

COMPLEXO VIADUTO JULIO DE MESQUITA FILHO E ENTORNO

Concessão de uso onerosa

FEVEREIRO, 2016

SUMÁRIO

Apresentação

Projetos de referência

Contexto urbano

Área de projeto

Objetivos e diretrizes

Parâmetros de ocupação

APRESENTAÇÃO

Edital de concorrência pública

VALOR ESTIMADO - investimentos totais ao longo do tempo da concessão

R\$12.761.153,00

CONTRAPARTIDA MÍNIMA - exclusivamente empregada nas área do entorno do viaduto, apontadas no anexo (2 praças e calçadas)

R\$1.984.066,00

DATA LIMITE PARA RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS

31 DE MARÇO DE 2016

PROJETOS DE REFERÊNCIA

exemplos de ocupação dos baixos de viadutos

PROJETOS DE REFERÊNCIA

Koog, Holanda | NL Architects -2006

'A8ernA'



vista aérea



2004

mais de 30 anos de ociosidade

PROJETOS DE REFERÊNCIA

Koog, Holanda | NL Architects -2006

'A8ernA'



pistas de skate



quadras

PROJETOS DE REFERÊNCIA

Koog, Holanda | NL Architects -2006

'A8ernA'



Luuk Kramer

uso noturno



vagas de estacionamento

PROJETOS DE REFERÊNCIA

Koog, Holanda | NL Architects -2006

'A8ernA'



supermercado / floricultura / peixaria



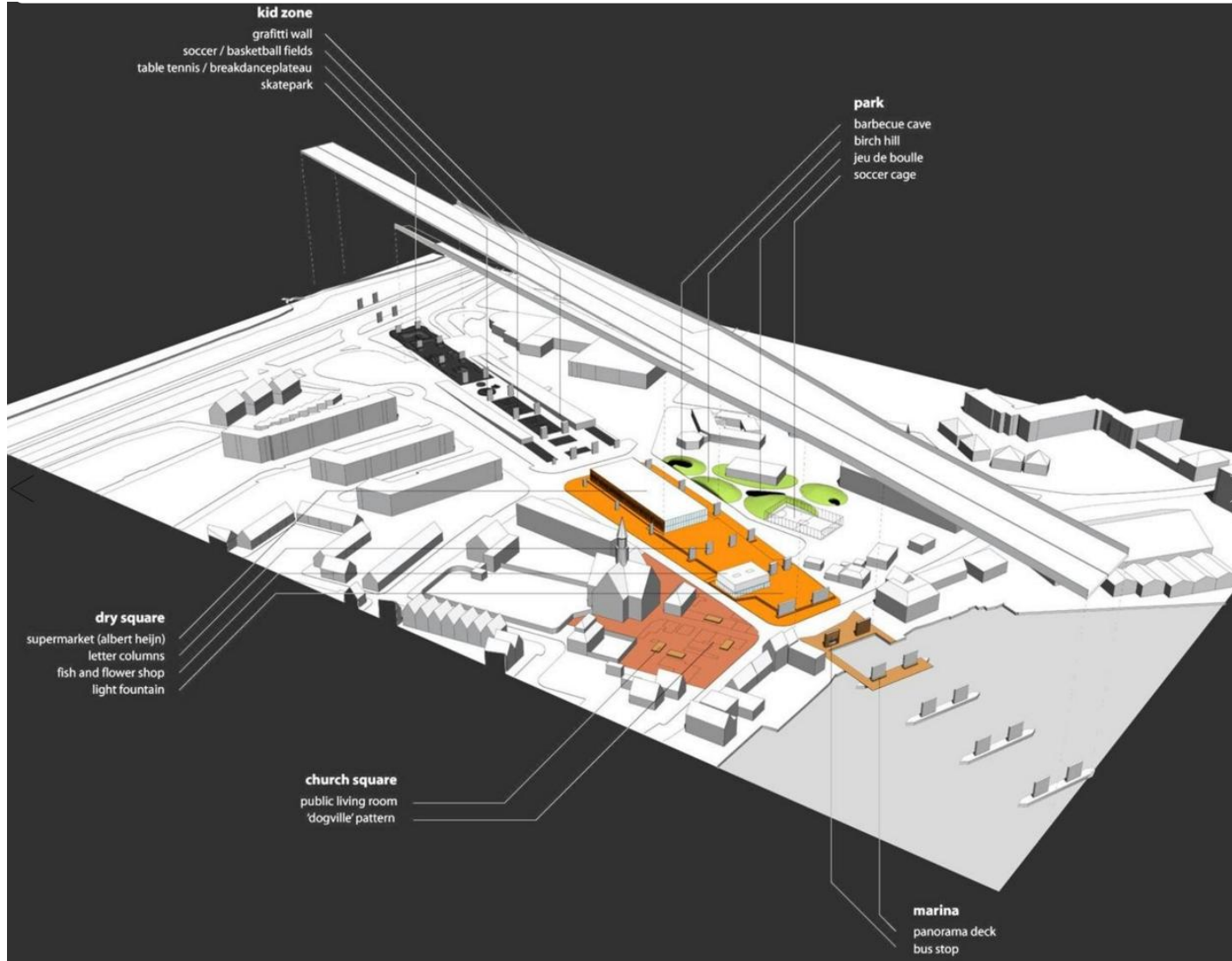
Unexpected luxury: Log-House-Style Bus Stop

mini-cais / parada de ônibus

PROJETOS DE REFERÊNCIA

Koog, Holanda | NL Architects -2006

'A8ernA'



- / múltiplos usos;
- / conexões viárias;
- / integração com o rio;
- / uso 24 horas;
- / áreas cobertas e descobertas

PROJETOS DE REFERÊNCIA

Buenos Aires, Argentina | Antonini/Schon/Zamborain - 1992

'La Recova de Posadas'



vista aérea



continuidade da quadra

PROJETOS DE REFERÊNCIA

Buenos Aires, Argentina | Antonini/Schon/Zamborain - 1992

'La Recova de Posadas'



uso noturno



comércio aberto para a calçada

PROJETOS DE REFERÊNCIA

Nova Iorque, EUA | Gilmore David Clarke - 1937

'79th St. Boat Basin'



vista aérea



grande espaço aberto

PROJETOS DE REFERÊNCIA

Nova Iorque, EUA | Gilmore David Clarke - 1937

'79th St. Boat Basin '



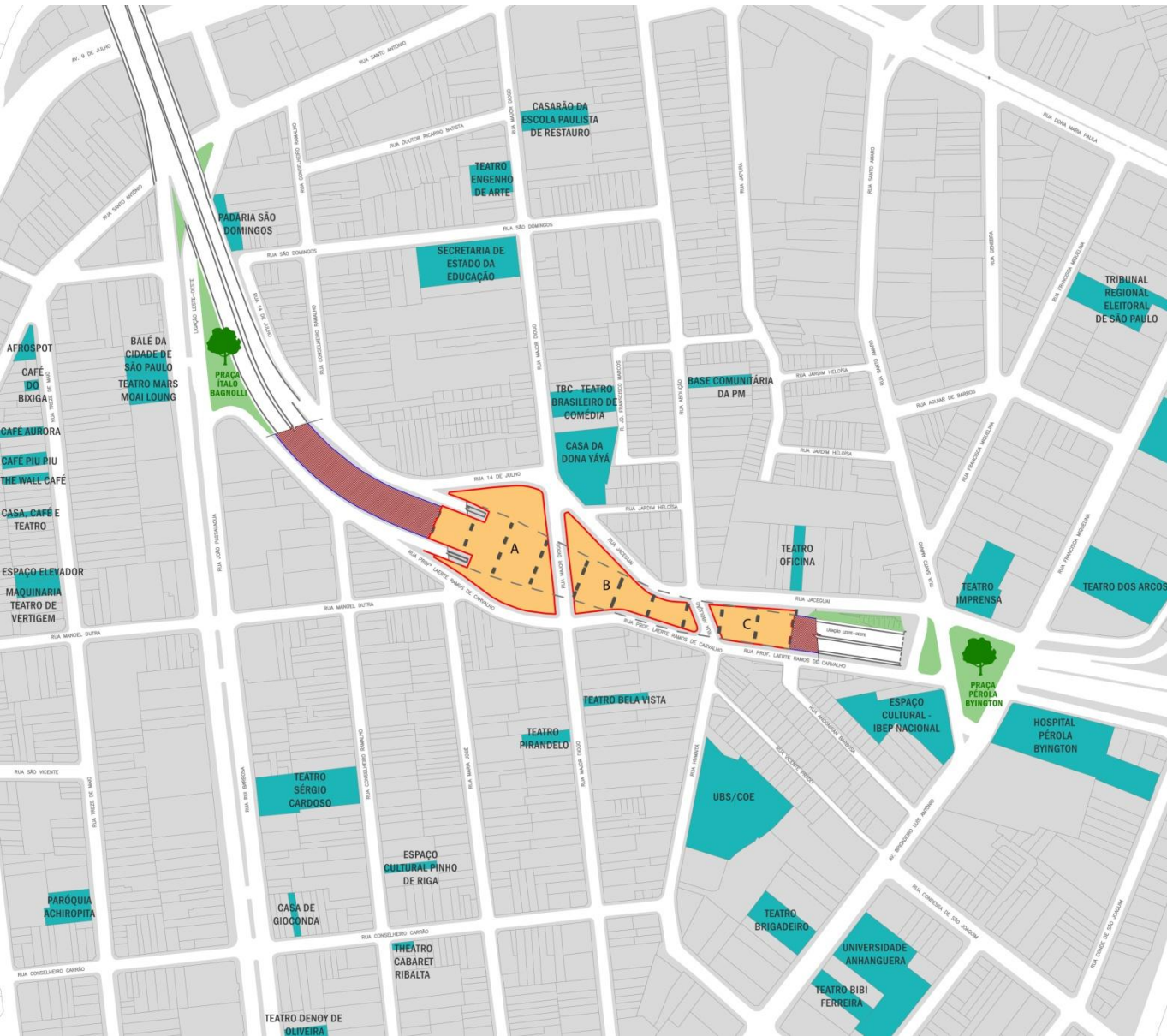
restaurantes

CONTEXTO URBANO

características gerais do viaduto e seu entorno

CONTEXTO URBANO

Inserção urbana



VIADUTO JÚLIO DE MESQUITA FILHO

Principais equipamentos do entorno:

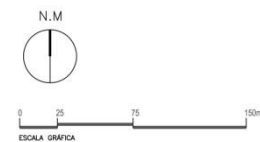
/teatros;

/polo gastronômico;

/Casa de Dona Iaiá/USP;

/sacolão

- ÁREA OBJETO DA CONCESSÃO
- ÁREA FECHADA (CAIXÃO PERDIDO)
- ELEMENTOS DE REFERÊNCIA



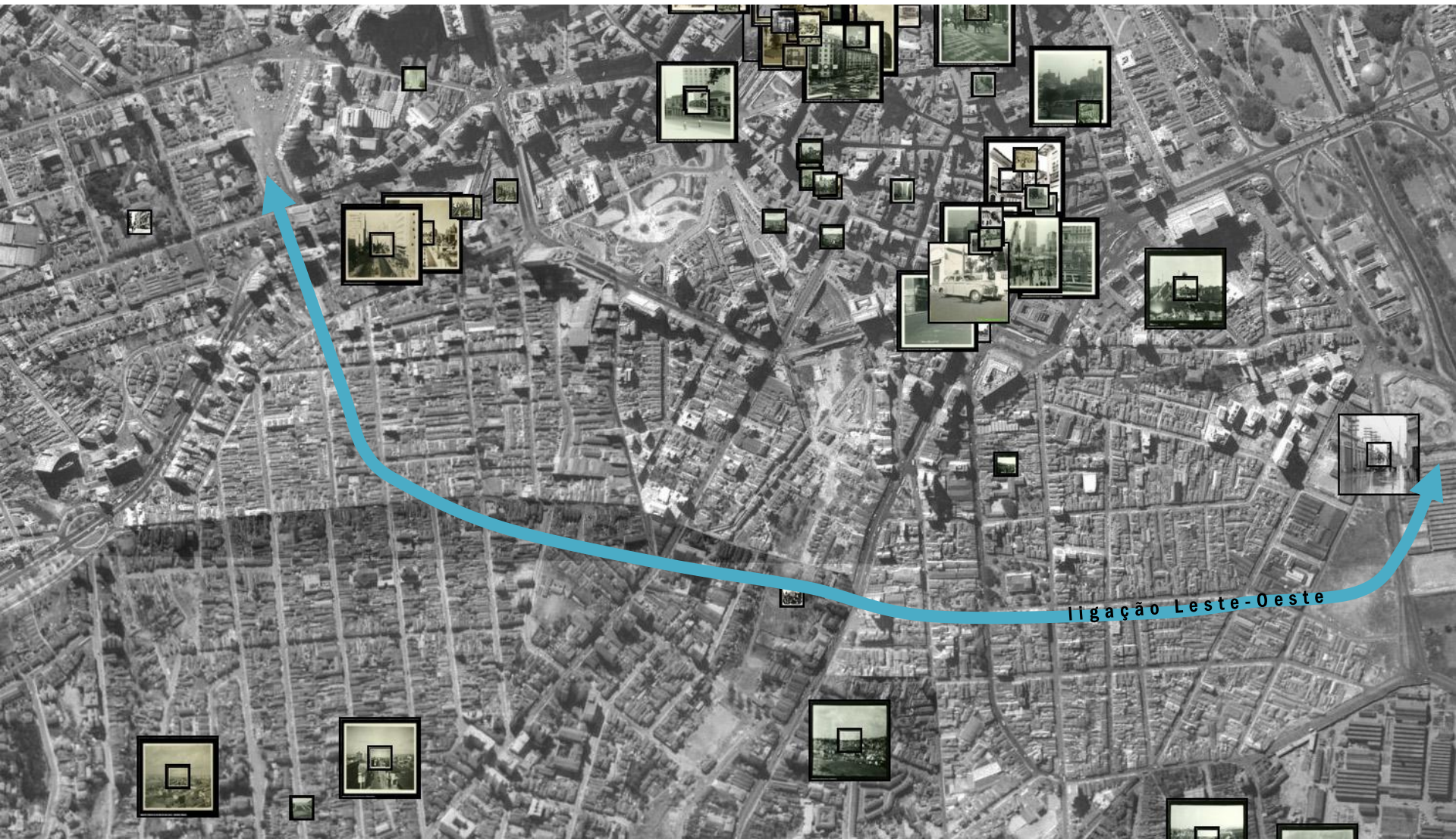
CONTEXTO URBANO

1958 | antes da construção do viaduto



CONTEXTO URBANO

1958 | antes da construção do viaduto



CONTEXTO URBANO

2015 | situação atual



ÁREA DE PROJETO

motivação, concessão onerosa e o objeto da contratação

ÁREA DE PROJETO

Motivação

/ Oportunidade de ocupar espaços residuais espalhados pela cidade

/ Contribuir na zeladoria do bairro, com incentivo aos usos 24 horas

/ Garantir a fruição e manutenção dos espaços públicos com auxílio da iniciativa privada



ÁREA DE PROJETO

Concessão onerosa

instrumento que permite a parceria público - privada

LEI: 13.278/02

DECRETO: 40.384/01, 44.279/03, **48.378/07 (concessão onerosa de baixos)**



ÁREA DE PROJETO

Objeto da contratação



ÁREA DE PROJETO

Situação atual



R. Jaceguai



R. Major Diogo



R. Prof. Laerte Ramos de Carvalho

OBJETIVOS E DIRETRIZES

da Concessão de Uso Onerosa

OBJETIVOS E DIRETRIZES

Objetivos da concessão onerosa - EDITAL

/ Promover a **qualificação urbana, ambiental e paisagística** do objeto e outros espaços públicos locais; em consonância com sua importância histórica e geográfica;

/ Promover a **ocupação e utilização** do objeto, de forma a **dinamizar a frequência local**, tais como atividades comerciais, de serviços, sociais, culturais, educacionais, recreativas ou esportivas de forma integrada e harmônica com as atividades da região;

/ Promover a **conservação e limpeza** do objeto, contribuindo com a **atratividade, permanência e segurança** locais;

/ Gerir o objeto de forma que a programação e amplitude das atividades perenes e transitórias atenda extratos diversos da população, de **moradores a frequentadores**, de **crianças a idosos** e de **diversas faixas de renda**.

OBJETIVOS E DIRETRIZES

Diretrizes de projeto - “TERMO DE REFERÊNCIA”

- / Melhorar os **percursos dos pedestres**; **acessibilidade universal**, eliminando obstáculos e irregularidades;
- / **Integrar** as áreas cobertas e descobertas com os passeios, travessias, espaços livres, canteiros ajardinados, vegetação e atividades do entorno;
- / Garantir a **fruição pública total** das áreas descobertas e privilegiar a implantação de **fachadas ativas** nos espaços com valor comercial com acesso direto aos passeios públicos;
- / Implantar **mobiliário urbano** (bancos, lixeiras, luminárias, dispositivos de sombreamento, mesas, cadeiras, guarda-sóis) nas áreas cobertas e descobertas do objeto, de modo a torná-lo convidativo para a permanência das pessoas;
- / Melhorar a **iluminação pública**, garantindo a visibilidade dos espaços, melhorando as condições de segurança;
- / Melhorar a **acessibilidade**, instalando vagas de estacionamento para veículos e bicicletas;
- / Melhorar o **conforto ambiental** dos baixios do viaduto, de modo que se tornem **áreas de permanência prolongada**;
- / Adotar materiais e **técnicas construtivas sustentáveis** e incentivar a reciclagem dos materiais.

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

norteadores do projeto

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

parâmetros legais - “TERMO DE REFERÊNCIA”

Taxa de Ocupação (TO)

nas áreas descobertas, a somatória de elementos construtivos fixos e estruturas móveis ou transitórias está limitada a 25% do total de áreas descobertas, ou aproximadamente 890 m², podendo ser utilizado integralmente em uma única área;

Taxa de Permeabilidade (TP)

deverá ser observado um mínimo de 15% sobre o total das áreas descobertas, ou aproximadamente 535 m², podendo ser atendida em uma única área;

Coefficiente de Aproveitamento Total (CA_t)

a somatória das áreas edificadas deverá estar entre 30% e 100% das áreas cobertas (tabuleiro do viaduto), ou entre 2.248 e 7.495 m²;

Coefficiente de Aproveitamento Unitário (CA_u)

em cada perímetro do Objeto, a somatória das áreas edificadas deverá estar entre 30% e 100% das áreas cobertas (tabuleiro do viaduto);

Fachada Ativa (FA)

deverá ser observado um mínimo de 50% sobre a somatória dos perímetros das edificações para fechamento caracterizado como fachada ativa, podendo ser atendida em uma única área;

Passeios públicos (calçadas)

que serão qualificadas na contrapartida mínima em obras públicas, deverão ter uma largura mínima de 3,50m;

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

parâmetros gerais - “TERMO DE REFERÊNCIA”

Fechamento da projeção do viaduto (altura máx. 2,20 m)

Integral ou parcialmente, pelo próprio perímetro das edificações ou por elementos de fechamento vertical transparentes, como gradis, telas e vidros;

Utilização de toda a altura útil sob o tabuleiro

utilizando-se da própria face inferior da estrutura existente como cobertura;

Estruturas do viaduto

deverão ser limpas de suas sujidades quando da montagem das áreas comerciais e poderão servir como suporte das infraestruturas de iluminação, som, climatização e prevenção de incêndios, desde que estas não obstruam sua visualização para vistorias;

Coberturas e forros (mín. 1,80m entre a edificação e a face inferior do tabuleiro do viaduto)

Poderão ser independentes do tabuleiro do viaduto

Elementos de fechamento das fachadas, paredes e divisórias

Não deverão impedir a visualização das estruturas do viaduto, vigas e tabuleiros, nem tampouco impedir o acesso a suas bases;

Edificações

deverão preferencialmente ser construídas com materiais e técnicas pré-fabricados ou desmontáveis, que minimizem a necessidade de obras vultosas de fundações e estruturas, bem como a geração de entulho;

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

parâmetros gerais - “TERMO DE REFERÊNCIA”

Edificações com fachadas ativas

voltadas para os passeios públicos poderão estar implantadas junto aos limites destes com os perímetros do Objeto, estando dispensadas de recuos;

Edificações sem fachadas ativas

voltadas para os passeios públicos deverão observar recuos mínimos de 5m a partir das testadas dos perímetros;

Áreas descobertas

poderão ser ocupadas por estruturas móveis ou transitórias, como palcos para apresentações, tendas, quiosques e pontos de venda itinerantes, como “foodtrucks” e carrinhos. A altura máxima permitida será de 6,50 m em relação à cota do ponto centroide do perímetro;

poderão ser previstos elementos construtivos fixos nas áreas descobertas, como pergolados e marquises, até o limite de 10% da área descoberta em cada um dos três perímetros do Objeto, sendo vedada sua utilização como atividade comercial permanente;

deverão ter fruição pública integral e ininterrupta, sendo vedado qualquer tipo de fechamento físico ou restrição de acesso;

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

parâmetros gerais - “TERMO DE REFERÊNCIA”

Estacionamentos

nas áreas cobertas, estão limitados a 15% da área total, ou aproximadamente 1.124 m², sendo recomendado que os acessos de entrada e saída sejam a partir da Rua Prof. Laerte Ramos de Carvalho;

poderão também ser propostas vagas junto ao meio fio, ou dispostas perpendicularmente ou a 45°, nas ruas Quatorze de Julho e Jaceguai, desde que dentro do limite atual dos passeios públicos e sem prejuízo da largura mínima de 3,50m.

Os acessos de logística, emergências e resíduos sólidos deverão ser feitos preferencialmente pelas ruas Jaceguai e Quatorze de Julho;

Instalações de energia, telefonia, internet, gás e água, com respectivos dispositivos de medição de consumo

Dentro de cada perímetro do Objeto, deverá haver somente um ponto de entrada, devendo a distribuição para os diferentes pontos comerciais ser feita de forma oculta (enterrada ou embutida);

*As instalações de saída de **drenagem e esgotos** poderão ser distribuídas conforme as condições de cada área de concessão;

COMPLEXO VIADUTO JULIO DE MESQUITA FILHO E ENTORNO

Concessão de uso onerosa

FEVEREIRO, 2016