

Chamamento Público 05/2017

Estudo para Concessão de Terminais Urbanos - PMSP
Terminal Bandeira

Fevereiro 2018



INDICE DE DOCUMENTOS

A) Terminal Bandeira.....	Folha 3
A.1) Região.....	Folha 3
A.2) Justificativas da proposta.....	Folha 11
A.3) Partido Adotado.....	Folha 12
A.4) Quadro de Áreas.....	Folha 19
 B) Empreendimentos associados.....	 Folha 20
B.1) Análise do Entorno Imediato.....	Folha 20
B.2) Princípios do Empreendimento com Remembramento de lotes.....	Folha 21

A) Terminal Bandeira

A.1) Região

Este setor da cidade, muito perto do centro histórico, da Avenida São João e Brigadeiro Luís Antônio, concentra um movimento de pedestres e veículos de suma importância.

A estação Anhangabaú da Linha 3 Vermelha do Metrô em conjunto com o Terminal, geram movimentos de usuários de grande importância de aproximadamente 100.000 pessoas dia, especialmente nas horas de pico.

No terminal embarcam aproximadamente 40.000 pessoas por dia.

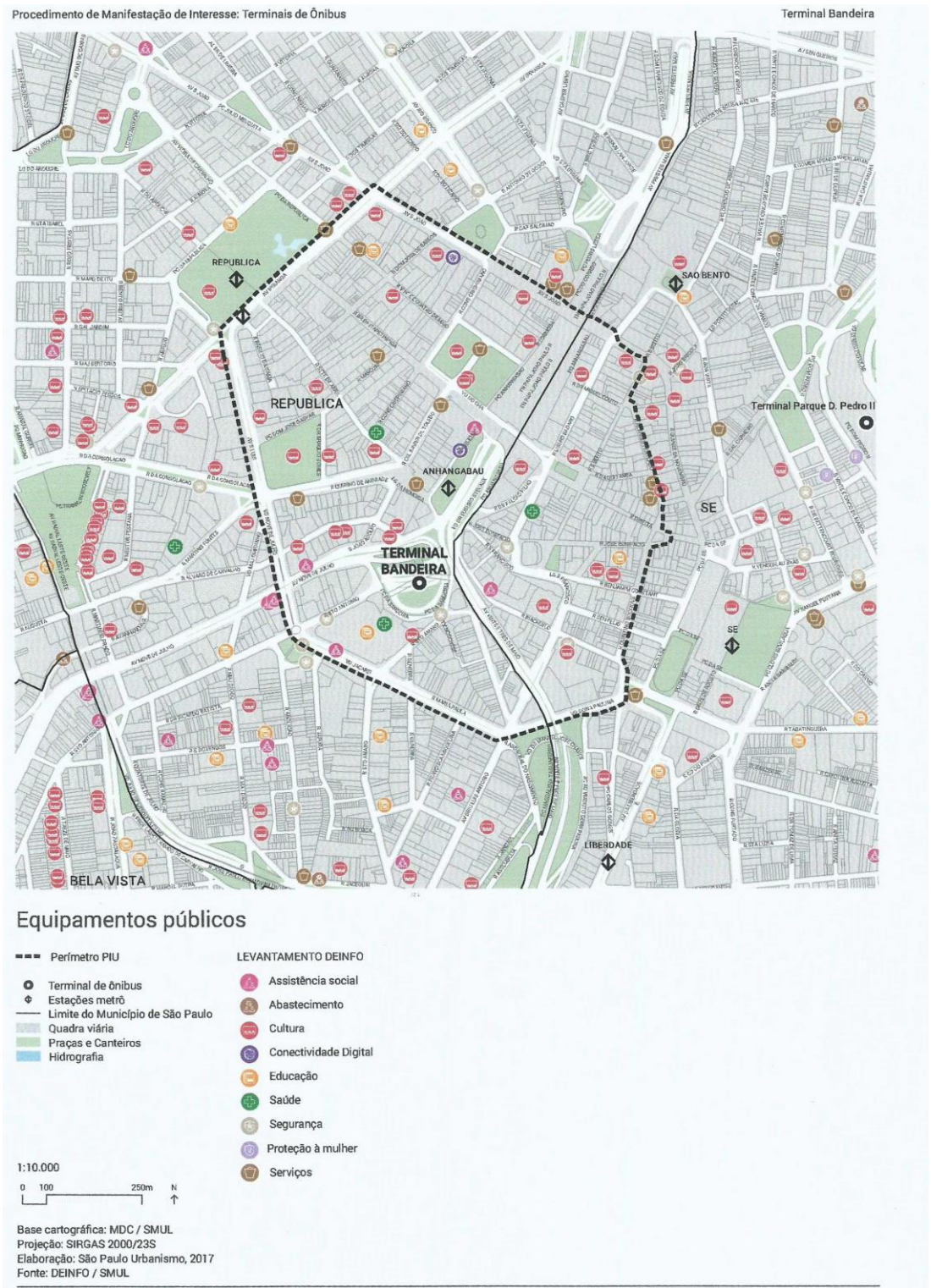
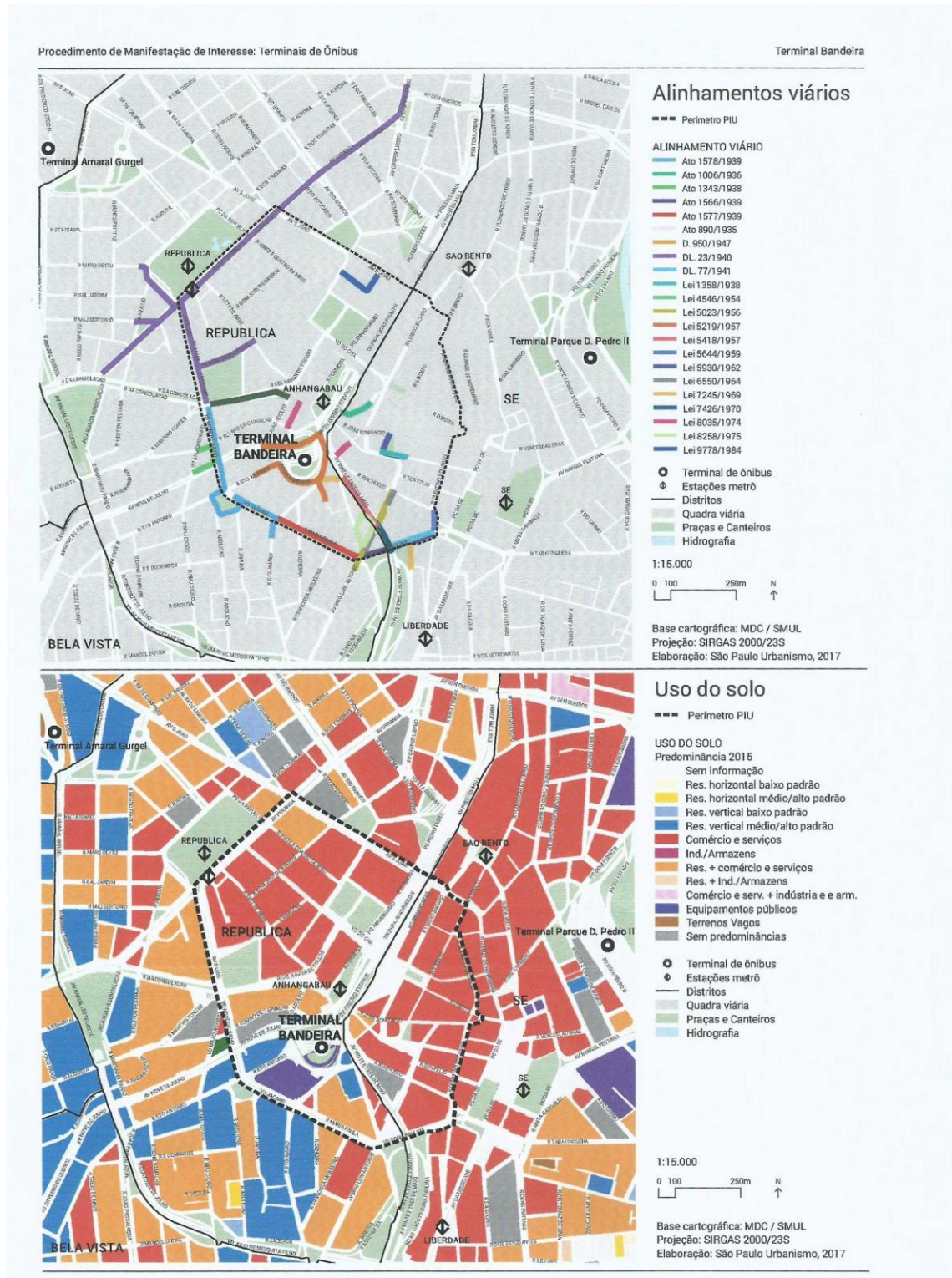
O Terminal opera com linhas que cobrem 33 distritos e faz parte da rede de atendimento noturno da cidade.

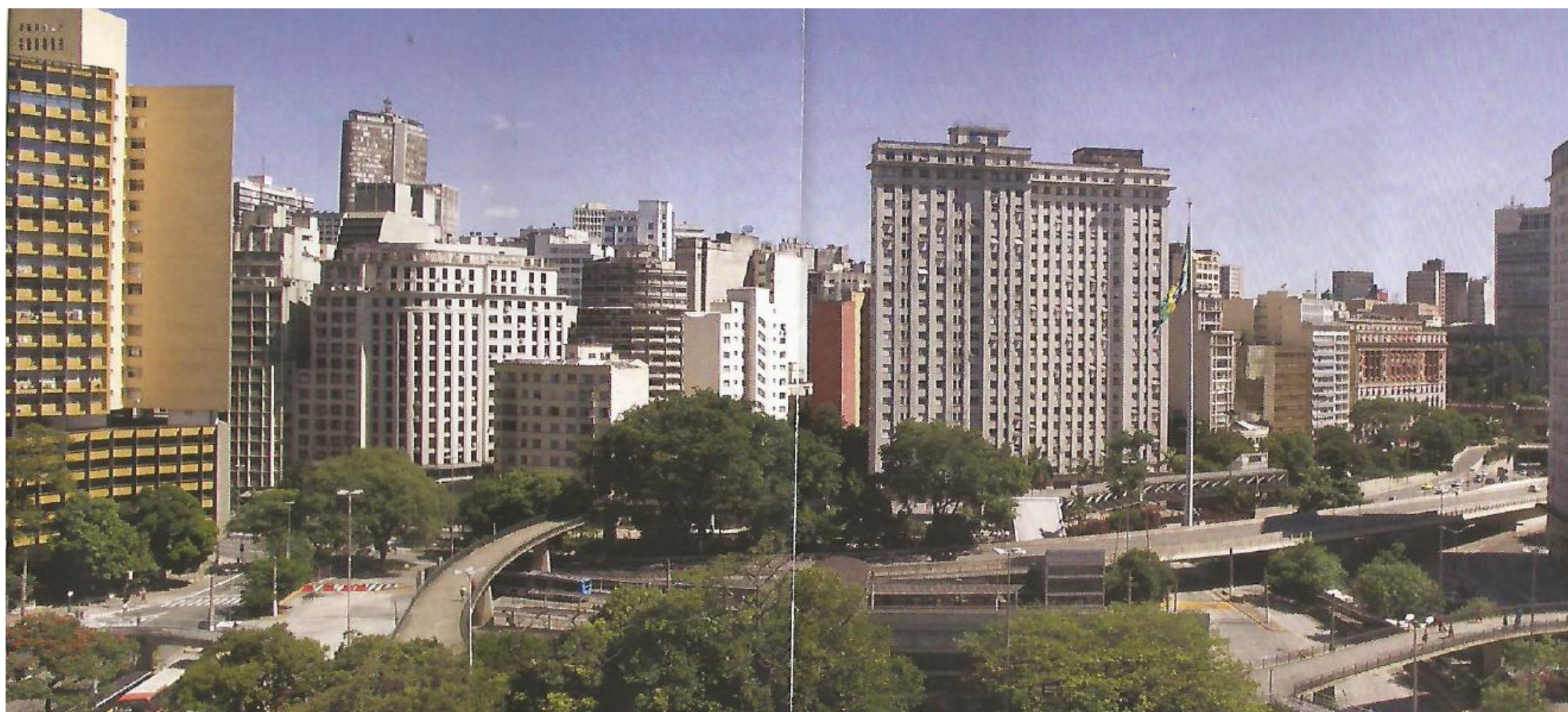
Sua operação está ligada principalmente aos corredores da região sudeste do Município, como o Corredor Santo Amaro / Nove de Julho /Centro, do qual o terminal o ponta. Entre tanto, tal como em quase todos os terminais da área central seu atendimento alcança várias regiões da cidade.

A região em questão sofre constantes alagamentos em razão das canalizações insuficientes do córrego Anhangabaú e do 9 de Julho.

Faz parte dos melhoramentos da região planejados pela Prefeitura para minimizar as enchentes a construção de piscinões e a recuperação das galerias.

Devido ao crescimento imobiliário descontrolado de outras épocas, foram ficando pequenos terrenos isolados e casarões antigos, não aproveitáveis pelas regras do mercado imobiliário atual.

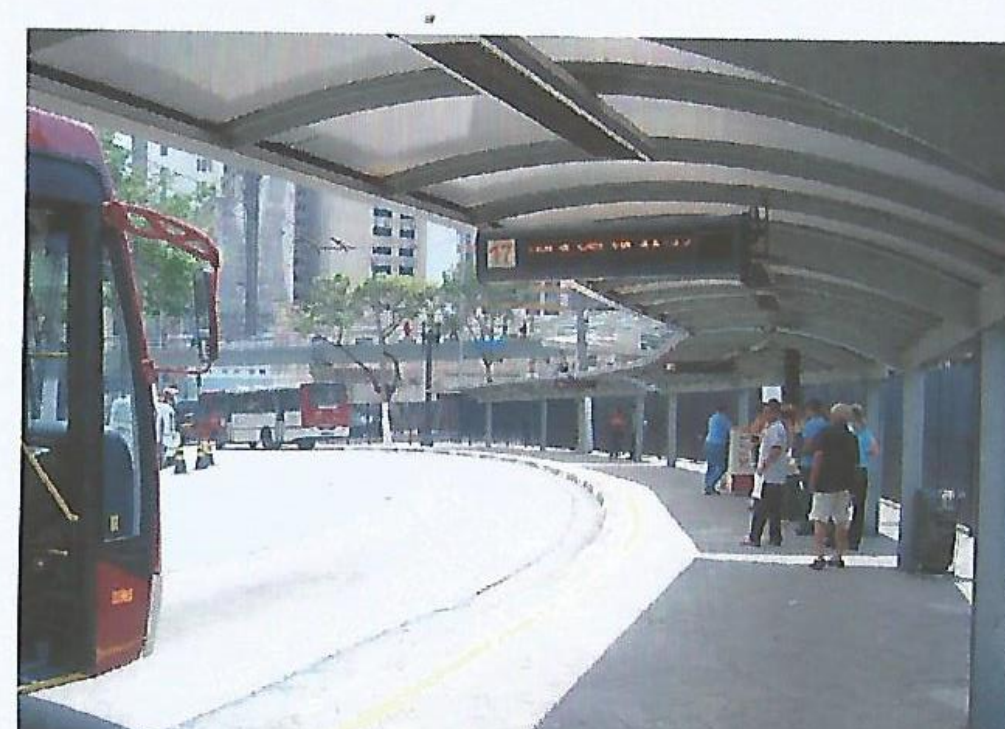
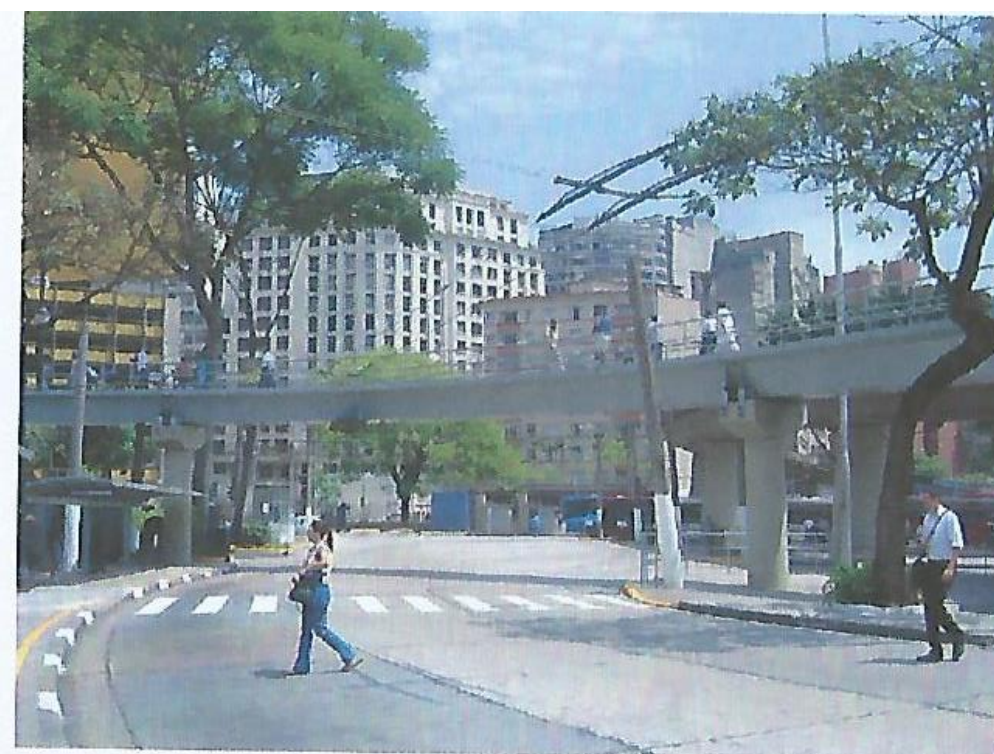














“Inundações frequentes / Necessidade de piscinões”

A.3) Partido Adotado

Propomos a construção de uma grande cobertura metálica transparente unificadora do espaço sobre o terminal.

Melhoraríamos a acessibilidade por meio de escadas rolantes e elevadores.

As passarelas existentes seriam ampliadas com locais comerciais e cobertas por tetos jardim e estruturas de concreto que funcionariam como apoios da cobertura de vidro.

Outro braço de passarela com lojas seria construído para complementar a grande ferradura de apoio da estrutura metálica. Este segmento teria uma saída de emergência no viaduto Dr. Eusébio Stevaux.

Também seria construída uma concha acústica leve, removível, no pavimento superior onde hoje existem as bilheteiras desativadas e escadas rolantes, gerando uma área para eventos e espetáculos.

Seriam eliminados os abrigos existentes da área central e elevadas as plataformas para 28 cm, para facilitar o acesso nivelado dos usuários aos ônibus.

Os sanitários existentes seriam adaptados para pessoas portadoras de necessidades especiais, melhorada a exaustão/ventilação, assim como construídos os reservatórios elevados de água de reuso e potável.

A estrutura metálica com vidro seria desmontada no momento da construção da estação do metrô projetada e logo reconstruída, assim como parte do terminal demolida para as obras da estação.

No setor do terminal não existem restrições no tocante a Área de Proteção de Mananciais, Proteção Ambiental, Preservação Permanente ou Patrimônio Ambiental/ Vegetação Significativa.

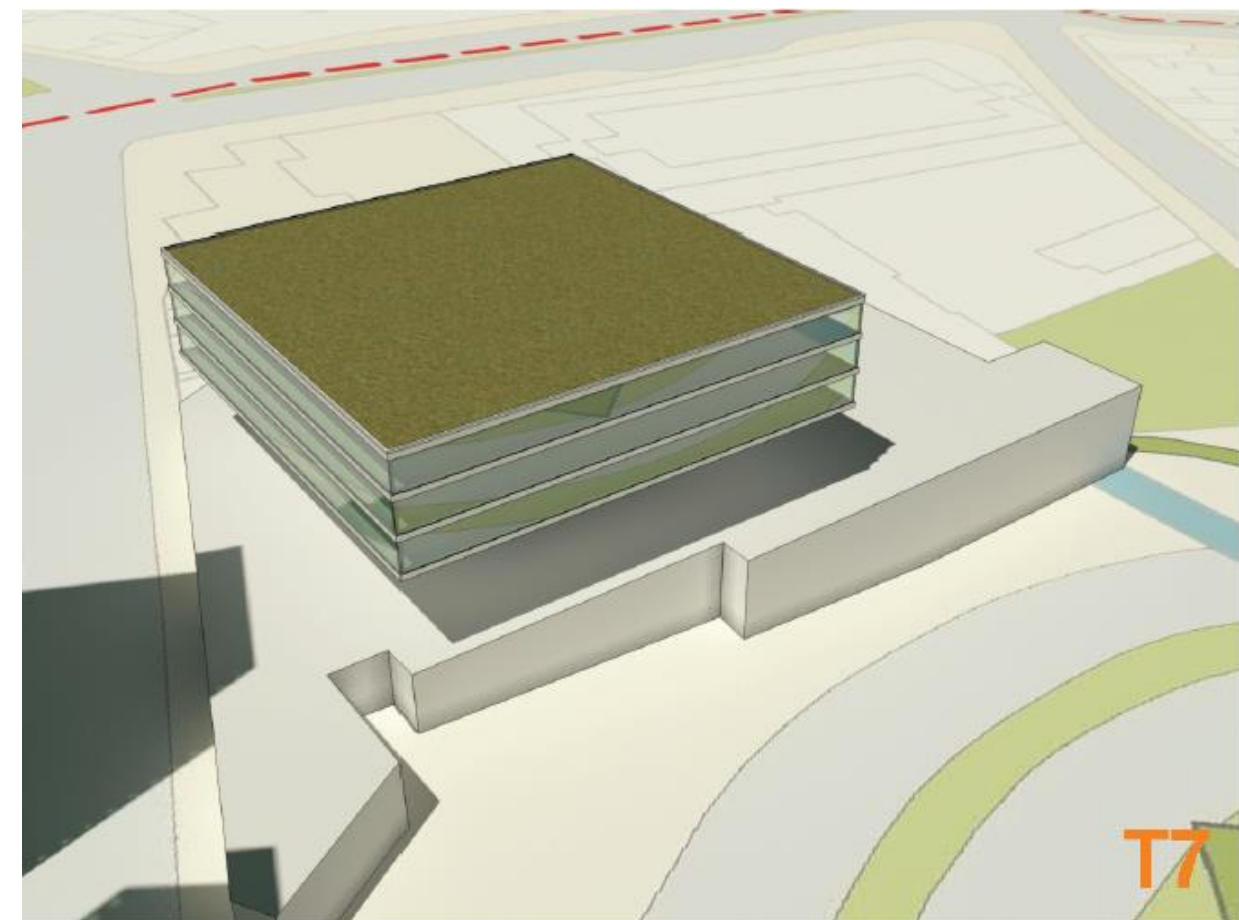
No fim da rua do Ouvidor, esquina com a rua Riachuelo, na frente da chegada de uma das passarelas de acesso ao terminal, existe um conjunto de prédios comerciais antigos que poderiam perfeitamente ser motivo de negociação comercial em troca por empreendimento a ser definido.

Junto a rua Dona Paulina existem vários lotes subutilizados, que remem brados poderiam albergar um edifício para cursos tipo SENAI, cursinhos pré-universitários ou co-working.

Atualmente o Sindicato dos Engenheiros está reformando um cassarão histórico de nº 48, que virá a se somar na melhoria da região em análise.

Na rua Maria Paula, lote 35 da quadra 024, hoje está em construção um Teatro pela Ordem dos Advogados do Brasil.

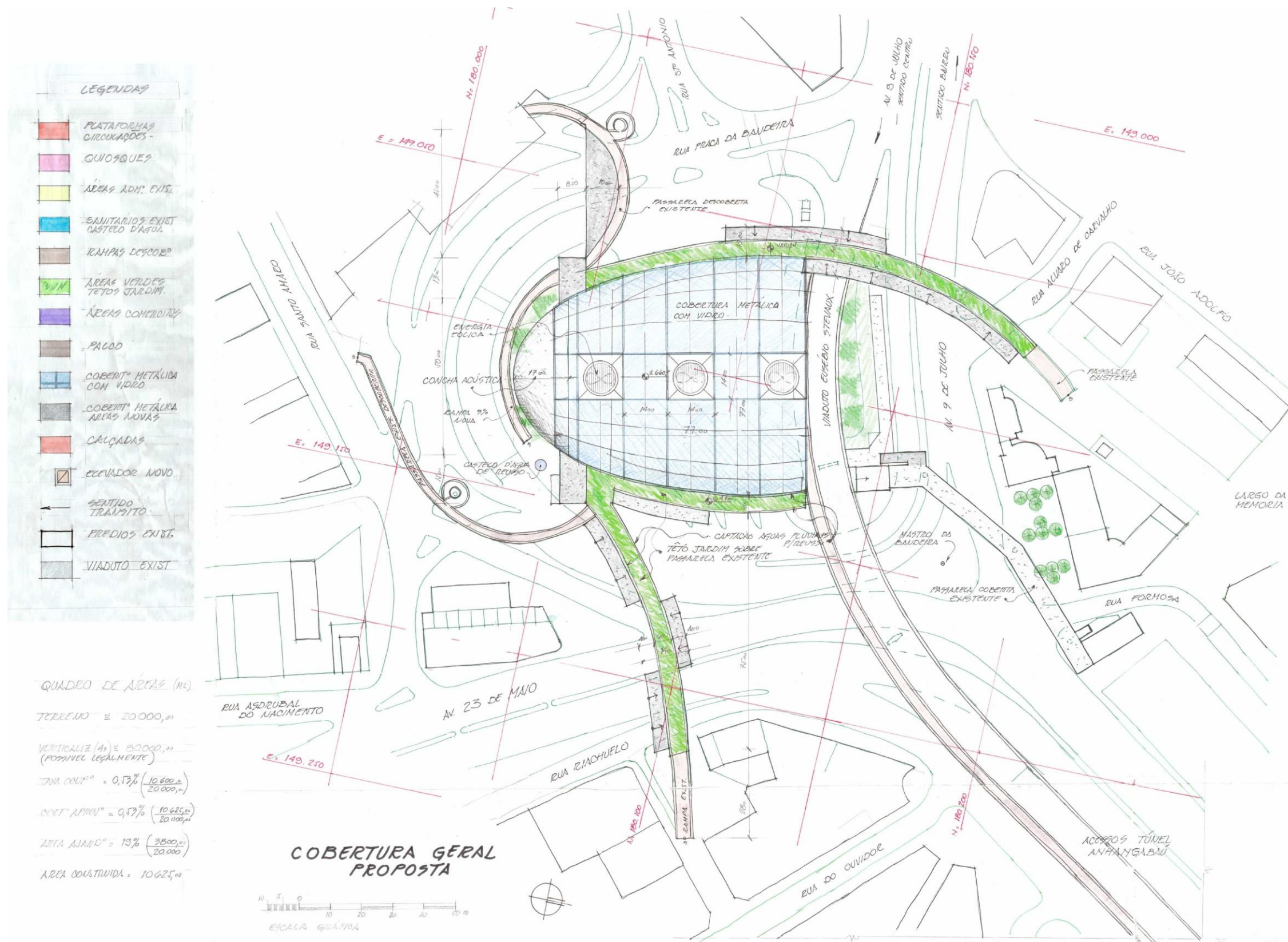
Como informado anteriormente, sobre a rua Praça da Bandeira, frente ao Terminal estão construídos os pavimentos inferiores de um Teatro que não foi edificado. Só existem os arranques dos quatro pilares que sustentariam a estrutura. Esta obra, se concluída, somaria muito prestígio à região.

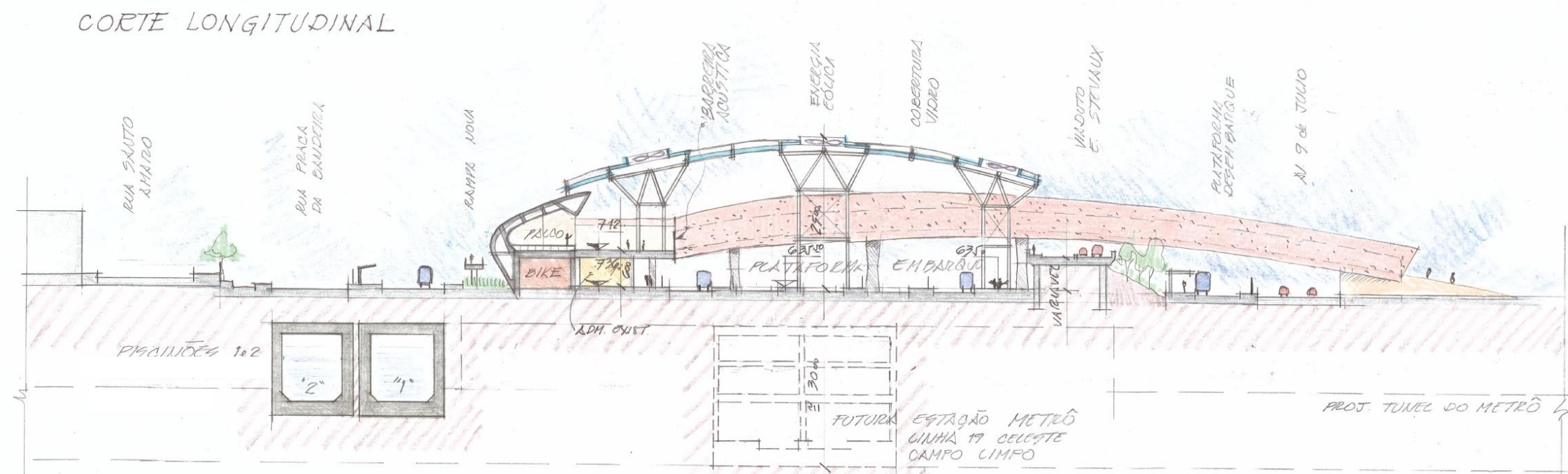
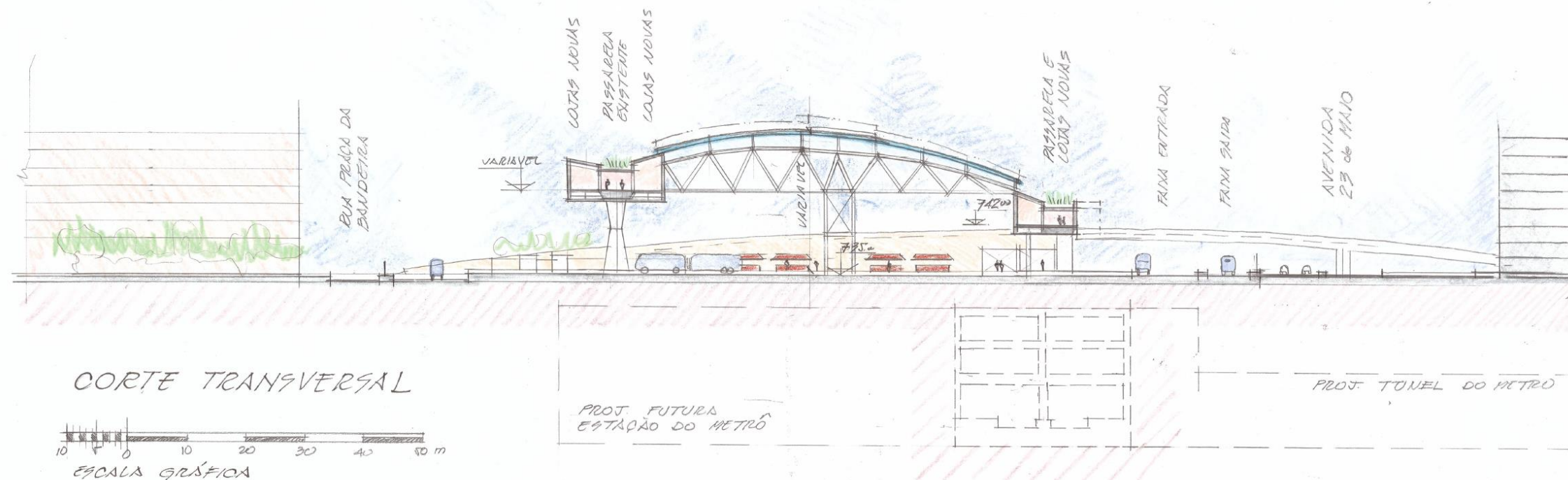


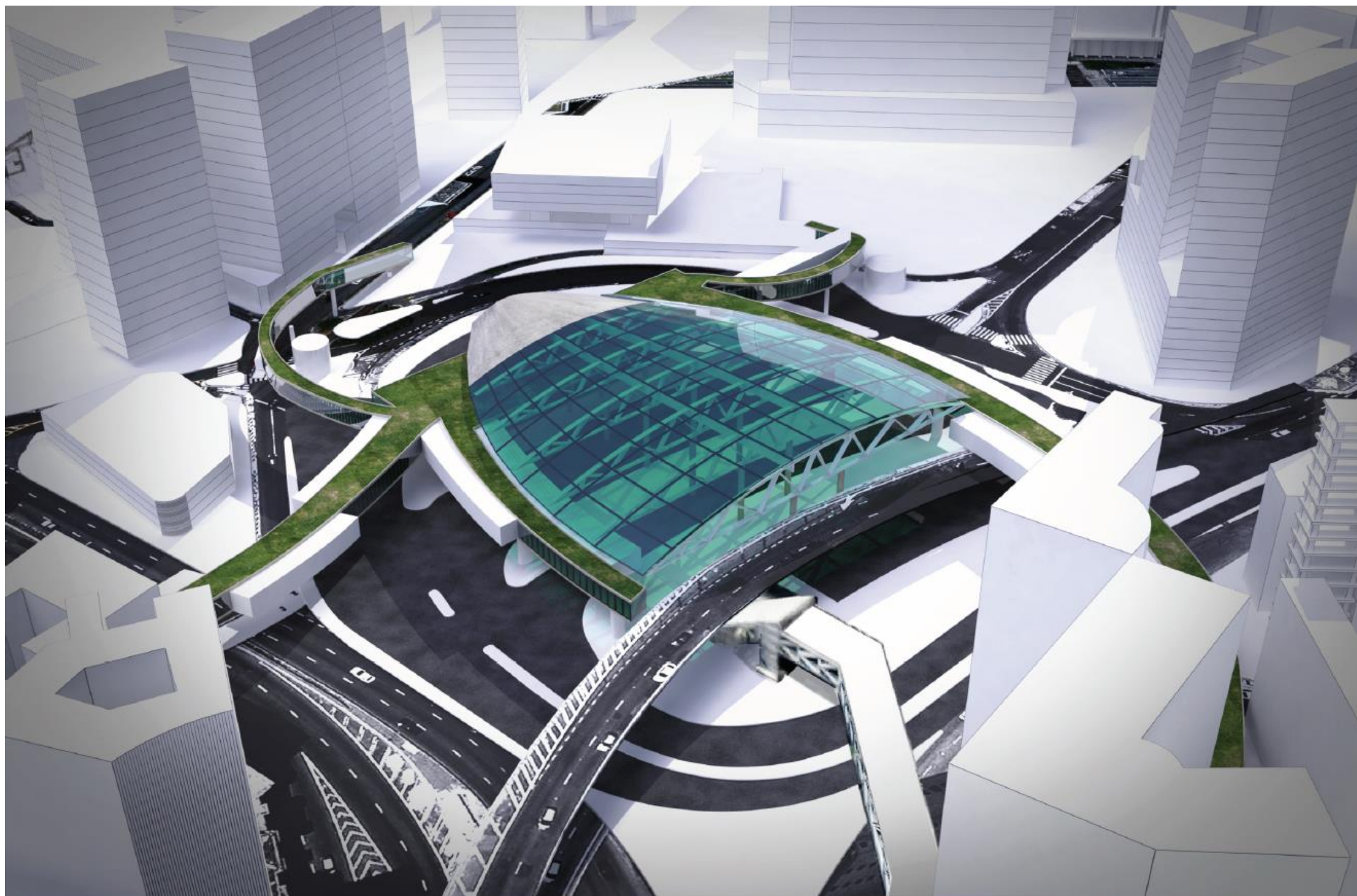
Teatro não construído













A.4) Quadro de áreas, em metros quadrados.

Lojas em Passarelas.....	1660,00
Praça de Eventos /circulação/ Palco.....	1630,00
Circulação /Mall.....	1800,00
Rampa Nova	180,00
Elevadores novos	90,00
Caixas d'água	15,00
Cobertura metálica.....	5.220,00
Total construído	10.600,00

As áreas do pavimento térreo do terminal, conforme Edital, não são computadas, porem estarão sujeitas alterações.

Os quiosque existentes no pavimento térreo que totalizam 86,00 m², serão substituído por novos, 7 quiosques de 15,00m² cada um, totalizando 105,00m².

.

B.) Empreendimentos Associados ao Terminal**B.1) Análise do entorno imediato**

Como mencionado anteriormente na rua Asdrúbal do Nascimento, existem terrenos vagos ou com casarões antigos. É o caso dos lotes nº s 745 e 6, 7 e 8.

Estes lotes, feito o remembramento, teriam uma frente de 16,70 metros que possibilitaria atividades de moradia ou supermercado, este facilitado pelo abastecimento pela rua aberta no novo frente, oposto ao existente.

O lote nº 745 de aproximadamente 1.150,00 m² poderia contemplar um prédio residencial de 160 apartamentos de 48 m², 100 vagas de garagem 20 andares e aproximadamente 16.000,00 m², utilizando potencial construtivo remanescente do terminal.

Nas proximidades do terminal, mais precisamente no setor 5, quadras 16 e 17, existem terrenos vagos, casarões antigos sem conservação, travessas estreitas que em conjunto deterioram este espaço da cidade.

Na rua Asdrúbal do Nascimento temos várias construções antigas que poderiam ser objeto de análises e unificação, lotes nº s 5, 6 e 7.

Nas obras e serviços necessários para uma Requalificação Urbana do local, estariam desapropriações, construção de piscinões, abertura de ruas e um tratamento conjunto dos terrenos vagos

A título de exemplo, na Travessa Noschese, de apenas 6,00 de caixa viária, tem frente 7 lotes, sendo 5 de casarões antigos sem manutenção, nº s 16,17,18,19 e 20.

Desapropriando estes pequenos lotes e parte dos estacionamentos existentes, lotes 28 ,199 e 59, poderíamos obter uma rua com largura suficiente para trânsito e insolação. Como resultado, possibilitaria a abertura de novo alinhamento para os lotes que fazem frente para a Rua Asdrúbal do Nascimento, lotes 201, 100 e 149.

Na rua Asdrúbal do Nascimento temos três lotes estreitos, nº s 1, 2 e 3, sendo este último com frente para a travessa. Desapropriando estes lotes e integrando ao lote 201, poderíamos relocar a “nova Rua Noschese”, antiga travessa.

Há dois lotes na Rua Maria Paula, nº s 35 e 36, hoje estacionamentos, que se interligam à travessa por meio de outro lote, o de nº 59, todos da mesma proprietária, a construtora Essex.

Junto ao mesmo, há outro lote vago, o de nº 58, de outro proprietário.

Na rua Santo Amaro existem três lotes unificados vagos de nº s 45, 46 e 47, pertencentes ao Sindicato dos Engenheiros.

No nº 25 desta mesma rua, hoje está em construção um edifício de apartamentos.

Unificar estes 11 terrenos em um único empreendimento, estaríamos hierarquizando este setor da cidade.

B.2) Princípios do Empreendimento com remembramento de lotes

Este empreendimento de uso múltiplo se caracterizaria por ter distintos acessos de pedestres pelas várias ruas que o delimitam. Os acessos veiculares poderiam se concentrar pela Nova rua Noschese e pela rua Asdrúbal do Nascimento.

Poderíamos ter uma base de estacionamento para veículos, que seria arrematado em uma praça aberta no nível das ruas Maria Paula ou Santo Amaro.

Sobre este nível de referência, poderíamos erguer as edificações das distintas atividades comerciais, como escritórios, consultórios, moradias, lojas, etc., conforme pesquisa a ser realizada.

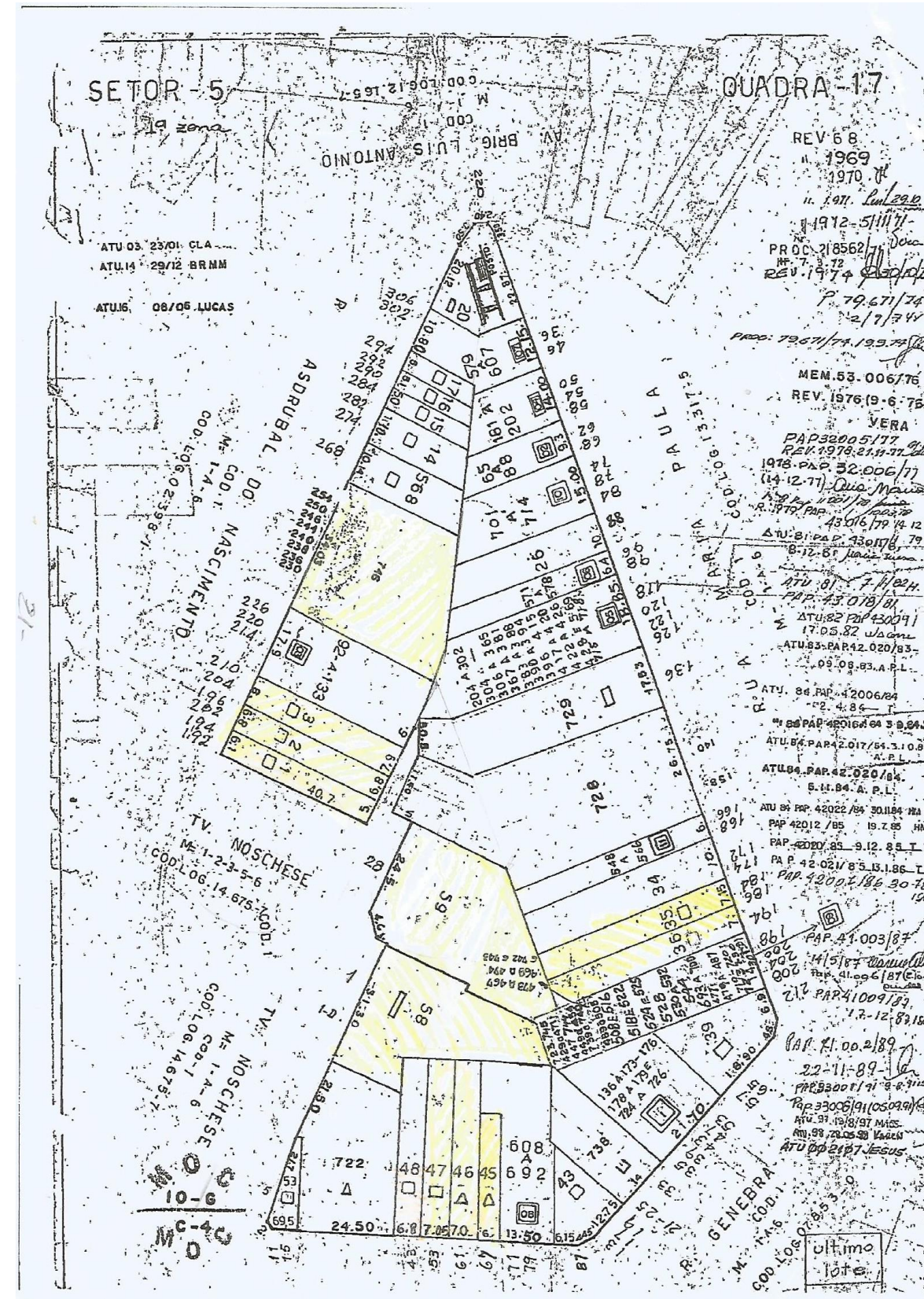
No nível das ruas/calçadas teremos sempre atividades comerciais para dinamizar o setor.

Como arremate de alguma das torres poderíamos ter um salão de festas/restaurante e mirante da região central e salões para eventos /convenções.

A conexão entre os diferentes andares comerciais se daria por conjunto de escadas fixas e rolantes. Já nas torres, por elevadores. Todo o conjunto estará servido por escadas de segurança.

O remanescente dos terrenos nº s 28 e 199 frente ao terminal, de aproximadamente 500,00m² poderia ser confirmada como área verde/prança.

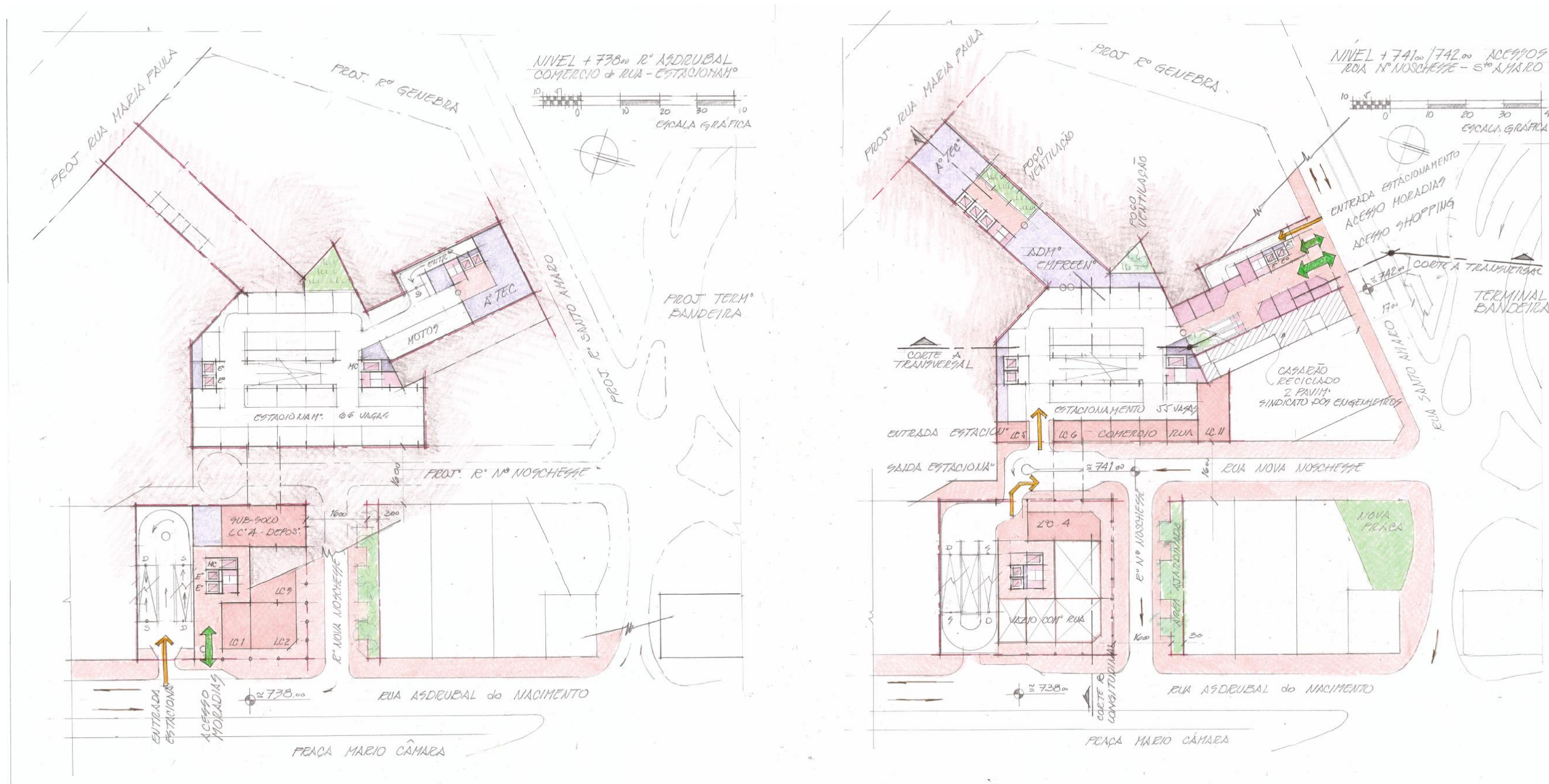
A área em planta envolvida, superaria os 5900,00 m², e como parte da Zona Região Central, poderia ter coeficiente 6 de aproveitamento.



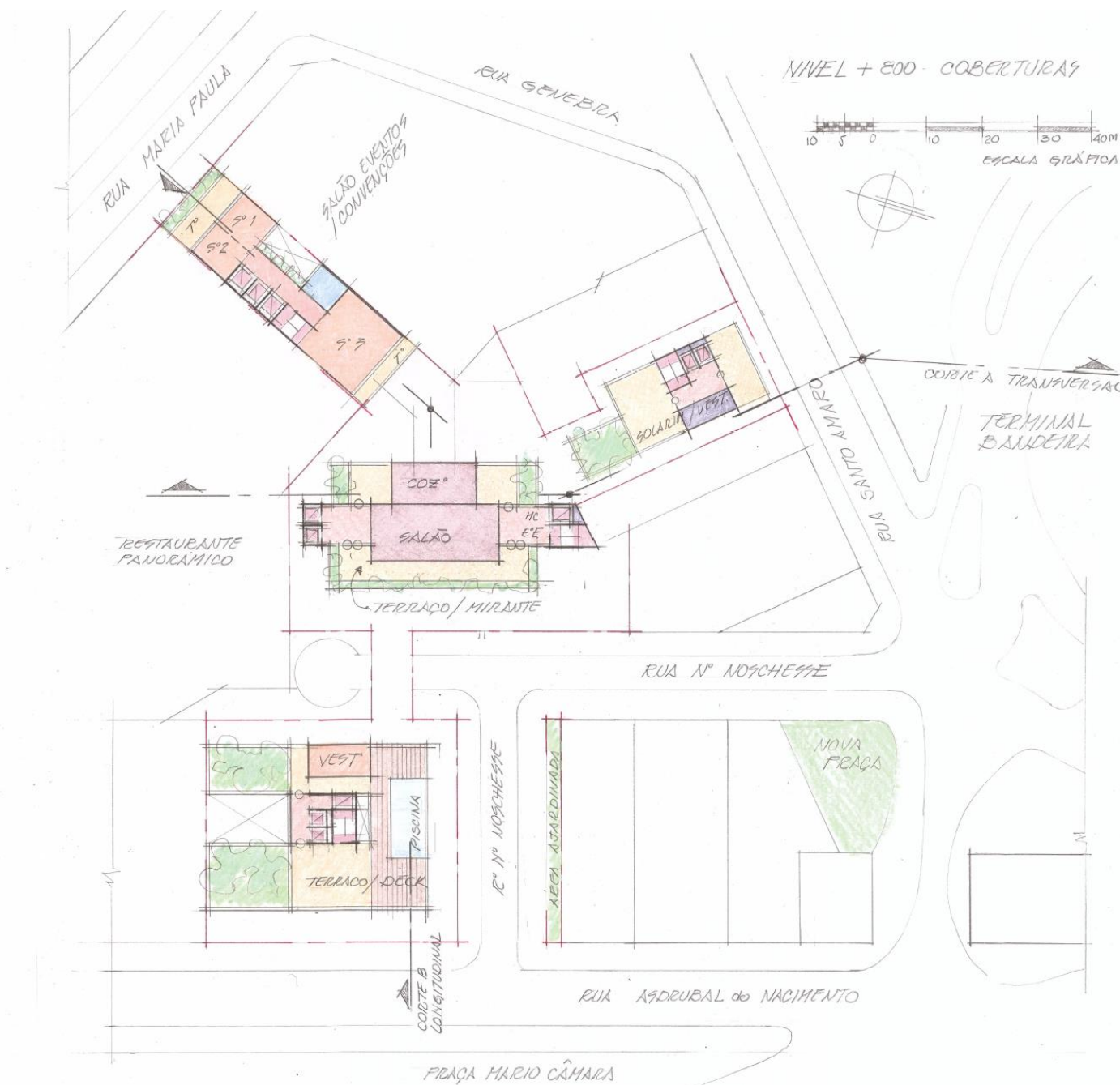
















QUADRO DE ÁREAS (em m²)

TERRENO REMEMBRADO	=	5938,00
VERTICALIZAÇÃO "ZONA CENTRO" 6x	=	35.628,00
TOTAL CONSTRUÍDO COBERTO	=	70.819,00
ÁREAS DE ESTAC ^o E OUTROS	=	15.200,00

O TERMINAL BANDEIRA TERÁ QUE CEDER APROXIMADAMENTE 20.000,00 DE POTENCIAL CONSTRUTIVO (ESTIMADO EM $\approx 70.000,00 - T^o B = 20.000,00 \times 4 = 80.000,00 - 10.000,00$ por CONSTRUÍDO)

AS TAXAS DE OCUPAÇÃO E ÁREA AJARDINADA, TAMBÉM ESTÃO VINCULADAS AO TERMINAL

BASAMENTO	TORRES
NÍVEL 738 = 4771,00	
NÍVEL 735/732 = 5790,00	
NÍVEL 741 = 5490,00	T ^o AGRUBAL = 15.407,00
NÍVEL 747 = 5490,00	T ^o SANTO ANÃO = 10.786,00
NÍVEL 752 = 3838,00	T ^o MARIA PAULA = 13.138,00
NÍVEL 760/766 = 4894,00	REST ^o /CONVEN ^o = 1215,00
SUB-TOTAL 30.279,00	SUB-TOTAL 40.546,00
TOTAL (BASAMENTO + TORRES) 70.819,00	