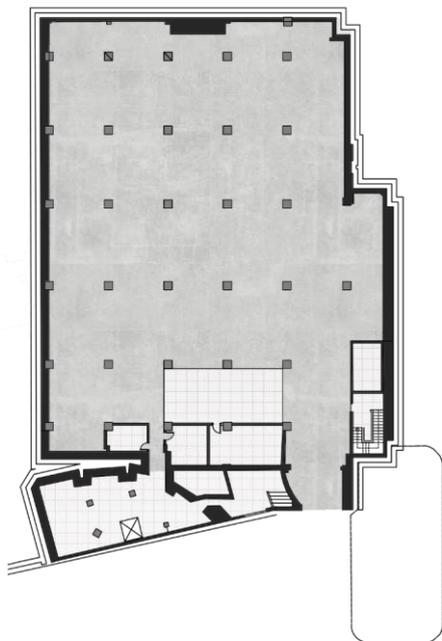
Elaboração própria.

Figura 9- Plantas do 1º pavimento das GALERIAS Prestes Maia e Formosa



Elaboração própria.

Figura 10 - Planta do subsolo da Galeria Prestes Maia



Elaboração própria.

APÊNDICES

APÊNDICE I - RESOLUÇÕES DO CONPRESP

APÊNDICE II - RESOLUÇÕES DO CONDEPHAAT

APÊNDICE III - DESENHOS TÉCNICOS PROJETO DO VALE DO ANHANGABAÚ

APÊNDICE IV - DESENHOS TÉCNICOS PROJETO DOS QUIOSQUES

APÊNDICE V - PLANTAS GALERIA PRESTES MAIA

APÊNDICE VI - PLANTAS GALERIA FORMOSA