

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
RIO VERDE-JACU**

**TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE
EMPRESA OU CONSÓRCIO DE EMPRESAS PARA
ELABORAÇÃO DE ESTUDOS URBANÍSTICOS E ES-
TUDOS COMPLEMENTARES DE SUBSÍDIO
PARA ATUALIZAÇÃO DA LEI Nº 13.872/04
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
RIO VERDE-JACU**

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA OU CONSÓRCIO DE EMPRESAS PARA A ELABORAÇÃO DE ESTUDOS URBANÍSTICOS E ESTUDOS COMPLEMENTARES DE SUBSÍDIO PARA ATUALIZAÇÃO DA LEI Nº 13.872/04 - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA RIO VERDE-JACU

SUMÁRIO

- I. OBJETO
- II. ANTECEDENTES
- III. JUSTIFICATIVA
- IV. QUADRO NORMATIVO
- V. OBJETIVOS E DIRETRIZES
- VI. PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO
- VII. ESCOPOS DOS PRODUTOS
- VIII. FORMAS DE APRESENTAÇÃO

I. OBJETO

O objeto de contratação por meio deste Termo de Referência é a elaboração de: a) Estudos Urbanísticos; b) Estudo de Avaliação Econômica; c) Estudo de Impacto Ambiental; d) Plano de Comunicação.

Os Estudos Urbanísticos compreendem o Plano Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada, os Projetos Estratégicos e o Estudo de Capacidade de Suporte da Infraestrutura de Mobilidade.

O Estudo de Avaliação Econômica compreende a prospecção mercadológica, estimativa de custos e receitas da Operação Urbana Consorciada.

O Estudo de Impacto Ambiental compreende este produto e o respectivo Relatório de Impacto Ambiental.

Por fim, o Plano de Comunicação compreende as atividades de concepção dos elementos gráficos e visuais para veiculação em meios impressos e em sítio eletrônico, e os serviços de assessoria de imprensa, planejamento, produção, registro e divulgação de consultas públicas, reuniões técnicas e apresentações do projeto durante todo o seu desenvolvimento.

II. ANTECEDENTES

A região da Operação Urbana Consorciada Rio Verde – Jacu está localizada na Zona Leste do Município, incluindo áreas das regiões administrativas de São Miguel Paulista, Itaquera e São Mateus, cortadas pela antiga Estrada do Pêssego, atual complexo viário Jacu-Pêssego/Nova Trabalhadores.

Estendendo-se sobre um território de aproximadamente 11.283 ha e concentra cerca de 1.320.138 habitantes, o que representa cerca de 11,7% da população total residente na cidade (11.253.503 hab), conforme censo IBGE – 2010. A população projetada para 2020, considerando uma taxa de crescimento 2000/2010 de 0,98 % a.a., é de 1.163.997 habitantes. Embora o conjunto da região Rio Verde – Jacu apresente como tendência geral uma redução nas taxas de crescimento, é uma região de forte crescimento populacional, formada por distritos populosos.

Segundo a Relação Anual de Informações Sociais 2007 – RAIS, aproximadamente 48% dos empregos formais da área da Operação Urbana estão nos grupos de serviços administrativos, nos serviços em geral e vendedores do comércio em lojas e mercados, atividades pouco complexas. Cerca de 24,5% dos empregos formais relacionam-se a atividades pouco complexas de produção de bens e serviços industriais (incluindo construção civil) e apenas 5% estão relacionados a atividades complexas da produção de bens e serviços. Quanto à distribuição de empregos por estabelecimento da área da OUC RVJ, esta é maior na indústria de transformação, observando-se a seguinte proporção: 7 empregos

por estabelecimento comercial, 12,79 empregos por estabelecimentos de serviços e 18,53 empregos por estabelecimento industrial (sendo de 84.868 o total de empregos formais na área da OUC RVJ, representando 2,72% do total de empregos formais da cidade).

Assim, não obstante apresente um contingente populacional expressivo em relação à população da cidade, a região da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu apresenta deficiências quanto às oportunidades de emprego na própria região. Essa situação obriga a população a deslocamentos diários em direção à área central, sobrecarregando a infraestrutura já insuficiente, refletindo-se de forma negativa na qualidade de vida de seus moradores.

Com poucas oportunidades de emprego, a região caracteriza-se como “bairro dormitório”, gerando forte demanda em relação ao transporte coletivo direcionado ao Centro e aos parques industriais de Guarulhos e ABC. Esta demanda é concentrada nos horários de início e final do dia, com ociosidade nos demais horários. Obviamente tal situação tem reflexos negativos sobre a qualidade de vida dessa população, gerando também impactos na infraestrutura das áreas mais centrais.

As características físicas da região e a as condições de ocupação do território também não favorecem o desenvolvimento econômico e social e a melhoria da qualidade de vida. No que concerne ao sistema viário, identifica-se uma malha de vias coletoras de baixa capacidade e desarticulada, que dificulta a acessibilidade, a circulação e impede a formação de centralidades.

O sistema viário de São Paulo caracteriza-se por ser predominantemente radial, polarizado pela área central, o que implica problemas de articulação entre as várias áreas do município. A rede viária tornou-se insuficiente para o atendimento das necessidades geradas pelas relações de atividades dentro do município, principalmente as relações referentes a viagens entre residência e emprego.

A insuficiência da rede viária é gritante nas áreas periféricas, onde houve expansão acelerada da cidade nestas últimas décadas, com o

assentamento residencial de baixo padrão, principalmente nas regiões Norte, Sul e Leste, sem a necessária implantação de um sistema de transporte coletivo que atenda esta demanda. Nestas áreas, apesar das melhorias já efetuadas, a necessidade de ampliação da malha viária ainda é flagrante, não só para o desempenho operacional do tráfego, como para oferecer outras possibilidades de articulação urbana.

Além disso, a região, embora densamente ocupada, tem baixa disponibilidade de áreas permeáveis, o que agrava os problemas de drenagem existentes na região.

Portanto, não sem razão, a região tem sido alvo de vários estudos e proposições para o desenvolvimento econômico da Zona Leste.

A proposição de instrumentos urbanísticos e econômicos, além de uma série de intervenções físicas para a Zona Leste do Município, justifica-se frente à sua localização estratégica do ponto de vista da região metropolitana e da cidade, se não somente por suas características específicas, que apontam para a necessidade de ações efetivas do poder público.

A Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu foi criada pela Lei nº 13.872, de 12 de julho de 2004, como parte de um programa que propõe a mudança da região pelo desenvolvimento econômico e social, visando à melhoria das condições gerais da região e da população residente. Articulada ao Programa de Desenvolvimento da Zona Leste, tem por objetivo criar condições para a atração de investimentos geradores de emprego e renda e incentivar a instalação de atividades industriais e de prestação de serviços na região, especialmente os destinados à formação e capacitação profissional.

Dentre as Operações Urbanas vigentes no município é a que apresenta maiores desafios; tanto pelas características da região que se pretende transformar e amplitude de seu perímetro como por sua estratégia de combinar um plano de desenvolvimento econômico e social às propostas de transformações estruturais em seu território.

É a primeira Operação Urbana Consorciada proposta na cidade

com vistas ao desenvolvimento econômico, buscando a melhoria das condições de vida de sua população, através do incremento da oferta de empregos, da capacitação profissional e da melhoria da qualidade ambiental da região.

Vai, portanto, além da criação de mecanismos e aplicação direta de instrumentos urbanísticos e tributários que tenham por fim arrecadar recursos de imediato. Ao contrário, é bastante ambiciosa nos seus objetivos, propondo-se a criar condições de desenvolvimento cuja consequência deve ser a melhoria dos Índices de Desenvolvimento Humano, não apenas dessa região, mas do município como um todo.

III. JUSTIFICATIVA

Embora a Lei n. 13.872, de 2004, seja relativamente recente, vários motivos levam à necessidade de sua atualização: a aprovação de novas leis urbanísticas, o aprimoramento da legislação de incentivos seletivos para a região e os investimentos que vem sendo realizados na região ou programados para o futuro próximo.

Sob o ponto de vista da legislação urbanística, deve ser mencionada a Lei n. 13885, de 25 de agosto de 2004, que complementou as disposições do Plano Diretor Estratégico, trazendo a nova legislação de uso e ocupação do solo e os Planos Regionais Estratégicos, além de prever expressamente a revisão da Operação Urbana Rio Verde-Jacu (art. 63).

Em relação à política de incentivos seletivos, deve ser mencionada a edição da Lei n. 14.654/07, complementada pela Lei nº 14.888/09, que propôs um novo perímetro para aplicação dos incentivos fiscais, focando sua aplicação nas áreas de centralidades e ao longo dos eixos estruturais viários e de transporte coletivo.

Dentre os investimentos públicos realizados, merece destaque à complementação da Av. Jacu-Pêssego/Nova Trabalhadores, eixo da Operação Urbana Consorciada. O prolongamento Av. Jacu Pêssego/Nova Trabalhadores ao

norte já se encontra implantado e a conclusão da obra até o limite do município de Mauá está prevista para este ano.

Situada entre o município de Guarulhos, ao norte, e Santo André e Mauá, ao sul, a Av. Jacu-Pêssego/Nova Trabalhadores tem uma localização estratégica. Seu prolongamento até o trecho sul do Rodoanel estabelece uma ligação regional e metropolitana de grande importância, integrando o aeroporto internacional de Cumbica/Guarulhos ao porto de Santos (integração regional) e Guarulhos ao ABC paulista (integração metropolitana). Servirá como ligação alternativa transitória ao trecho leste do Rodoanel, até que este seja concluído, ocasião em que sua função será reavaliada.

A conclusão da obra de prolongamento da Av. Jacu Pêssego/Nova Trabalhadores é, sem dúvida, um dos importantes elementos de indução ao desenvolvimento econômico da Zona Leste, o que deverá ser adequadamente conduzido pelos instrumentos urbanísticos e econômicos já disponíveis ou outros que poderão ainda ser criados. Isso também leva à necessidade de revisão da Operação Urbana Consorciada, levando em conta a influência da nova obra, até mesmo para a revisão de seu perímetro.

A par dessas ações, com base nas diretrizes de desenvolvimento urbano constantes do Plano Diretor Estratégico – PDE, para reestruturação e requalificação da porção leste do município, a Administração Municipal vem amadurecendo outras proposições e intervenções na Zona Leste do Município, como a proposta do Pólo Institucional junto à Estação Itaquera do Metrô e a proposta para a reestruturação do Pólo Econômico Leste. Com estas iniciativas, o caráter regional de Itaquera é consolidado como centro polarizador (catalisador ou irradiador) dos investimentos públicos na região para reestruturação urbana a ser empreendida e amplifica os efeitos destas ações para as Subprefeituras do entorno.

IV. QUADRO NORMATIVO

Esta intervenção urbanística tem como referência o quadro legal

de regulação urbana vigente, em especial as disposições do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei n. 13.430, de 13 de setembro de 2002), dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras de Itaquera, São Miguel Paulista e São Mateus (Lei n. 13.885, de 2004 – Parte II), e as disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001).

A. OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

A aprovação da Lei Federal n. 10.257, de 2001 - Estatuto da Cidade, representou um avanço significativo no desenvolvimento da política urbana municipal. Regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo as diretrizes a serem observadas no desenvolvimento da política urbana municipal e, ao mesmo tempo, oferecendo um conjunto de instrumentos que podem ser utilizados pelos municípios para alcançar essas finalidades.

Dentre as diretrizes gerais da política urbana estão a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendida como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; a gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano e a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e demais setores da sociedade no processo de urbanização, atendido o interesse público.

Essas diretrizes, dentre outras, devem estar presentes na formulação e implementação das Operações Urbanas Consorciadas, um dos instrumentos da política urbana consolidados pelo Estatuto da Cidade.

A Operação Urbana Consorciada é definida pelo Estatuto da Cidade como *"o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanen-*

tes e investidores privados, com o objetivo de alcançar, em uma área determinada, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

É uma intervenção urbanística que considera um recorte territorial específico, onde se pretende implantar uma série de melhorias com o aporte de recursos provenientes da iniciativa privada.

A Operação Urbana Consorciada deve ser objeto de lei específica, baseada no Plano Diretor. Assim, embora ocorra sobre um território específico, a implementação da Operação Urbana Consorciada insere-se no conjunto das políticas gerais ordenadas pelo Plano Diretor e deverá atender os princípios da função social da cidade e da propriedade.

As Operações Urbanas Consorciadas foram também disciplinadas pelo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo – PDE – Lei 13.430, de 2002, e pela lei de parcelamento de uso e ocupação do solo que se sucedeu – Lei 13.885, de 2004.

Elas poderão servir, alternativamente, às seguintes finalidades:

- implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- implantação de espaços públicos;
- valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;

- melhoria e ampliação da infraestrutura da Rede Viária Estrutural;
- dinamização de áreas visando à geração de empregos.

O Plano Diretor Estratégico também dispôs quanto aos itens que devem constar da lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada, que são:

- delimitação do perímetro de abrangência;
- finalidade da Operação;
- programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- estudo prévio de impacto ambiental, de vizinhança;
- programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela Operação;
- solução habitacional dentro de seu perímetro ou vizinhança próxima, no caso de necessidade de remover os moradores de favelas e cortiços;
- garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei;
- instrumentos urbanísticos previstos na Operação;
- contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios urbanísticos concedidos;
- estoque de potencial construtivo adicional;
- forma de controle da Operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

- conta ou fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

De modo geral, o PDE incorporou as disposições do Estatuto da Cidade, no que se refere às Operações Urbanas Consorciadas, sendo mais específico ou abrangente quanto a alguns aspectos. É o caso da elaboração de EIA-RIMA para aprovação de uma lei de Operação Urbana Consorciada e de outros itens que devem constar do respectivo projeto de lei: solução habitacional no perímetro da Operação ou vizinhança próxima, garantia de preservação do patrimônio histórico, paisagístico, ambiental e cultural, instrumentos previstos na Operação e estoque de potencial adicional de construção.

Esse estoque de potencial adicional de construção deverá ser calculado considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura e o aumento de densidade esperado em cada área, conforme preconiza o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01). O coeficiente de aproveitamento máximo do lote a ser atingido em cada setor da Operação Urbana Consorciada também deve observar a capacidade de infraestrutura.

Assim como no Estatuto da Cidade, o PDE previu a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPACs vinculados à Operação Urbana Consorciada, mas, novamente, foi além da legislação federal, determinando que a lei da respectiva Operação Urbana Consorciada deverá estabelecer:

- quantidade de CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial adicional de construção previsto na Operação Urbana Consorciada;
- valor mínimo do CEPAC;
- formas de cálculo das contrapartidas;
- formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial adicional de construção e de metros quadrados de terreno de alteração de uso.

Os CEPACs são títulos negociáveis em bolsa, que podem ser livremente negociados, porém, conversíveis em direito de construir, unicamente na área objeto da Operação Urbana Consorciada. A lei específica da Operação Urbana Consorciada estabelece a quantidade de CEPACs correspondente às modificações à lei de zoneamento autorizadas, que deverá ser entregue como contrapartida financeira pela concessão dos benefícios.

O proprietário de terreno contido na área da Operação Urbana Consorciada que pretende obter direitos adicionais de construção aos definidos pelo zoneamento, deverá adquirir a quantidade de CEPACs equivalente às alterações pretendidas e apresentá-los no momento em que efetuar o pedido de licença para construir.

A importância de contar com um instrumento como o CEPAC para a implementação das Operações Urbanas está na possibilidade de a Municipalidade antecipar a arrecadação dos recursos financeiros, necessários às intervenções previstas nas leis específicas das Operações Urbanas. Os proprietários de terrenos que desejam participar da Operação Urbana Consorciada devem se preparar adquirindo nos leilões periódicos os CEPACs. Dessa forma é possível ao poder público arrecadar um montante de recursos razoável, de uma só vez, viabilizando a realização de alguns investimentos na área, assim demonstrando seu efetivo interesse na valorização da região, fato este que gera maior interesse de participação da iniciativa privada, gerando assim um círculo virtuoso: mais investimentos, maior valorização e maior o interesse de participação da iniciativa privada, gerando maior volume de recursos e mais investimento na região.

B. A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA RIO VERDE-JACU

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 13.430, de 2002), instrumento estratégico da política de desenvolvimento urbano, define os objetivos e diretrizes que orientam a Política de Desenvolvimento Urbano do Município, estabelecendo ainda instrumentos de

gestão urbana e ambiental que ampliaram o leque de possibilidades de intervenção pública na cidade.

Assim, em seu artigo 225, § 2º, estabelece que as Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e sistema viário num determinado perímetro, e têm como finalidades, entre outras, a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas; a valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico, e a dinamização de áreas visando à geração de empregos, objetivos que se pretende atingir com a intervenção que será subsidiada pelo plano urbanístico a ser contratado.

A mesma lei prevê diversos perímetros de estudo para Operações Urbanas Consorciadas. Essas Operações, para que se tornem efetivas, dependem da conclusão desses estudos e da aprovação por lei.

A Operação Urbana Consorciada Rio Verde–Jacu foi criada pela Lei nº 13.872, de 12 de julho de 2004, posteriormente à edição do Plano Diretor Estratégico – PDE, com o objetivo de promover transformações urbanísticas, sociais, ambientais e melhorias na área de influência da atual Avenida Jacu Pêssego.

Integrante de um projeto de desenvolvimento da Zona Leste tem, entre suas diretrizes gerais, criar condições para atrair investimentos econômicos para a região, em especial indústrias, e incentivar serviços destinados à capacitação de formação profissional, gerando as condições futuras para atrair o interesse do mercado imobiliário.

A estratégia de indução do desenvolvimento está amparada em ações complementares – como a lei de incentivos fiscais – e em uma série de intervenções urbanísticas, como a complementação da Avenida Jacu Pêssego (Av. Nova Trabalhadores) e a ampliação de áreas verdes.

Por tal singularidade, que embute também significativa complexidade, a Lei n. 13.885/04, que complementou o PDE, previu que a Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu seria estruturada em duas partes: a Parte I, correspondendo ao perímetro criado na Lei nº 13.872/04, e a Parte II, demandando ainda estudos por parte do Executivo, que deveria propor o perímetro e instrumentos adequados aos objetivos pretendidos. A regulamentação da lei aprovada foi feita por meio do Decreto nº 45.082, de 04 de agosto de 2004, prosseguindo, em paralelo, os estudos para complementação da Operação Urbana Consorciada.

A lei atual não está integrada com a Lei nº 14.654/07, complementada pela Lei nº 14.888/09, que instituiu o Programa de Incentivos Seletivos para a Zona Leste, atualizando o Programa proposto pela Lei 13.833/04. Essa ampliação do perímetro da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu ora proposta baseia-se no disposto no artigo 63 da lei nº 13.885/04, que trata dos instrumentos de intervenção estratégica regional, dentre os quais figuram a Área de Intervenção Urbana Projeto de Desenvolvimento Estratégico do Programa de Desenvolvimento Econômico – AIU-PRODEL e a Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu. O perímetro da AIU – PRODEL corresponde ao perímetro da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu que, por sua vez, é composta por duas partes a serem instituídas por lei específica.

O perímetro correspondente à Parte I foi delimitado no § 2º do artigo 63 da Lei nº 13.885/04 e coincide com o perímetro da Operação Urbana Consorciada aprovada pela Lei nº 13.872/04. O perímetro correspondente à Parte II da Operação Urbana Consorciada deveria ser objeto de estudos do Executivo, conforme determina o §4º do mesmo artigo. O perímetro ora proposto incorpora em uma única descrição as Partes I e II da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu.

Esta legislação possibilitou que os pagamentos das contrapartidas fossem feitos em dinheiro, obras, bens imóveis ou certificados de potencial adicional construtivo – CEPAC, estabelecendo também, o cálculo das contrapartidas financeiras. Entretanto, este cálculo não abrange todas as modificações de índi-

ces e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo permitidas na Operação Urbana Consorciada.

Observe-se, por fim, que a Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu, apesar de regulamentada pelo Decreto nº 45.082/04, ainda não foi implementada, tendo em vista que não foi concluído o EIA-RIMA correspondente.

De fato, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo – Lei nº 13.430/02, dispõe, em seu artigo 229, que cada Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovada por lei específica, que conterà o “estudo prévio de impacto ambiental; de vizinhança”. Por outro lado, a mesma lei que criou a Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu dispôs que a implantação da Operação Urbana Consorciada atenderia às exigências da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, mediante a apresentação e aprovação do respectivo Estudo de Impacto Ambiental – EIA-RIMA (art. 36). Estando pendente o licenciamento ambiental da Operação Urbana Consorciada, tal instrumento urbano não tem, no presente momento, condições de tornar-se eficaz para os fins urbanísticos a que se destina.

V. OBJETIVOS E DIRETRIZES

A. OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO

O objetivo da contratação dos produtos descritos neste termo de referência é a elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares que subsidiem a formulação, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU da Prefeitura do Município de São Paulo, do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu.

Os estudos são necessários na medida em que, para a proposição de uma lei de Operação Urbana Consorciada, é necessária a definição de um plano urbanístico específico, ou seja, um plano prévio de desenvolvimento urbano, baseado nas características físicas, ambientais e socioeconômicas da região, nas suas potencialidades e em projetos estratégicos para a indução de atividades em

áreas com potencial de geração de desenvolvimento econômico e social, objetivando a requalificação e reestruturação desse espaço urbano.

O desenvolvimento destes estudos de forma integrada representa uma grande oportunidade para que os Estudos Urbanísticos possam absorver as contribuições dos Estudos Econômicos e de Impacto Ambiental ainda na fase de concepção, permitindo que parte significativa dos possíveis impactos ambientais e socioeconômicos negativos seja eliminada ou reduzida ao mínimo, bem como sua implantação seja planejada de modo mais equilibrado no tempo e com melhor percepção das oportunidades, viabilidade e riscos envolvidos, com maiores chances de êxito e resultados. Espera-se que estes estudos complementares, através do processo contínuo de retroalimentação e integração aos estudos urbanísticos, mais que documentos formais de licenciamento, sejam efetivos instrumentos de qualificação da OUC Rio Verde-Jacu.

Os elementos advindos do Plano Urbanístico Específico, do Estudo de Avaliação Econômica e do Estudo de Impacto Ambiental deverão ser compilados em um relatório síntese, que servirá como referência para a elaboração do projeto de lei desta Operação Urbana Consorciada.

B. OBJETIVOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA RIO VERDE-JACU

Os objetivos a serem alcançados com a atualização da Lei da Operação Urbana são:

- criação de ambiente favorável para a implantação e renovação das atividades econômicas em geral, atração de investimentos privados e geração de postos de trabalhos diretos e indiretos realizando resultados positivos para a população moradora da região;
- aumento da relação emprego / habitante, por meio do aumento da proporção entre uso não residencial e

residencial, com conseqüente aumento na oferta de empregos na região;

- diversificação do uso do solo, do padrão de construção, de forma sustentável e com atendimento aos vários níveis de renda e atração de novos investimentos em geral;
- aumento da oferta e melhoria da distribuição dos serviços urbanos;
- fixação, valorização e corresponsabilidade dos moradores com relação ao seu local de moradia;
- melhoria da ambiência urbana;
- promoção do pleno desenvolvimento sociourbano da região, inclusive por meio da melhoria do padrão socioeconômico e urbano da população moradora (oferta de emprego próximo ao local de moradia, melhoria da habitabilidade, melhores níveis de renda, escolaridade e capacitação profissional);
- aumento da qualidade ambiental e da qualidade de vida tanto para os atuais quanto para os futuros moradores da região;
- ampliação de áreas verdes;
- melhoria da mobilidade, especialmente no que concerne à circulação interbairros;
- alteração dos padrões de uso e ocupação do solo e do padrão de adensamento existente na região, incentivando-se a verticalização, para diminuição da densidade de ocupação e obtenção de maior permeabilidade do solo;
- melhoria do sistema de circulação – viário, carga e transportes, com melhoria de desempenho, considerando

a densidade final da região, em função dos coeficientes de aproveitamento por lote e do estoque de potencial adicional de construção por atividade e setor;

- melhoria das condições de drenagem.

C. DIRETRIZES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA RIO VERDE-JACU

Para alcançar os objetivos indicados, a atualização da Lei n. 13.872/04 seguirá as seguintes diretrizes:

- adequação à atual lei de uso e ocupação do solo – Lei n. 13.885/04;
- simplificação dos parâmetros urbanísticos exigidos, fortalecendo o critério da capacidade de suporte de infraestrutura, especialmente aquele relativo à largura de via (sem a observância dos parâmetros da função da via) e eliminando os gabaritos de altura máxima;
- alteração do cálculo e pagamento da contrapartida financeira referente aos benefícios concedidos, a ser realizado exclusivamente com base no Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC;
- revisão do programa de intervenções (melhoramentos viários, áreas verdes e provisão habitacional para a população atingida pelas intervenções propostas);
- alteração dos incentivos de forma significativa favorecendo o desenvolvimento e a implantação de HIS, HMP, Áreas Verdes e Parques com a recuperação e preservação das principais linhas de drenagem;
- incentivo a doação de áreas necessárias à execução de obras viárias e implantação de áreas verdes;

- atendimento dos moradores e usuários das edificações atingidas diretamente pela implantação das obras;
- financiamento de intervenções mediante concessão onerosa de potencial adicional de construção.

VI. PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO

Para a proposição de uma lei de Operação Urbana Consorciada, é necessária a definição de um Plano Urbanístico Específico, baseado nas características físicas, ambientais e socioeconômicas da região, nas suas potencialidades e em projetos estratégicos para a indução de atividades em áreas com potencial de geração de desenvolvimento econômico e social, objetivando a requalificação e reestruturação desse espaço urbano.

O Plano Urbanístico Específico é definido como o instrumento formalmente elaborado de proposições sociourbanísticas em parcelas do território urbanizado. Compreende a proposição de diretrizes de atuação urbanística com fins de renovação urbana, e a fixação de objetivos gerais e específicos, metas, estratégias, com indicação de parâmetros de uso e ocupação de solo propriedade pública e privada, densidade de ocupação, disposição espacial e encadeamento das redes viária, hídrica e de espaços públicos estruturais, especialmente definindo-se estoque de potencial construtivo sobre a área objeto de planejamento.

Será disponibilizada à CONTRATADA uma versão atualizada dos estudos urbanísticos realizados, que constituem os elementos do futuro Plano Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada. Esses elementos, contendo dados sobre o projeto e uma proposta de plano urbanístico, constituirão o elemento referencial a partir do qual será desenvolvido todo o Escopo definido neste Termo de Referência, cabendo à CONTRATADA complementá-los, revisá-los e compatibilizá-los com os demais estudos contratados, em função dos subsídios e contribuições surgidos durante seu

desenvolvimento.

Os estudos urbanísticos a serem oferecidos pela CONTRATANTE trarão os elementos pertinentes aos seguintes eixos de atuação, desenvolvidos de forma conjunta e integrada, compreendendo as principais diretrizes de atuação e as intervenções estruturais previstas:

- Ações e Intervenções colocalizadas;
- Uso e Ocupação do Solo;
- Mobilidade e Acessibilidade;
- Drenagem;
- Áreas Verdes e Ambiente Urbano.

Os aspectos abordados em cada eixo, bem como as informações e diretrizes correlatas a serem disponibilizadas à CONTRATADA serão, no mínimo, são os seguintes:

- **AÇÕES E INTERVENÇÕES COLOCALIZADAS**

- Identificação, localização e avaliação crítica das ações e intervenções contidas no Plano Diretor Estratégico e nos Planos Regionais estratégicos, além de obras e ações colocalizados a cargo de outras esferas de governo e que se relacionam com os objetivos e diretrizes estabelecidos para a Operação Urbana Consorciada;

- **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

- **PROSPECÇÃO DE DADOS, ANÁLISES E DIAGNÓSTICOS**
 - Levantamento do uso do solo, identificando e mapeando as predominâncias de usos, gabaritos de altura, áreas construí-

das totais, coeficientes de aproveitamento totais, áreas construídas computáveis presumidas, coeficientes de aproveitamento presumidos, com base nos cadastros municipais;

- Caracterização da situação socioeconômica da população residente (número de domicílios por faixas de renda familiar em salários mínimos);
- Levantamento do número de habitantes, das densidades populacionais, de emprego e relação emprego/habitante;
- Levantamento da oferta de equipamentos públicos de saúde, educação, lazer, cultura e segurança existentes na área, indicando sua natureza e localização;
- Mapeamento das áreas e imóveis tombados e em análise pelos Órgãos de Preservação (CONPRESP, CONDEPHAAT, I-PHAN), bem como aqueles indicados como ZEPEC (Zonas de Preservação Cultural) no Plano Diretor Estratégico e nos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, indicando as restrições impostas a estas áreas e sua envoltória;
- Identificação das áreas com características semelhantes e de sua vocação, objetivando a divisão do perímetro e subperímetros em setores, caracterizando suas especificidades e funções dentro dos objetivos e diretrizes estabelecidos para a Operação Urbana Consorciada;
- Identificação e quantificação das áreas passíveis de renovação considerando concomitantemente seus usos, as funções que tais usos exercem no contexto econômico e urbanístico do setor e as áreas construídas.

- **PROPOSTAS**

- Subdivisão funcional do perímetro em Setores, de acordo com as características projetadas (como centralidades, áreas predominantemente residenciais ou comerciais e de serviços, áreas de preservação ou recuperação ambiental);
- Proposta de composição da mescla de usos (residenciais, serviços locais, serviços regionais): por área de terreno e área construída, por setor;
- Indicação de parâmetros de distribuição e concentração da população e atividades econômicas no perímetro da Operação, traduzido por padrões de ocupação, densidades demográficas e de empregos e sua proporcionalidade (emprego/habitante);
- Indicação dos estoques de área adicional de construção para os usos residencial e não residencial tendo por base os coeficientes de aproveitamento básico vigentes, o adensamento populacional e a relação emprego/ habitante propostos;
- Estimativa do incremento do número de empregos, de habitantes e de unidades habitacionais e sua distribuição segundo faixas de renda;
- Indicação de áreas preferenciais para a implantação de novos equipamentos públicos;

- **MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE**

- **PROSPECÇÃO DE DADOS, ANÁLISES E DIAGNÓSTICOS**
 - Mapeamento dos sistemas estrutural, coletor e local;
 - Mapeamento das redes de transportes coletivos existentes indicando a localização de terminais, estações de trem e metrô e áreas de embarque e desembarque de corredores de ônibus;
 - Mapeamento da rede cicloviária existente;
- **PROPOSTAS**
 - Proposta de rede viária identificando as novas intervenções propostas indicando as adequações necessárias à articulação entre os diversos modos de transporte;
 - Localização preliminar de novas linhas, estações e terminais urbanos de transporte coletivo com base nas informações correntes no âmbito das secretarias municipais e estaduais;
 - Indicação de novas rotas cicloviárias e percursos preferenciais para pedestres;

- **DRENAGEM**

- **PROSPECÇÃO DE DADOS, ANÁLISES E DIAGNÓSTICOS**
 - Levantamento da rede hídrica com a demarcação das bacias e sub-bacias de drenagem, localização dos córregos e curso d'água existentes e sua condição;
 - Mapeamento dos principais pontos de alagamento;

- Diagnóstico das bacias e sub-bacias de drenagem apontando os aspectos críticos do desempenho dos sistemas e intervenções programadas;
- **PROPOSTAS**
 - Propostas de complementação da rede de drenagem através de ações estruturais e não estruturais indicando as medidas necessárias à recuperação da rede hídrica e sua integração ao sistema viário e de áreas verdes;
- **ÁREAS VERDES E AMBIENTE URBANO**
 - **PROSPECÇÃO DE DADOS, ANÁLISES E DIAGNÓSTICOS**
 - Identificação e localização dos principais elementos de referência da paisagem, sejam naturais ou construídos;
 - Levantamento, mapeamento e classificação das áreas verdes públicas de lazer, recreação, contemplação e arborização viária, indicando suas principais características e raios de abrangência;
 - Mapeamento da vegetação significativa em áreas públicas e privadas;
 - Mapeamento das áreas e imóveis tombados ou em processo de análise pelos órgãos de preservação, bem como aqueles indicados como ZEPEC no Plano Diretor Estratégico e nos Planos Regionais Estratégicos indicando as restrições impostas a estas áreas suas envoltórias.
 - **PROPOSTAS**
 - Proposta de formação de redes de áreas verdes e espaços públicos de uso coletivo - Encadeamento e hierarquização de acordo com o porte, abrangência e função;

- Proposta de qualificação da paisagem urbana, contendo diretrizes gerais de volumetria e restrições em função da preservação e qualificação do patrimônio histórico, da paisagem natural e construída, indicando as áreas passíveis de verticalização e seus respectivos graus (baixa, média e alta), bem como perspectivas visuais a manter, qualificar e recuperar;
- Proposta de articulação entre os sistemas de drenagem e de áreas verdes visando à recuperação das linhas de drenagem, bem como o aumento de áreas verdes;

Considerando a extensão do território abrangido por esta Operação Urbana Consorciada, com área total de aproximadamente 11 mil hectares e as características específicas das áreas que compõem seu perímetro, foi definida uma divisão em setores.

Nos setores, pretende-se promover alterações nos padrões de ocupação do solo mediante a concessão onerosa do direito de construção, da alteração de usos e de alguns parâmetros urbanísticos, aplicando-se os mecanismos tradicionais das operações urbanas. Trata-se, portanto, de conjuntos de incentivos para a indução da atividade imobiliária, segundo diretrizes gerais previamente definidas, cujos recursos obtidos pela outorga concedida são utilizados para implantar infraestruturas necessárias a suportar o incremento ocupacional previsto e qualificar suas características sociais, econômicas e ambientais.

Embora não sejam compartimentos estanques, os setores devem caracterizar-se por certa autonomia funcional e espacial, no sentido de encerrar em si conjuntos de qualidades que permitam alcançar os padrões urbanísticos e ambientais preconizados.

A delimitação desses setores considera as características, tendências e potencialidades microrregionais, intervenções propostas, bem como as interações existentes entre o sistema viário, o sistema de transportes públicos e a distribuição dos usos do solo.

Os Setores são os seguintes:

1. Comércio e serviços – CS

Os estudos realizados revelaram áreas que possuem uma dinâmica econômica estabelecida, nas quais as diretrizes de desenvolvimento urbano apontam tendência ou necessidade de implantação de atividades econômicas diversificadas e de reestruturação das atividades econômicas já instaladas, em função dos investimentos públicos na região.

Com o intuito de incentivar o dinamismo econômico da região, os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras São Miguel Paulista, Itaquera e São Mateus (Lei n. 13.885/04) relacionam estas áreas como centralidades enquadradas, em sua maior parte, como zona de centralidade polar – ZCP, sendo incluídas no Programa de Incentivos Seletivos para regiões da Zona Leste do Município de São Paulo, definido pela Lei n. 14.654/07 e complementado pela Lei n. 14888/09.

Compreende-se em tais setores o Pólo Institucional de Itaquera, que oferecerá à população a oportunidade de capacitação tecnológica, isto é, educação formal, técnica e profissionalizante, para absorver a oferta de empregos que é esperada. O sucesso desta empreitada ocorrerá por meio da interação entre instituições de ensino e pesquisa e empresas, estando prevista a implantação de parque tecnológico, assim como a instalação de incubadora de empresa e de instituições de qualificação e intermediação de mão-de-obra. Além disso, o Pólo será caracterizado pela existência de outros serviços urbanos que terão seu uso maximizado em função da sua excelente acessibilidade e localização.

Para facilitar o estabelecimento e a implantação das diretrizes propostas nesta Operação Urbana Consorciada, este setor foi assim subdividido:

- a) CS MP 1;
- b) CS IQ 1;
- c) CS IQ 2;

- d) CS IQ 3;
- e) CS SM 1.

Regras propostas:

- Atendimento aos parâmetros de uso e ocupação do solo constantes da proposta preliminar;
- Incentivo à ocupação vertical, respeitadas as funções e capacidades das vias existentes;
- Incentivo para o remembramento de lotes com área inferior a 1000m² que, quando remembrados, resultem em lotes de no mínimo 1500 m²(mil e quinhentos metros quadrados) através do recebimento gratuito de área adicional de construção correspondente a 20% (vinte por cento) da área do lote resultante do remembramento, respeitado o coeficiente máximo previsto para os usos estabelecidos na proposta preliminar;
- Incentivo para a utilização de 70% do estoque de área adicional de construção disponibilizado para esse setor, para uso de comércio e serviços e 30% para habitação de médio padrão, HIS e HMP;
- Incentivo para o uso misto, por meio da reserva de áreas para outras atividades não residenciais dentro do condomínio residencial HMP e HIS, até o limite de 10% da área construída computável deste condomínio, que poderão ser locadas desde que tenham acesso independente do acesso do uso residencial;
- Incentivo a implementação do Programa de Intervenções (sistema viário, áreas verdes e habitação popular);
- Exigência de doação de faixas do recuo frontal dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos, na medida necessária a perfazer a distância de 10,00m (dez metros) entre o eixo da via e o futuro alinhamento frontal;
- Implementação de soluções de drenagem urbana não convencionais, galerias técnicas com reservatórios para águas pluviais;

- Incentivo para a doação de faixas com largura mínima de 3,0m (três metros) do recuo frontal dos novos empreendimentos para a ampliação do logradouro público, pelos proprietários de imóveis situados em vias públicas com largura inferior a 16,00m (dezesesseis metros), por meio do recebimento gratuito de área adicional de construção equivalente a uma vez e meia a área doada, respeitado o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para o setor.

2. Comércio, serviço e indústria – CSI

No contexto de ocupação da zona leste, são áreas de urbanização mais antiga, que possuem uma dinâmica pautada por atividades de maior porte, especialmente indústrias e usos correlatos.

Mantendo as diretrizes anteriores de incentivo ao uso industrial, algumas dessas áreas foram enquadradas pelos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras São Miguel Paulista, Itaquera e São Mateus (Lei n. 13.885/04) como zonas predominantemente industriais – ZPI. Essas áreas recentemente foram incluídas na Lei de Incentivos Seletivos da Zona Leste, incentivando tais empreendimentos e, conseqüentemente, o emprego na região.

Considerando a ligação da Avenida Jacu-Pêssego com o Rodoanel Metropolitano e com as Rodovias Airton Sena e Dutra, o PL 671/07 indicou áreas de implantação de Centros de Distribuição Logística - CDL ao longo da Av. Assis Ribeiro, da Av. Jacu-Pêssego, e lindeira ao centro petroquímico de Capuava (Município de Mauá) e ao córrego Oratório, que também foram elencadas pela lei de incentivos seletivos.

Entre essas áreas, também, está aquela para a qual se propõe o Pólo Econômico Leste, como alternativa ideal para catalisar os investimentos públicos já realizados, em especial o complexo viário Jacu-Pêssego/Nova Trabalhadores, que alterou significativamente a acessibilidade da região, resultando na melhoria das condicionantes locacionais da área, propiciando a dinamização e consolidação das atividades econômicas da região e ainda abrindo opções para a

localização de outras atividades, por exemplo, na área de Tecnologia da Informação e Logística.

Para facilitar o estabelecimento e a implantação das diretrizes propostas nesta Operação Urbana Consorciada, este setor foi subdividido em:

- a) CSI MP 1;
- b) CSI IQ 1;
- c) CSI SM 1;
- d) CSI SM 2;
- e) CSI SM 3.

Regras propostas:

- Incentivo para a substituição de usos e modernização das atividades industriais existentes, desde que atendidos os parâmetros urbanísticos estabelecidos;
- Implementação do sistema viário constante da proposta preliminar;
- Implementação do sistema de áreas verdes constante da proposta preliminar;
- Criação do Pólo Econômico Leste no setor CSI IQ 1;
- Exigência de doação de faixas do recuo frontal dos novos empreendimentos para ampliação dos passeios públicos, no caso dos imóveis situados em vias públicas com largura inferior a 12,0m (doze metros) no setor CSI – IQ 1, na medida necessária a perfazer a distância de 10m (dez metros) entre o eixo da via e o futuro alinhamento frontal;
- Incentivo para o parcelamento da gleba do CSI SM 2;
- Requalificação urbana no setor CSI SM3 (área do Palanque), com a regularização das atividades industriais e correlatas existentes com contrapartida urbanística, compatibilizando-as com as características do solo e respeitadas as condicionantes ambientais para a área;

- Nos setores CSI IQ 1 e CSI SM 2, desenvolvimento de programa de logística de carga, com a articulação e organização das atividades ligadas a abastecimento, implantação de terminais intermodais, plataformas logísticas e outras atividades correlatas.

3. Usos Mistos

São áreas internas aos eixos de transporte coletivo e viário estrutural onde se pretende incentivar o uso misto, permitindo atividades residências e não residenciais, incluindo indústrias não poluentes e compatíveis com o uso residencial.

A verticalização residencial, com a instalação de usos de comércio e de serviços nos primeiros pavimentos, deve ser amplamente incentivada com o objetivo de mudar o padrão de adensamento hoje existente, que de forma generalizada nas subprefeituras da região, caracteriza-se pela predominância de lotes pequenos, ausência de áreas livres, dentro e fora dos lotes, sejam públicas ou privadas, resultando na impermeabilização quase total do solo, com ocupação das linhas de drenagem e carência de áreas verdes.

Assim sendo, o conjunto de mecanismos de incentivos a serem adotados na operação urbana consorciada, aliados aos parâmetros urbanísticos e ao programa de intervenções propostos, visam prioritariamente atender a população moradora elevando a qualidade urbana desta região com a renovação do estoque construtivo, ampliação da rede viária, resgate de linhas de drenagem, implantação de áreas verdes e parques, além da implementação de outros programas sociais, econômicos e habitacionais que objetivam a preparação desta população para as melhorias previstas, em especial o Plano Urbanístico São Francisco, elaborado pela administração municipal.

Para facilitar o estabelecimento e a implantação das diretrizes propostas nesta Operação Urbana Consorciada, este setor foi subdividido em:

- a) MP 1;
- b) MP 2;

- c) IQ 1;
- d) IQ 2;
- e) IQ 3;
- f) IQ 4;
- g) IQ 5;
- h) GU 1;
- i) GU 2;
- j) SM 1;
- k) SM 2;
- l) SM 3.

Regras propostas:

- Utilização de 70% do estoque de Área Adicional de Construção disponibilizado para esse setor, para habitação de interesse social, habitação de mercado popular e de médio e alto padrão e 30% para uso de comércio e serviços;
- Produção de HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular) para a população moradora de áreas de risco e habitação sub-normal ou diretamente atingida pelas obras e intervenções.

4. Urbanização Controlada

São áreas que coincidem com a Macrozona de Proteção Ambiental Leste, delimitada pela Lei n. 13.885/04, englobando áreas de preservação ambiental como a APA do Carmo e APA do Iguatemi. Coincidem também com áreas com declividade superior a 25%, onde se acentuam os problemas de instabilidade de encostas e erosão, e áreas de cabeceiras de drenagem, com grande número de nascentes de córregos que compõem as sub-bacias do rio Aricanduva, do rio Verde e Jacu e do rio Itaquera. Estas nascentes de córregos encontram-se na Macroárea de Conservação e Recuperação Ambiental, sendo homogêneas do ponto de vista ambiental e tendo características semelhantes, tais como a presença de grandes áreas com ocupação residencial enquadradas como ZEIS e a

existência de ocupações não legalizadas, chácaras, áreas vagas e áreas ocupadas por vegetação de porte.

Para facilitar o estabelecimento e a implantação das diretrizes propostas nesta Operação Urbana Consorciada, este setor foi subdividido em:

- a) MPA IQ 1;
- b) MPA IQ 2;
- c) MPA SM 1;

Regras propostas:

- Manutenção das áreas enquadradas como Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM, Zona Especial de Preservação - ZEP e incluídas na proposta preliminar;
- Incentivo à implementação do Programa de Intervenções (sistema viário, áreas verdes e habitação popular), constantes da proposta preliminar;
- Atendimento aos parâmetros de uso e ocupação do solo constantes das Tabelas 1, em anexo, dentre eles, área mínima de lote 5.000 m², CA máximo de 0,6, e a permissão de usos diversificados.

Projetos Estratégicos – PE

Foram identificados *Projetos Estratégicos – PE*, definidos como as áreas desse território mais aptas a estruturar as transformações previstas, de forma a moldar uma estrutura de ocupação que sirva de âncora e referência a todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada e que possa acelerar sua requalificação, ressaltando ou alterando suas características em função do papel que essas áreas desempenharão no contexto do conjunto de intervenções e a necessária relação de complementaridade que deverá se estabelecer entre estas e o entorno.

Os projetos estratégicos definidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu tem as seguintes diretrizes específicas:

Projeto Estratégico 1 - São Miguel Paulista

Tem por objetivo a revalorização da área central de São Miguel Paulista e a melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, priorizando:

- o transporte público e os trajetos de pedestres;
- a valorização dos referenciais urbanos locais, em especial seu patrimônio histórico;
- a requalificação das áreas de comércio e serviços e residenciais, com ampliação dos espaços públicos e controle da verticalização;
- a recomposição das áreas atingidas pelas intervenções no sistema viário estrutural e de transporte público;
- a revalorização dos espaços públicos existentes, contemplando alterações da rota de transporte público e estacionamento de veículos.

Projeto Estratégico 2 - Caititu

Localizada na subprefeitura de Itaquera, a área delineada como objeto de projeto estratégico tem por objetivo a sua reestruturação urbana, priorizando:

- a melhoria das condições ambientais, através recomposição da Área de Preservação Permanente – APP do córrego Jacupeval, considerando o sistema viário existente;
- a melhoria das condições de habitabilidade, com solução habitacional, no perímetro, para a população moradora em área sujeita a inundação e em edificações em condições precárias, através da verticalização dos edifícios e criação de áreas livres e permeáveis;
- a recomposição das áreas atingidas pelas intervenções do sistema viário estrutural e de transporte público, conside-

rando a implantação de equipamentos público e áreas de comércio e serviços.

Projeto Estratégico 3 - Entre Rios Verde e Jacu

O Projeto Estratégico Entre Rios Verde e Jacu está localizado na subprefeitura de Itaquera, na Zona de Predominância Industrial – ZPI e foi identificado em face do conjunto de ações previstas ou que ocorrem em seu entorno, tais como o Polo Institucional Itaquera, a lei de incentivos seletivos e o prolongamento da Av. Jacu Pêssego. Além disso, é a região que apresenta, no momento, maior potencial de renovação de ocupação para atividades não residenciais, por apresentar áreas vazias de grande dimensões, permitindo a instituição de desenho urbano que busque a eficiência e a sustentabilidade da área e das edificações nela situadas, priorizando:

- adoção de padrão de ocupação e parcelamento do solo diferenciado compatibilizando a implantação de atividades de grande porte e com potencial de geração de impacto ambiental;
- manutenção de lotes de grandes dimensões;
- garantia de índice de permeabilidade acima de 30%;
- instalação de novas atividades econômicas, principalmente ligadas à tecnologia;
- viabilização dos investimentos mediante exploração dos lotes gerados, de forma a viabilizar a implantação do projeto urbanístico, tornando mais eficiente, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, a alocação de recursos na região.

Projeto Estratégico 4 - Ragueb Chohfi

Esta área está localizada na subprefeitura de São Mateus, em

perímetro lindeiro à subprefeitura de Itaquera, e a elaboração de projeto estratégico tem por objetivo a requalificação das áreas do entorno da Avenida Ragueb Chohfi, priorizando:

- a requalificação da centralidade existente em função das intervenções na área;
- a melhoria das condições ambientais da recomposição da Área de Preservação Permanente – APP do Rio Aricanduva;
- a melhoria das condições de habitabilidade, com solução habitacional, no perímetro, para a população moradora em área sujeita a inundação e/ou em edificações em condições precárias, por meio da verticalização dos edifícios e criação de áreas livres e permeáveis;
- a recomposição das áreas atingidas pelas intervenções do sistema viário estrutural e de transporte público, considerando a implantação de equipamentos públicos e áreas de comércio e serviço.

Projeto Estratégico 5 - São Mateus

Tem por objetivo a revalorização da área central de São Mateus, em especial do entorno da Praça Felisberto Fernandes da Silva, e a melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, priorizando:

- a solução dos conflitos de circulação entre pedestres, bicicletas, veículos de passeio, de transporte coletivo e de carga;
- a reorganização e requalificação do padrão de ocupação no entorno dos eixos de intervenção;
- a requalificação das áreas de comércio, de serviços e residenciais, com ampliação dos espaços públicos e controle da verticalização;
- a integração dos equipamentos e serviços públicos existentes e propostos, através da criação de rotas de pedestres em dimensões adequadas ao fluxo estimado.

VIII. ESCOPO DOS PRODUTOS

Embora se constituam, para os fins deste Termo de Referência, produtos autônomos (Estudos Urbanísticos; Estudo de Avaliação Econômica; Estudo de Impacto Ambiental; Plano de Comunicação), seus resultados são interdependentes e sua elaboração deverá evoluir de forma integrada, desenvolvendo-se em etapas de aprofundamento sucessivo num processo contínuo de retroalimentação mútua. Os elementos de estudo fornecidos pela *CONTRATANTE* (cf. item VI) subsidiarão o desenvolvimento destes produtos, ainda que cada um privilegie um aspecto específico, estando prevista ainda a elaboração de Relatório Síntese, onde serão consolidados os resultados previstos nos estudos realizados para a intervenção urbana no perímetro desta Operação Urbana Consorciada.

O desenvolvimento das atividades previstas será acompanhado pelo gestor do contrato, designado pela *CONTRATANTE*, e por grupo técnico por ela indicado, cabendo à *CONTRATANTE*, ao fim de cada atividade prevista, avaliar os subprodutos apresentados e, se aprovados, autorizar o prosseguimento dos trabalhos. Caso a *CONTRATANTE* avalie determinado subproduto como inaceitável ou insuficiente, caberá à *CONTRATADA* proceder aos ajustes e complementações necessários apontados para que possa ser realizada nova avaliação, dentro dos termos e prazos definidos no Edital.

Durante o desenvolvimento das atividades previstas, serão realizadas reuniões técnicas entre a *CONTRATADA* e o Grupo Técnico indicado pela *CONTRATANTE* para acompanhamento da evolução das propostas e produtos e indicação dos ajustes e providências visando a mais perfeita execução dos trabalhos.

Tendo em vista o bom desenvolvimento dos trabalhos dentro dos prazos definidos neste Termo de Referência, com acompanhamento integral do grupo técnico indicado pela *CONTRATANTE*, todas as reuniões previstas deverão ocorrer em locais determinados por esta ou no local de trabalho da

CONTRATADA, desde que este não exceda a distância máxima de 1 km da sede da *CONTRATANTE*.

Isto posto, define-se a seguir o escopo de cada um desses produtos, a serem desenvolvidos pela *CONTRATADA*.

A) ESTUDOS URBANÍSTICOS

Os Estudos Urbanísticos são constituídos pelo Plano Urbanístico Específico – PUE da Operação Urbana, pelos Projetos Estratégicos e pelo Estudo de Capacidade de Suporte da Infraestrutura de Mobilidade.

A.1. PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Partindo dos elementos de estudo oferecidos pela *CONTRATANTE* (cf. item VI), os estudos complementares analisarão as transformações propostas para a consecução dos objetivos e diretrizes da Operação Urbana Consorciada, explicitando a visão do território a ser transformado e abordando as questões de caráter geral da operação urbana, como as densidades de ocupação, parâmetros urbanísticos, as intervenções físicas previstas, a conformação espacial e funcional das construções e atividades, articulando-se aos demais produtos previstos neste Termo de Referência, absorvendo em seu desenvolvimento aspectos relativos aos estudos econômicos, de impacto ambiental e da avaliação de capacidade de suporte da infraestrutura de mobilidade.

A.2. PROJETOS ESTRATÉGICOS

Os Projetos Estratégicos abordarão as questões de caráter específico de cada uma dessas áreas, obedecendo às diretrizes definidas nos elementos de estudo oferecidos pela *CONTRATANTE* (cf. item VI) e no desenvolvimento do Plano Urbanístico Específico.

Estes projetos deverão traduzir formal e espacialmente as futuras características dessas áreas, contemplando a indicação, posicionamento, caracterização e a conformação das intervenções no espaço físico abrangendo as áreas verdes, espaços e equipamentos públicos, sistema viário, os parâmetros urbanísticos específicos e a volumetria das novas massas construídas, sejam elas públicas ou privadas.

A.3. ESTUDO DE AVALIAÇÃO DA CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRAESTRUTURA DE MOBILIDADE

Tais estudos têm por objetivo identificar a compatibilidade entre a capacidade de suporte da infraestrutura de mobilidade e o potencial construtivo proposto para a Operação Urbana Consorciada.

Deverão ser consideradas as projeções de adensamento para os usos residencial e não residencial, as intervenções viárias, para os pedestres e de transportes coletivos constantes nos elementos de estudo oferecidos pela *CONTRATANTE* (cf. item VI), assim como os parâmetros constantes do Plano Integrado de Transportes Urbanos – PITU 2025, elaborado pela Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos - STM do Governo do Estado de São Paulo.

B) ESTUDOS ECONÔMICOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Os estudos econômicos têm por objetivo avaliar as propostas da Operação Urbana Consorciada, identificando custos e receitas e suas possibilidades de financiamento através da venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs, tendo em vista as condições de mercado da cidade de São Paulo e o tempo total de implantação do projeto. Para tal, estes estudos devem servir de suporte aos demais estudos em termos de validação de suas características, parâmetros e propostas de intervenções.

Os estudos econômicos deverão analisar a capacidade de absorção, pelo mercado, do potencial construtivo de novos empreendimentos

residenciais e não residenciais durante todo o período de implantação do projeto, estudar e definir possíveis valores de contrapartidas financeiras a serem pagas pelos interessados, prevendo sua conversão em CEPACs.

Todos os produtos a serem entregues pela CONTRATADA deverão consistir em relatório que demonstre a metodologia empregada para atendimento aos objetivos, contenha o memorial de cálculo e outras informações necessárias que permitam à CONTRATANTE analisar a qualidade dos resultados apresentados.

C) ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – EIA/RIMA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

O escopo dos trabalhos deverá compreender o conjunto de levantamentos, estudos específicos e análises necessárias para a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e do Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) da Operação Urbana Consorciada e das intervenções previstas no seu Plano Urbanístico Específico, tendo por base tendo por base os levantamentos, estudos e análises oferecidos pela *CONTRATANTE* (cf. item VI), bem como as demais fontes de dados relevantes e de interesse ao bom desenvolvimento do tema.

O EIA-RIMA deverá abranger todos os aspectos necessários relacionados à análise ambiental dos impactos da Operação Urbana Consorciada, de modo a contemplar a análise integral da área de estudo, com definição das áreas de influência, considerando os diversos fatores a serem abordados e suas respectivas importâncias no contexto, destacando-se o adensamento populacional, a drenagem das águas, a demanda por equipamentos públicos, as modificações no uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego, a demanda por transporte público, a ventilação e iluminação, a paisagem urbana e o patrimônio natural, histórico e cultural.

O EIA-RIMA deverá conter todas as informações necessárias para iniciar o processo de Licenciamento Ambiental, visando a obtenção da Licença Ambiental Prévia no CADES (Conselho Municipal do Meio Ambiente), conforme as exigências definidas pela SVMA - Secretaria Municipal do Verde e do Meio

Ambiente.

Objeto do Licenciamento

Constituem objeto do licenciamento as propostas contidas no PUE relativas a:

- Os parâmetros de adensamento demográfico e construtivo propostos;
- Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- Os instrumentos de indução da ocupação do solo;
- O conjunto de intervenções propostas;
- As formas de gestão compartilhada.

D) PLANO DE COMUNICAÇÃO

A transformação do território pretendida afetará diretamente os atuais moradores e usuários, bem como as empresas que desenvolvem atividades econômicas na região. É fundamental, portanto, que o desenvolvimento dos produtos possua uma estratégia que permita a interação do Poder Público com os diferentes setores da sociedade interessados, de forma clara e objetiva, garantindo à população o acompanhamento do processo de desenvolvimento dos estudos.

O Plano de Comunicação organizará toda a comunicação institucional acerca do processo de desenvolvimento dos Estudos do Escopo e seus resultados, devendo o conteúdo previsto para divulgação ao público ser previamente aprovado pela *CONTRATANTE*.

O Plano de Comunicação deverá articular-se aos demais produtos previstos neste Termo de Referência, acompanhando seu desenvolvimento, com vistas à publicidade, ao aprimoramento e consolidação da proposta.

A cada etapa prevista do desenvolvimento dos trabalhos, o Plano

de Comunicação deverá prever a adequação da forma e linguagem do conteúdo a ser apresentado aos diferentes foros e para os diferentes públicos (munícipes residentes ou estabelecidos na região e nas suas cercanias, proprietários de imóveis ou de estabelecimentos, entidades de moradores e organizações não governamentais, empresas investidoras do setor imobiliário e da construção, etc.).

A divulgação do Projeto deverá dar-se de múltiplas formas, considerando no mínimo:

- elaboração de logomarca do projeto e “arte-final” do material para divulgação por meios impressos, incluindo folhetos e cadernos de apresentação, dentre outros;
- elaboração, implantação e manutenção de “sítio eletrônico” exclusivo para divulgação de informações a respeito da intervenção prevista com vistas a públicos diversos, recebimento de consultas e sugestões, além de espaço para esclarecimentos de dúvidas freqüentes;

A divulgação de informações referentes ao Projeto junto aos veículos de diferentes mídias também deverá ser assessorada pelo Plano de Comunicação.

As reuniões técnicas, setoriais e apresentações públicas a serem realizadas serão preparadas e produzidas com base no Plano de Comunicação, que deverá organizar a divulgação dos eventos e prever o recolhimento de sugestões e questões suscitadas a serem discutidas nestas apresentações. Deverão estar previstas ainda a gravação, transcrição e registro por escrito das apresentações e a elaboração de atas das reuniões técnicas.

As apresentações públicas deverão atender às normas relativas à gestão democrática para a elaboração de planos e projetos desenvolvidos pela administração pública, contidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico, considerando as reuniões com a população como audiências públicas.

EQUIPE DE TRABALHO

Para cada um dos estudos acima descritos, a CONTRATADA deverá contar com uma equipe técnica específica, cujo responsável será um coordenador setorial.

As equipes técnicas específicas deverão ser compostas por profissionais com diferentes graus de especialização e experiência, capazes de realizar as diferentes tarefas de gerenciamento, pesquisas, análises, proposições, redação e desenhos.

O Coordenador Geral dos estudos será o Coordenador Setorial dos Estudos Urbanísticos, que deverá gerir os trabalhos de modo a concretizar o princípio básico da compatibilidade e integração entre todos os estudos.

Para apoiar as atividades do Coordenador Geral em relação aos diversos estudos aqui descritos, deverá haver uma equipe de consultores e especialistas, contribuindo para a comunicação transversal entre os coordenadores setoriais e para as decisões sobre os melhores encaminhamentos das questões presentes no desenvolvimento dos estudos.

Deverá ser previsto um núcleo gestor, coordenado por um Gerente Geral, para administrar as questões burocráticas, de cronograma, de formalização de contatos e relacionamento com a *CONTRATANTE*, dando condições para que o Coordenador Geral dos Estudos possa se dedicar de forma mais efetiva às questões de cunho técnico.

Os subprodutos a serem entregues devem ser assinados pelo coordenador setorial do estudo em questão e pelo coordenador geral dos estudos.

ETAPAS E FASES

Os escopos de cada um dos produtos acima mencionados serão desenvolvidos em Fases, agrupadas em Etapas conforme a natureza da atividade. São elas:

- **Etapa 1: Reuniões Técnicas e Plano de Trabalho**

- **Fase 1.1** - Reuniões Técnicas/ Nivelamento de Informações;

- **Fase 1.2** - Plano de Trabalho;

- **Fase 1.3** - Comunicação - Etapa 1

- **Etapa 2: Desenvolvimento dos Estudos**

- **Fase 2.1** - Estudos Urbanísticos;

- **Fase 2.2** - Estudo de Avaliação Econômica;

- **Fase 2.3** - Estudo de Impacto Ambiental - EIA/RIMA;

- **Fase 2.4** - Comunicação - Etapa 2.

- **Etapa 3: Audiências Públicas, Licenciamentos, e Relatório Final**

- **Fase 3.1** - Audiências Públicas e Licenciamentos;

- **Fase 3.2** - Relatório Final

ETAPA 1: REUNIÕES TÉCNICAS E PLANO DE TRABALHO

FASE 1.1 – REUNIÕES TÉCNICAS – NIVELAMENTO DE INFORMAÇÕES

Serão realizadas apresentações, por órgãos da administração pública municipal, dos estudos urbanísticos referidos no item VI, bem como de planos, projetos, programas, estudos, análises, projeções, levantamentos e diretrizes relativas à região abrangida pelo plano desta Operação Urbana Consorciada, com

o intuito de expor para a CONTRATADA as várias intervenções em curso ou planejadas e outras informações de interesse para o desenvolvimento do projeto. Essas apresentações ocorrerão por convocação do CONTRATANTE.

Na ocasião das reuniões, a *CONTRATADA* deverá ser representada por todos os coordenadores setoriais dos diversos estudos e terá a atribuição de colher as informações transmitidas, lavrar as atas e, ao final, compilar esses elementos, conforme descrito no subproduto correspondente a esta fase.

SUBPRODUTO: Relatório 1.1- em formato A4 com a lista de presença dos participantes, as pautas e a compilação das informações transmitidas nas reuniões técnicas e nos estudos desenvolvidos pela *CONTRATANTE*, apresentando uma leitura preliminar do território, indicando as intervenções em curso ou planejadas com as sobreposições e/ou contraposições entre programas. Será de inteira responsabilidade da *CONTRATADA* a inteligibilidade das falas e diálogos transcritos para o Relatório.

PRAZO: Conforme cronograma anexo.

FASE 1.2 – PLANO DE TRABALHO

A partir das disposições deste Termo de Referência, será elaborado o Plano de Trabalho, expondo as estratégias de abordagem e organização do trabalho da *CONTRATADA* para a execução do escopo nos prazos aqui definidos. Este Plano deve conter a composição definitiva das equipes e a dinâmica do fluxo interno das informações e da integração efetiva dos grupos, possibilitando programar eventuais ajustes necessários no cronograma, desde que justificados, mantido o prazo final estabelecido e conforme entendimentos entre a *CONTRATADA* e a *CONTRATANTE*.

SUBPRODUTO: Relatório 1.2.- em formato A4 contendo o Plano de Trabalho, detalhado conforme definido acima, elencando os subprodutos propostos, as etapas, fases e, por fim, cronograma de desenvolvimento físico e financeiro.

PRAZO: Conforme cronograma anexo.

FASE 1.3 – COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE REUNIÕES TÉCNICAS E PLANO DE TRABALHO

Esta fase compreenderá:

- a) Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.
- b) Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas, setoriais e apresentações, bem como produção de extrato das discussões ocorridas.
- c) Elaboração de identidade visual a ser empregada em material impresso, como folhetos e/ou cadernos, e em meios eletrônicos.
- d) Elaboração de "*sítio eletrônico*" da Operação Urbana para divulgação de informações sobre o desenvolvimento dos trabalhos deste Termo de Referência.

SUBPRODUTO: Relatório 1.3, em formato A4, registrando o conteúdo acima discriminado.

PRAZO: Conforme cronograma anexo.

ETAPA 2 – DESENVOLVIMENTO DOS ESTUDOS

A etapa de desenvolvimento dos estudos prevê o desenvolvimento concomitante de todos os Estudos aqui definidos, num processo contínuo de evolução e aprofundamento, permeado por reuniões técnicas e setoriais que balizarão as discussões e decisões.

A etapa está organizada de modo que cada estudo temático tenha seu escopo e subprodutos específicos a serem entregues no final do prazo

estabelecido. Contudo, partindo do princípio básico da compatibilidade e integração entre todos os estudos, foram estabelecidas entregas intermediárias durante o desenvolvimento dos trabalhos, consolidadas em 4 (quatro) relatórios integrados, de forma que a CONTRATANTE possa verificar efetivamente o encaminhamento das contribuições provenientes dos diversos estudos e das reuniões setoriais realizadas em determinado período e os reflexos nos trabalhos realizados.

Nos relatórios integrados deverá ser observada, para cada tema abordado, uma lógica de descrição, justificativas, avaliação e encaminhamentos relativos aos apontamentos, sugestões e contribuições dos diversos estudos e reuniões realizadas no período.

As reuniões previstas durante esta etapa são de duas naturezas:

a. consultas setoriais junto a:

- representantes de **setores econômicos** cujas atividades existam na área ou tenham sido previstas nos estudos urbanísticos para integrar o empreendimento;
- representantes de **movimentos de moradia** que atuem na área objeto de intervenção;
- representantes de **entidades de classe e sociedade civil** cuja atuação relacione-se com a área objeto de intervenção.

b. reuniões técnicas com representantes da administração pública que participaram das reuniões técnicas realizadas na Fase 1.1 e outros representantes cuja participação a SMDU entenda como necessária, para apresentação e discussão das propostas.

FASE 2.1 – ESTUDOS URBANÍSTICOS

2.1.1 – PLANO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

O Plano Urbanístico Específico (PUE) compreende as seguintes atividades:

- a. compatibilização deste plano aos conteúdos desenvolvidos pelos demais estudos contratados e às contribuições provenientes das reuniões realizadas;
- b. a definição de estratégias de implantação no tempo das intervenções elencadas nos estudos urbanísticos e do consumo dos estoques, disponibilizados pela CONTRATANTE;
- c. ensaios de regramentos legais relativos aos instrumentos, incentivos e estratégias urbanísticos.

As atividades relativas à compatibilização dos estudos urbanísticos a serem disponibilizados pela CONTRATANTE com os demais estudos em desenvolvimento e às contribuições provenientes das reuniões compreenderão uma revisão crítica do conteúdo de tais estudos, subsidiada pelos temas discutidos durante todo o processo de desenvolvimento das atividades desta etapa nas reuniões, que deverão ser documentadas nos relatórios integrados, conforme descrito nesta Etapa. Nos relatórios integrados, a CONTRATADA deverá expor os possíveis aperfeiçoamentos, ajustes e alterações, com respectivas justificativas e representações. Esta revisão deverá seguir a mesma estrutura de eixos temáticos dos estudos urbanísticos disponibilizados pela CONTRATANTE e as decisões sobre o encaminhamentos deverá ser feita pelo Coordenador Geral dos estudos, com apoio do corpo de consultores.

As atividades relativas às estratégias de implantação, no tempo, das intervenções elencadas nos estudos urbanísticos e no consumo dos estoques

oferecidos pela CONTRATANTE consistem na formulação de alternativas de implantação vinculadas a cenários de distribuição do potencial adicional de construção de acordo com os usos, parâmetros e diretrizes resultantes dos estudos nas seguintes condições:

- três cenários temporais, com representação de volumetrias, sendo dois intermediários e outro final de modo a permitir a visualização e compreensão do processo de transformação da área em termos de implementação progressiva das infraestruturas previstas e da reocupação do território;
- os cenários e suas espacializações deverão refletir as contribuições provenientes dos estudos econômicos, ambientais e de capacidade de suporte buscando a melhor combinação, do ponto de vista urbanístico, entre velocidade de transformações urbanas, ganhos de qualidade ambiental e acessibilidade, oferta de equipamentos públicos e habitações de interesse social e as fontes de financiamento das intervenções e custos das intervenções.
- os cenários deverão ser feitos para todos os setores da Operação Urbana e representados por plantas e perspectivas ilustrativas.

As atividades relativas aos ensaios de regramentos legais baseados nos instrumentos, incentivos e estratégias de caráter urbanístico elaborados durante o desenvolvimento dos estudos consistem na consolidação destes elementos em regras, índices, parâmetros técnicos e formatos adequados à sua aplicabilidade em um projeto de lei. A CONTRATADA deverá justificar os encaminhamentos que definiu como mais adequados ao atendimento das intenções de projeto que motivaram os regramentos propostos.

SUBPRODUTOS:

I. Relatórios Integrados em formato A4, contendo as propostas da CONTRATAADA para o conteúdo discriminado acima, explicitando-o através de textos, mapas, gráficos, tabelas e ilustrações, de forma que fique claro não só as soluções adotadas, mas também as premissas e justificativas que as motivaram;

O conteúdo dos Relatórios Integrados deverá ser o seguinte:

a) Relatório Integrado 2.1.4 – registro da evolução dos estudos, do conteúdo das discussões das reuniões e dos subsídios oferecidos ao desenvolvimento do PUE no período, apresentando as justificativas, avaliações e encaminhamentos dados a cada tema.

b) Relatório Integrado 2.1.5 – registro da evolução dos estudos, do conteúdo das discussões das reuniões e dos subsídios oferecidos ao desenvolvimento do PUE no período, apresentando as justificativas, avaliações e encaminhamentos dados a cada tema.

c) Relatório Integrado 2.1.6 – registro da evolução dos estudos, do conteúdo das discussões das reuniões e dos subsídios oferecidos ao desenvolvimento do PUE no período, apresentando as justificativas, avaliações e encaminhamentos dados a cada tema. Deverão ser entregues como parte deste relatório o conteúdo dos Subprodutos II e III.

d) Relatório Síntese 2.1.7, que servirá como referência para a elaboração do projeto de lei desta Operação Urbana Consorciada, em formato A4 explicitando as principais questões presentes nos diversos estudos, as premissas e as justificativas que fundamentaram a consolidação do PUE da Operação Urbana Consorciada, com destaque, entre outras questões, para:

- 1) Explicitação do projeto, justificando a regulamentação de uso e ocupação do solo proposta, contendo uma síntese das investigações históricas, das análises da paisagem urbana e dos estudos socioeconômicos da região;
- 2) Apresentação dos aspectos relevantes de uso do solo, de sua morfologia, de suas escalas e de suas

regras de organização e composição, que referenciam o desenvolvimento do projeto;

3) Apresentação da fundamentação das intervenções propostas, notadamente quanto aos temas do emprego, da habitação, da mobilidade, da sustentabilidade ambiental e da oferta de equipamentos públicos;

4) Apresentação dos benefícios sociais, urbanísticos, econômicos e ambientais de interesse público estimados com a implantação da intervenção proposta.

II. Relatório 2.1.1, contendo:

a) as estratégias de implantação previstas para cada setor da Operação Urbana Consorciada, com os respectivos cenários temporais, os partidos de projeto e estratégias adotados e suas justificativas e peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados.

b) os ensaios de regramentos legais relativos aos instrumentos, incentivos e estratégias urbanísticos.

PRAZO: Conforme cronograma anexo.

FASE 2.1.2 – PROJETOS ESTRATÉGICOS

Os Projetos Estratégicos deverão necessariamente partir dos parâmetros e elementos definidos no Plano Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada, contribuindo para que sejam atingidos os objetivos de sua proposição. Para isso, deverão ser desenvolvidos em nível de anteprojeto, numa escala de abordagem mais refinada, onde se apresentam as características de ocupação e outros fatores específicos deste território que o diferenciam dos demais.

No contexto deste Termo de Referência, anteprojetos são

definidos como conjuntos de estudos preliminares que irão constituir as diretrizes básicas dos projetos definitivos. Dessa forma, devem conter os elementos necessários e suficientes, representados nas formas e escalas adequadas para que, quando do desenvolvimento dos projetos definitivos, possam ocorrer os ajustes técnicos necessários sem comprometimento da essência do conceito urbanístico utilizado.

Todas as intervenções no espaço público previstas nos estudos oferecidos pela CONTRATANTE para cada área de Projeto Estratégico deverão ser desenvolvidas e representadas no nível de anteprojeto.

Tais intervenções deverão estar inseridas no contexto urbano adjacente demonstrando a inter relação entre os eixos de atuação que compõem o PUE. Busca-se dessa forma permitir a plena compreensão do conjunto formado pelas soluções de projeto adotadas nas intervenções públicas e pela proposta de transformação do entorno que lhe servirá de arcabouço. O referido contexto urbano deverá corresponder a uma área de abrangência de aproximadamente 200m de cada lado.

As proposições e representações de que trata este item deverão abordar conjuntamente os seguintes aspectos:

I) Uso e ocupação do solo

- a) Características funcionais e indicação das principais vocações de cada setor estratégico, indicando as atividades econômicas âncora;
- b) Identificação e quantificação das áreas renováveis, passíveis de transformação de usos e ocupação;
- c) Espacialização da composição da mescla de usos, identificando o posicionamento das áreas residenciais e não residenciais (comércio e serviços de âmbito local e regional, usos institucionais) e a volumetria resultante;
- d) Identificação e quantificação dos imóveis cuja desapropriação ou demolição sejam necessárias à

implantação das intervenções públicas;

II) Mobilidade e Acessibilidade

- a) Caracterização funcional e formal das vias, ciclovias, ruas de pedestres e obras de arte a implantar ou modificar demonstrando sua inserção urbanística e conexões com o sistema de mobilidade, acessibilidade e circulação geral;
 - 1) Dimensões dos leitos carroçáveis e passeios;
 - 2) Tratamento urbanístico e paisagístico;
- b) Ante-projeto das novas vias em toda a sua extensão, com dimensionamento das faixas de rolamento e dos passeios de pedestres, tratamento paisagístico, luminotécnico e de mobiliário urbano dos passeios e ciclovias.
- c) Propostas de soluções de acesso e dispersão de veículos em empreendimentos geradores de tráfego;
 - 1) Tratamento por região – quadra ou conjunto de quadras com indicação de rotas preferenciais de acesso que preservem a capacidade de fluidez do sistema estrutural e diminua impactos sobre a vizinhança;
 - 2) Formas de acesso a estacionamentos individuais (por empreendimento) ou coletivos (por quadras ou conjuntos de empreendimentos), público e privados que preservem o conforto e segurança de pedestres;

III) Drenagem

- a) Proposta urbanística da integração entre sistemas de drenagem, viário e de áreas verdes;
- b) Formas de retenção de águas pluviais no interior dos lotes, reaproveitamento de águas pluviais e taxas de permeabilidade;
 - 1) Concentração ou dispersão das áreas permeáveis internas aos lotes em função de sua relação com as ruas

e passeios públicos;

IV) Áreas Verdes e Ambiente Urbano

- a) Articulação entre áreas de uso privado com aquelas de acesso público, em especial as relações entre as partes frontais dos lotes e os passeios públicos;
 - 1) Estacionamentos enterrados e aflorados e tratamento a ser dispensado aos volumes que os abrigam;
 - 2) dimensões do afastamento frontal em relação à via adjacente, fechamentos e diretrizes paisagísticas; supressão do afastamento frontal indicando usos e tratamentos das fachadas;
 - b) Relação entre as larguras das vias, o porte e as alturas das edificações;
 - 1) Escalonamento de volumes;
 - 2) Graus de verticalização em função do contexto próximo (ruas e edificações vizinhas) e geral (marcos referenciais da região);
 - c) Relação entre as volumetrias e tipologias construtivas das novas edificações, os conjuntos edificados existentes a permanecer, os elementos referenciais da paisagem, os imóveis e áreas de relevância histórica;
 - 1) Alinhamentos ou recuos mínimos, máximos ou obrigatórios das edificações;
 - 2) Alturas máximas, afastamentos mínimos;
- V) Anteprojetos de tipologias construtivas, sendo, no mínimo, três residenciais, voltadas às diversas faixas de renda (até 06 salários mínimos, de 08 a 15 salários mínimos e acima de 15 salários mínimos) e duas não residenciais voltadas a escritórios de médio e alto padrões, a partir das seguintes premissas:

- 1) Otimização da relação da cota de terreno por unidade residencial ou não residencial, tendo em vista o adensamento populacional, a intensificação do aproveitamento do solo, o incremento da utilização de transporte público e a oferta de áreas públicas de lazer;
- 2) Diminuição dos volumes de escavações para construção de estacionamentos subterrâneos, de custos com a construção de estruturas subterrâneas de contenção, de remoção e transporte de terra e entulho;
- 3) Aumento da taxa de ocupação e aumento da taxa de permeabilidade dos lotes privados;
- 4) Promoção da eficiência energética através da racionalização do consumo de energia, de implantações adequadas à plena utilização da luz e calor solar, ventilação natural e conforto ambiental;
- 5) Captação, tratamento e reaproveitamento de águas pluviais dentro dos lotes;
- 6) Os desempenhos técnicos e os custos dessas tipologias deverão ser comparados qualitativamente e quantitativamente com os desempenhos e custos das tipologias adotadas correntemente;
- 7) Deverão ser feitos ensaios da inserção dessas novas tipologias para cada setor da Operação Urbana Consorciada em, no mínimo, três situações:
 - Em quadras com alto potencial de renovação – mais de 75 % da área da quadra se renovará;
 - Em quadras com potencial de renovação médio – entre 25% e 50% da área da quadra se renovará;

- i. 3. Em quadras com baixo potencial de renovação – menos de 20% da quadra se renovará;

VI) Encadeamento de áreas verdes e espaços públicos

- a) Localização, dimensionamento, caracterização formal e funcional das áreas verdes e espaços públicos;
- b) Núcleos de equipamentos públicos.

SUBPRODUTO:

I - Relatórios integrados, em formato A4, conforme definições deste termo de Referência, definidos na fase 2.1.1;

II - Relatório Específico 2.1.2, em formato A4, contendo a proposta da CONTRATADA para o conteúdo mínimo discriminado acima, explicitado através de textos, mapas, gráficos, tabelas e ilustrações, de forma que fique claro não só as soluções adotadas, mas também as premissas e justificativas que as motivaram.

Após a entrega do Relatório Específico deste subproduto, caso haja alterações em seu conteúdo decorrentes da compatibilização com os demais estudos, a CONTRATADA deverá entregar um Relatório Complementar demonstrando os ajustes realizados até o prazo final da Etapa 2 - Desenvolvimento dos Estudos.

Este subproduto deve ser entregue em conjunto com o **Relatório Integrado 2.1.6**;

PRAZO: Conforme o cronograma anexo

FASE 2.1.3 –ESTUDO DE AVALIAÇÃO DE CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRAESTRUTURA DE MOBILIDADE

Avaliação da capacidade de suporte das infraestruturas de transporte e mobilidade frente à ocupação prevista no PUE, com balanço sobre

as hipóteses mais adequadas de vinculação (da ocupação em função da infraestrutura de mobilidade instalada e planejada ou vice-versa, com a infraestrutura sendo ajustada às ocupações previstas), tendo por base os objetivos e diretrizes da Operação Urbana.

Os estudos incluirão:

- a) Elaboração de cenários simulando o desempenho futuro do sistema em função da inserção dos novos parâmetros de uso e ocupação do solo e intervenções propostas para a Operação Urbana Consorciada e planos de expansão de transportes coletivos de diversas naturezas;
- b) Simulação de, no mínimo, três cenários de desempenho do sistema em função de diversas formas de distribuição de estoques de área adicional por faixa de renda e atividade, combinados com as melhorias no sistema de transporte sobre trilhos e pneus;
- c) Identificação do cenário mais adequado (menores distâncias de deslocamento, menor impacto sobre o sistema viário, melhor utilização do sistema de transporte coletivo) e apresentação de parecer sobre a capacidade de suporte da infraestrutura nessa condição, apresentando estimativa dos custos das obras identificadas para este cenário;
- d) Análise dos estoques existentes e construção de cenários de absorção dos cenários projetados.

SUBPRODUTO:

I. Relatórios integrados, em formato A4, conforme definições deste termo de Referência, definidos na fase 2.1.1;

II. Relatório 2.1.3, em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

Após a entrega do Relatório Específico deste subproduto, caso haja alterações em seu conteúdo decorrentes da compatibilização com os demais estudos, a CONTRATADA deverá entregar um Relatório Complementar demonstrando os ajustes realizados até o prazo final da Etapa 2 - Desenvolvimento dos Estudos.

Este subproduto deve ser entregue em conjunto com o **Relatório Integrado 2.1.4**;

PRAZO: Conforme cronograma anexo.

FASE 2.2 – ESTUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA

O estudo compreenderá:

1. Análise dos valores de mercado praticados dentro do perímetro da operação urbana proposta, de forma a identificar os setores homogêneos do ponto de vista de mercado. Esta apuração deverá ser comparada com fontes já estabelecidas de valores imobiliários na cidade, a saber: Planta Genérica de Valores, base de dados do ITBI e Preços de Imóveis Novos da Embraesp.

Esta base de dados, por setor-quadra fiscal, deve conter área de terreno e de construção das benfeitorias, com suas estimativas de preços em R\$ absoluto, R\$ por unidade de área de terreno (incluindo o valor das benfeitorias) e R\$ por unidade de área de construção.”. Os preços devem ser expressos em R\$ absoluto, m² de terreno (incluindo os terrenos com benfeitorias) e m² de construção.

Numa outra base de dados, deverão ser identificados todos os empreendimentos novos contidos na base da Embraesp, com seus respectivos preços em m² privativo, m² de construção, e segmento de renda alvo do empreendimento, expressos em salários mínimos.

2. Determinação do número, faixas de preços de CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção – e parâmetros de conversão por

setores e/ou subsetores da Operação Urbana Consorciada, levando em consideração os usos e as tipologias propostas pelo PUE.

3. Estimativa do incremento na arrecadação de tributos pela intensificação de atividades (IPTU, ISS, ITBI) no perímetro da Operação Urbana, decorrente da sua implantação;

4. Estimativa geral dos custos das intervenções elencadas no Programa de Intervenções da Operação Urbana Consorciada, incluindo os custos de desapropriação, fundo de comércio, projeto e execução das intervenções;

5. Demonstrativo da previsão de receitas e custos da Operação Urbana Consorciada, considerando a arrecadação por meio do incremento de tributos, venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CE-PAC) e intervenções propostas. Deverão ser apresentadas faixas de receitas e custos por meio da perturbação de variáveis, levando em consideração distintos cenários de mercado. Estas estimativas deverão considerar os efeitos da valorização dos imóveis ao longo do período de implementação da Operação Urbana nos custos de desapropriações para implantação de melhoramentos públicos;

6. Apresentação de alternativas de estratégias de implantação da operação urbana no tempo, com seus respectivos fluxos de investimento e retorno. Devem ser propostas alternativas de cronograma das principais intervenções, implantação e execução dos projetos estratégicos, com análise crítica e demonstração dos impactos nos resultados do item 3;

7. Análise e validação do ponto de vista da velocidade de transformação do território da Operação Urbana Consorciada e da capacidade de investimento e absorção do potencial de novos empreendimentos pelo mercado, levando em consideração seus diferentes usos e públicos-alvos.

8. Elaboração de cenários de valorização dos empreendimentos residenciais e não residenciais ao longo do tempo de implementação da Operação Urbana, relacionados com a capacidade de absorção pelo mercado considerando os diferentes usos e públicos-alvo, de acordo com as estratégias de implantação adotadas. Deverão ser feitos cenários parciais, por

setor e área de projeto estratégico, em pelo menos três tempos: dois intermediários e um final. Todos os cenários deverão ser comparados com um cenário referencial, que consiste na hipótese dos preços de terrenos e benfeitorias evoluírem segundo a variação do INCC – Índice Nacional da Construção Civil.

9. Avaliação dos custos das tipologias construtivas propostas na fase 2.1.2 – Projetos Estratégicos- de acordo com os seguintes aspectos:

- Economias geradas na construção pela possibilidade de utilização de taxas de ocupação diferenciadas, pela diminuição de custos de escavação e construção de estruturas subterrâneas;
- Avaliação comparativa dos custos dessas tipologias e das tipologias correntemente utilizadas em termos de custo de construção e custos de manutenção condominial relacionando-as à capacidade de absorção pelos respectivos públicos alvo;

10. Ensaios e avaliação dos impactos da utilização de incentivos, instrumentos e estratégias urbanísticas nas receitas da Operação Urbana, relativos à:

- implantação de melhoramentos públicos;
- indução de construção de habitações de interesse social e de mercado popular;
- construção de equipamentos públicos;
- recuperação de solos contaminados;

Em todos os casos deverão ser apontadas as situações limite, em termos de vantagens para a prefeitura, entre a utilização de recursos financeiros e utilização de incentivos urbanísticos.

Todos os valores do estudo econômico devem ser expressos em moeda da base, cuja data e índice de inflação serão definidos no plano de trabalho.

SUBPRODUTO:

I. Relatórios integrados, em formato A4, conforme definições deste termo de Referência, definidos na fase 2.1.1;

II. Relatório 2.2, em formato A4, contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

Após a entrega do Relatório Específico deste subproduto, caso haja alterações em seu conteúdo decorrentes da compatibilização com os demais estudos, a CONTRATADA deverá entregar um Relatório Complementar demonstrando os ajustes realizados até o prazo final da Etapa 2 - Desenvolvimento dos Estudos.

Este subproduto deve ser entregue em conjunto com o **Relatório Integrado 2.1.5**;

PRAZO: Conforme cronograma anexo.

FASE 2.3 – ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – EIA/RIMA

1. Informações Gerais e Caracterização do Empreendimento

Deverão ser apresentadas as informações necessárias para o perfeito entendimento da proposta da Operação Urbana Consorciada, destacando-se entre outras: identificação do empreendimento e do empreendedor; histórico e porte do empreendimento;

2. Procedimentos Metodológicos

Descrição dos métodos de abordagem dos aspectos a estudar, indicação das fontes e formas de tratamento e análise de dados primários e secundários, critérios para delimitação das áreas de influência.

3. Antecedentes do Projeto

Identificar os principais estudos já desenvolvidos para a área de abrangência da Operação Urbana Consorciada, sua situação atual, indicando a necessidade de complementações para a continuidade da implantação do sistema viário, considerando sempre a natureza do instrumento Operação Urbana Consorciada e as indefinições inerentes a esse instrumento, no que se refere ao dimensionamento das infraestruturas em face do adensamento.

4. Justificativa e Objetivos do Empreendimento

Abordar as justificativas e os objetivos de ordem técnica, econômica e ambiental do empreendimento e sua inserção no contexto econômico, social e estratégico do Município de São Paulo, da Região Metropolitana e do Estado de São Paulo. Relatar o processo de implementação da Operação Urbana Consorciada, identificando as alterações a serem propostas no projeto de lei.

5. Compatibilidade com Planos, Programas e Projetos Co-localizados e com a Legislação Incidente

Análise da compatibilidade dos objetivos estabelecidos pela Operação Urbana Consorciada com as políticas públicas urbanas em desenvolvimento pelo Governo Municipal e com os aspectos relativos à preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente. Deverá ser verificada a compatibilidade dos objetivos da Operação Urbana Consorciada com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico, com o Plano Diretor de Macrodrenagem da Bacia Hidrográfica do Tietê, em especial do Programa de Ampliação da Calha, âmbito do Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE, da Secretaria de Estado dos Recursos Hídricos e Saneamento, e com os Programas de transportes urbanos nos âmbitos municipal, estadual e federal.

6. Delimitação das Áreas de Influência

Delimitação geográfica das áreas de influência dos impactos ambientais decorrentes da implementação da Operação Urbana Consorciada com a apresentação dos critérios e as justificativas adotados para a definição das áreas de influência.

Deverão ser considerados graus de aproximação sucessiva, partindo da área de intervenção indireta, passando pela área de intervenção direta e chegando a área diretamente afetada.

7. Diagnóstico Ambiental

O diagnóstico ambiental deverá ser direcionado à compreensão dos principais aspectos relacionados aos efeitos da implementação da Operação Urbana Consorciada e das intervenções previstas no seu Plano Urbanístico, nos fatores ambientais das áreas de influência consideradas.

Deverão ser apresentadas descrições e análises dos fatores ambientais e de suas interações, caracterizando a situação ambiental das áreas de influência antes da implantação da Operação Urbana Consorciada. A caracterização de cada fator ambiental será feita no âmbito da área de influência que melhor expressar os efeitos esperados pelas ações impactantes resultantes da Operação Urbana Consorciada e das intervenções previstas no seu Plano Urbanístico. Os resultados dessa abordagem poderão ser apresentados por meio de textos, gráficos, desenhos, planilhas, tabelas, quadros, imagens e mapeamento em escala adequada, destacando as variáveis ambientais suscetíveis de sofrer, direta ou indiretamente, efeitos significativos decorrentes das ações relacionadas às fases de planejamento, implementação e operacionalização das obras, intervenções e empreendimentos relacionados à Operação Urbana Consorciada de acordo com o que segue:

7.1.Meio Físico

a) Aspectos Geológicos, Geotécnicos e Geomorfológicos

O estudo deverá prever que sejam elaborados mapas geológicos e geomorfológicos das áreas de influência, analisando-se esses aspectos sob o enfoque local. Deverão ser identificadas as áreas de risco geológico/geotécnico, caracterizando-as quanto aos riscos de erosão, deslizamento e assoreamento, relacionando-as à ocupação e analisando sua aptidão quanto ao uso urbano.

b) Aspectos Climáticos

O estudo deverá contemplar a caracterização meteorológica, incluindo tipo de clima, predominância, direção e velocidade dos ventos, temperatura e umidade do ar, pluviometria, nebulosidade e regime das chuvas nas áreas de influência. Identificar e caracterizar os microclimas (“ilhas de calor”) existentes nas áreas de influência, correlacionando-os aos usos e ocupação do solo existentes.

c) Qualidade do Ar

O estudo deverá contemplar a caracterização da qualidade do ar da região onde será implementada a Operação Urbana Consorciada, tendo por base os dados históricos das estações medidoras de qualidade do ar da CETESB mais próximas ou dentro da área de intervenção. Avaliar a correspondência entre a qualidade do ar das áreas de influência e os usos e ocupação do solo existentes.

d) Recursos Hídricos

O estudo deverá contemplar a caracterização da ocorrência, dos usos e da qualidade dos recursos hídricos das áreas de influência.

e) Áreas Contaminadas

Do estudo deverão constar os seguintes elementos:

- Levantamento das áreas afetadas por desapropriação total ou parcial e que sofrerão interferência direta das obras integrantes da Operação Urbana Consorciada;
- Levantamento de todas as atividades atuais e pretéritas desenvolvidas nas áreas com desapropriação total ou parcial inseridas na Operação Urbana Consorciada, que sofrerão interferência direta das obras;
- Relação de todas as áreas afetadas com desapropriação total ou parcial que sofrerão interferência direta das obras e que possuem atividades com potencial de contaminação de acordo com a lista de atividades industriais e comerciais do IBGE, potencialmente contaminadoras do solo e das águas subterrâneas, contida no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB;
- Levantamento de todas as áreas públicas que sofrerão interferência direta das obras, que possuem atividades com potencial de contaminação de acordo com a lista de atividades industriais e comerciais do IBGE, potencialmente contaminadoras do solo e das águas subterrâneas, contida no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB;
- Identificação de todas as áreas particulares levantadas por meio de Setor, Quadra e Lote;
- Identificação de todas as áreas contaminadas ou suspeitas de contaminação constantes do cadastro de áreas contaminadas da CETESB, inscritas no perímetro da Operação Urbana Consorciada.

f) Níveis de Ruído

O estudo deverá contemplar a caracterização dos níveis de ruído de fundo nas áreas de influência dos empreendimentos e intervenções relacionados à Operação Urbana Consorciada Rio Verde-Jacu, assim como identificar as respectivas fontes e sua relação com o padrão de uso e ocupação do solo existente.

7.2.Meio Biótico

a) Vegetação

O estudo deverá apresentar levantamento das áreas verdes existentes nas áreas de influência da Operação Urbana Consorciada, contemplando o Sistema de Áreas Verdes do Município de São Paulo previsto nos artigos 131 a 133 da Lei Municipal nº 13.430/02 e no artigo 10 da Lei Municipal nº 13.885/04, analisando sua importância no contexto da qualidade urbano-ambiental da região.

Deverá ainda destacar a ocorrência de vegetação de porte arbóreo na ADA, interferente com as obras previstas, indicando a presença de vegetação significativa e em área de proteção permanente.

b) Avifauna

Avaliar a avifauna ocorrente nas áreas de influência da Operação Urbana Consorciada, identificando as principais espécies nativas, migratórias, inclusive as que possam nidificar na região, relacionando tais ocorrências à qualidade ambiental da área.

7.3.Meio Antrópico

O estudo deverá caracterizar, dentro de cada área de influência,

os seguintes fatores:

a) Aspectos Socioeconômicos

- Caracterização da dinâmica demográfica;
- Identificação da ocorrência e estimativa da população residente em assentamentos precários;
- Atividades econômicas, emprego e renda;
- Mercado imobiliário, sua dinâmica e potencialidades.

b) Aspectos Urbanísticos

- Caracterização do uso e da ocupação do solo compatível com a abrangência cabível a cada área de influência;
- Legislação urbanística vigente e suas variações dentro de cada área de influência;
- Histórico do parcelamento, da ocupação do solo e dos usos, zoneamento;
- Estruturação urbana;
- Estoques de Potencial Construtivo Adicional e sua proporcionalidade à Capacidade de Suporte da Infraestrutura de Mobilidade.

c) Sistema Viário, Trânsito, Circulação e Transportes

- Os principais pontos de conflito de trânsito existentes;
- A acessibilidade para pedestres e veículos em todos os setores;
- A capacidade de tráfego admissível para as vias existentes e o desempenho operacional das principais vias;
- Os volumes de tráfego por categoria;
- Os fluxos de passagem e os fluxos de tráfego local;
- A presença e finalidade do transporte de cargas;
- Os horários mais críticos e carregados do tráfego de veículos em geral;
- O grau de dificuldade para transposição da ferrovia tanto para veículos quanto para pedestres;
- Pontos de risco de travessia para pedestres;
- Pontos de risco de acidentes de trânsito;

- Sistemas de transportes existentes, capacidades ofertadas, demandas existentes e acessibilidade às demais regiões do Município de São Paulo.

d) Saneamento e Infraestrutura Urbana

- Deverá ser avaliada a ocorrência e a capacidade de atendimento das redes de infraestrutura existentes, tais como, água potável, esgoto, energia elétrica, telefonia, etc.

e) Drenagem Urbana

- Delimitando as bacias e sub-bacias hidrográficas das áreas de influência, o estudo deverá caracterizar a infraestrutura de drenagem existente, avaliando seu desempenho hidráulico, em especial em eventos de precipitação pluviométrica intensa, mapeando pontos críticos sujeitos a alagamentos e indicando suas prováveis causas.

f) Equipamentos e Serviços

- Identificação e caracterização da oferta de equipamentos e serviços públicos e privados de saúde, educação, assistência social, esportes, lazer e recreação nas áreas de influência, assim como avaliação da demanda existente na região.
- Deverá ser dimensionada a complementação necessária das redes de equipamentos públicos da área, considerando o adensamento proposto. O dimensionamento deverá se basear nas projeções futuras de divisão por faixas etária e de renda, considerando também as projeções de incremento de serviços de natureza privada. Deverão ser informadas as novas quantidades de equipamentos (em número de construções ou capacidade de atendimento) de acordo com sua categoria, função e especialidades: saúde (prontos-socorros gerais ou especializados, atendimento ambulatorial geral ou especializado, hospitais gerais ou especializados), educação (para as diversas fases: creche, maternal, fundamental, médio, técnico, superior), lazer, cultura e segurança. Explicitar método utilizado.

g) Patrimônio Natural, Histórico, Arqueológico e Cultural

- Pesquisa histórica dos bairros que compõem a área de abrangência da Operação Urbana com o objetivo de revelar registros de ocorrências de manifestações culturais, sua expressão e rebatimento na conformação do espaço construído e formas de apropriação dos espaços públicos;
- O estudo deverá identificar todos os bens do Patrimônio Histórico, Arquitetônico e Arqueológico tombados e em processo de tombamento, existentes na Área de Influência Direta da Operação Urbana Consorciada;
- O estudo deverá prospectar a existência de vestígios arqueológicos na Área de Influência Direta, em especial nas áreas onde serão realizadas obras e intervenções relacionadas à Operação Urbana Consorciada, nos termos da Portaria IPHAN nº 230 de 17/02/02;
- Os marcos visuais significativos que sejam referenciais da paisagem natural e construída na área de intervenção, assim como as referências visuais mais significativas da paisagem regional que permitam a localização espacial dos principais pontos da área de influência;
- Avaliação das formas e magnitudes de impacto das obras e intervenções relacionadas à Operação Urbana Consorciada no patrimônio natural, histórico, arqueológico e cultural;
- Pesquisa sob orientação e supervisão do Departamento de Patrimônio Histórico da possibilidade de existência de imóveis, conjuntos de imóveis e espaços públicos com qualidades arquitetônicas e paisagísticas singulares e que não tenham sido ainda oficialmente relacionados;
- Levantamento de campo, registro fotográfico e catalogação de edificações e espaços livres com qualidades arquitetônicas e paisagísticas singulares, contendo, no mínimo:
 - fotografias do imóvel e do seu contexto urbano

- ficha técnica com as principais características formais, o contexto histórico e época de construção, o uso original, o uso atual, as condições de manutenção

8. Prognóstico Ambiental

O prognóstico ambiental a ser elaborado, visando as possíveis alterações dos fatores ambientais avaliados no diagnóstico ambiental, deverá considerar as hipóteses de implementação da Operação Urbana Consorciada e das intervenções previstas no seu Plano Urbanístico, comparando-as com a hipótese de não-implementação da Operação Urbana Consorciada, considerando ainda a existência de planos, programas e projetos, privados ou governamentais, incidentes na área e não associados à Operação Urbana Consorciada.

O prognóstico deverá considerar a possibilidade de diferentes cenários de transformações urbanísticas propiciadas pela Operação Urbana Consorciada, uma vez que sua consecução está condicionada à adesão de empreendedores privados do mercado imobiliário.

9. Análise e Avaliação dos Impactos Ambientais

A análise dos impactos ambientais deverá contemplar, além da implementação da própria Operação Urbana Consorciada, considerando aspectos tais como adensamento, verticalização e modificações no padrão de uso e ocupação do solo por eles incentivados, também as intervenções previstas no Plano Urbanístico.

Com base nos estudos e análises contidos no Diagnóstico Ambiental, bem como das simulações contidas no Prognóstico Ambiental deverão ser identificados e quantificados os prováveis impactos relevantes, seus desdobramentos e interações para cada conjunto de variáveis ambientais consideradas no trabalho.

O desenvolvimento dessa análise deverá contemplar:

- Identificações das ações potencialmente geradoras de impactos ambientais e dos fatores ambientais susceptíveis de sofrerem modificações significativas;
- Elaboração da matriz de identificação dos impactos decorrentes das ações geradoras de impactos;
- Quantificação e análise dos impactos ambientais;
- A identificação das ações geradoras de impacto ambiental deverá manter estreita correlação entre as características, natureza, porte e fase das intervenções do conjunto de ações que constituem a Operação Urbana Consorciada.
- Aspectos ambientais possivelmente resultantes da implementação da Operação Urbana Consorciada, tais como, adensamento e verticalização, alterações nas condições de circulação e acessibilidade, aumento do tráfego de veículos, alterações no mercado imobiliário, modificações no uso do solo, transformações da paisagem, alterações na qualidade do ar, desapropriações e remoção de população, aumento da população residente e flutuante, alteração na demanda por transporte público, alteração na permeabilidade do solo, intervenções em áreas vegetadas e em áreas de preservação permanente, alteração na demanda por infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, transformações socioeconômicas, além daqueles que a equipe técnica responsável pelos estudos ambientais considerar relevantes, deverão ser cotejados com os fatores ambientais objeto de análise no diagnóstico ambiental das áreas de influência, com o objetivo de identificar os prováveis impactos ambientais significativos.

A análise de impactos ambientais se dará através da identificação, previsão de magnitude e interpretação da importância, considerando as seguintes características:

- Natureza: positivo ou negativo;
- Incidência: direta ou indireta;

- Reversibilidade: reversível ou irreversível;
- Abrangência: local ou regional;
- Duração: temporário, permanente ou cíclico;
- Probabilidade de ocorrência: certa ou incerta;
- Magnitude: baixa, média ou alta;
- Período: imediato, médio ou longo prazo.

As bases de dados a serem utilizadas nos diagnósticos e prognósticos anteriormente definidos, deverão ser obtidas em fontes oficiais reconhecidas, tais como IBGE, Fundação SEADE, Universidades, órgãos públicos da administração direta e indireta, etc.

10. Proposição de Medidas Mitigadoras ou Compensatórias

Deverão ser indicadas medidas capazes de evitar, eliminar, minimizar ou compensar as conseqüências negativas dos impactos do empreendimento, assim como potencializar os reflexos positivos das obras, intervenções e empreendimentos associados à Operação Urbana Consorciada. Essas medidas deverão ser classificadas quanto a:

- Fase do empreendimento em que deverão ser adotadas (planejamento, implementação e operacionalização);
- Natureza, podendo ser preventivas, corretivas ou compensatórias;
- Tempo de permanência de sua aplicação, sendo de curto, médio ou longo prazo;
- Responsabilidade pela implementação da medida, podendo ser o empreendedor privado ou o Poder Público.

11. Monitoramento Ambiental

O estudo deverá apresentar um Plano de Monitoramento da Operação Urbana Consorciada que contemple a indicação de medidas de

acompanhamento da evolução dos efeitos e impactos relevantes, identificados como decorrentes das ações previstas na Operação Urbana Consorciada, inclusive no seu Plano Urbanístico, de modo a subsidiar as decisões do Comitê Gestor da Operação Urbana Consorciada na definição das linhas de ação de implementação da Operação Urbana Consorciada e na priorização da aplicação dos recursos arrecadados, com vistas à consecução dos objetivos propostos.

Para tanto, o Plano de Monitoramento deverá identificar, justificando, os fatores ambientais representativos do desempenho da Operação Urbana Consorciada, estabelecendo os parâmetros a serem considerados no monitoramento, incluindo metodologia de obtenção, processamento e análise de informações, periodicidades, responsabilidades, etc.

12. Relatório de Impacto Ambiental – RIMA

O Relatório de Impacto Ambiental – RIMA caracteriza-se por ser a consolidação do Estudo de Impacto Ambiental – EIA, refletindo os estudos realizados e suas conclusões mais importantes para comunicação à população em geral. As abordagens técnicas deverão ser feitas de forma simplificada, traduzidas em linguagem acessível, ilustradas por imagens e desenhos em escala adequada, gráficos, tabelas, planilhas figuras e quadros que possibilitem a perfeita compreensão das conseqüências ambientais das obras, intervenções e empreendimentos relacionados às fases de planejamento, implantação e operacionalização da Operação Urbana Consorciada

SUBPRODUTO:

- I. Relatórios integrados**, em formato A4, conforme definições deste termo de Referência, definidos na fase 2.1.1;
- II. Relatório 2.3**, contendo o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA), em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

PRAZO: Conforme cronograma anexo.

FASE 2.6 – **COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE DESENVOLVIMENTO DOS ESTUDOS**

Esta fase compreenderá:

- a) Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.
- b) Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas, setoriais e apresentações, bem como produção de extrato das discussões ocorridas.
- c) Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas na Etapa 2, apresentando aspectos das informações e análises elaboradas, bem como as propostas desenvolvidas nos subprodutos desta etapa, para divulgação por meios impressos e eletrônicos.
- d) Produção de arte final de folhetos e/ou cadernos com o conteúdo a ser divulgado por meios impressos e eletrônicos.
- e) Atualização de conteúdo do "*sítio eletrônico*" da Operação Urbana para divulgação de informações sobre o desenvolvimento da intervenção proposta.

SUBPRODUTO:

I. Relatórios integrados, em formato A4, conforme definições deste termo de Referência, definidos na fase 2.1.1;

II. Relatório 2.4, em formato A4 registrando o conteúdo acima discriminado.

PRAZO: Conforme cronograma anexo.

ETAPA 3 – AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL

FASE 3.1. – AUDIÊNCIAS PÚBLICAS E LICENCIAMENTOS

Nesta fase, durante os processos de licenciamento, serão também realizadas Audiência Pública e apresentações técnicas a órgãos colegiados para apresentação e discussão das propostas contidas nos diversos estudos (PUE da Operação Urbana Consorciada, dos Projetos Estratégicos, do Estudo de Avaliação Econômica e do Estudo de Impacto Ambiental). A *CONTRATADA* deverá manter mobilizadas todas as equipes responsáveis pelos estudos para a preparação do material necessário às apresentações, bem como para executar as revisões, compatibilizações e ajustes recomendados pelos órgãos licenciadores, audiência pública e apresentações técnicas, acolhidos pela *CONTRATANTE* ou que esta julgue necessários para aperfeiçoar os conteúdos dos estudos. As atividades previstas são as seguintes:

a) **Audiências públicas** destinadas à comunidade em geral, para apresentação e oitiva das sugestões e questões suscitadas, que deverão ser encaminhadas pelos interessados, munícipes ou entidades representativas, e que serão apreciadas em reunião conjunta, aberta a todos os interessados. Essa audiência será convocada e mediada pela SMDU e deverá atender às normas contidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor Estratégico, relativas à gestão democrática para a elaboração de planos e projetos desenvolvidos pela administração pública, considerando as reuniões com a população como assembléias públicas, devendo ser prevista a gravação e transcrição da apresentação e das intervenções realizadas.

b) Apresentação junto a **órgãos colegiados** do poder

público, entidades de classe e sociedade civil, de acordo com as diretrizes definidas pela SMDU, tais como:

- CTLU;
- C MPU;
- CONPRES P;
- CADES.

c) **Revisões e compatibilizações** das propostas dos estudos consolidadas e relatórios objetos dos licenciamentos, absorvendo os ajustes e recomendações das contribuições da audiência pública e apresentações técnicas.

SUBPRODUTOS:

Deverão ser entregues dois relatórios, um parcial e um final, em formato A4, contendo:

I. Os documentos apresentados aos diferentes públicos, os documentos de chamamento das audiências públicas, as listas de presença, as transcrições, as atas das reuniões, audiências e apresentações e a síntese final das discussões ocorridas, apontando as questões levantadas ao longo dos debates, comentando as sugestões relevantes apresentadas nas diferentes reuniões e apresentando os demais elementos obtidos nessa etapa.

II. Os eventuais ajustes e revisões solicitados pelos órgãos de licenciamento ou pela *CONTRATANTE*, tendo como base o conteúdo do Relatório Síntese.

Relatório 3.1.1 – Relatório Parcial;

Relatório 3.1.2 – Relatório Final.

PRAZO: Conforme cronograma anexo. Caso o prazo para os licenciamentos supere o prazo previsto, a *CONTRATADA* deve manter suas equipes responsáveis

pelas revisões necessárias mobilizadas até que o projeto obtenha as licenças prévias, sem nenhum ônus para a *CONTRATANTE*.

FASE 3.2 – COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL

Esta fase compreenderá:

- a) Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de desenvolvimento do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.
- b) Produção de arte final de folhetos e/ou cadernos com o conteúdo a ser divulgado por meios impressos e eletrônicos;
- c) Atualização de conteúdo do “sítio eletrônico” da Operação Urbana para divulgação de informações sobre o desenvolvimento da intervenção proposta.

SUBPRODUTO: Relatório 3.2, em formato A4, registrando o conteúdo acima discriminado.

PRAZO: Conforme cronograma anexo.

Caso o prazo para os licenciamentos supere o prazo previsto, a *CONTRATADA* deverá manter a equipe de comunicação mobilizada até a conclusão do projeto e obtenção das licenças prévias – fase 3.1, sem ônus adicional para a *CONTRATANTE*.

VIII – FORMAS DE APRESENTAÇÃO

Os subprodutos descritos no Escopo deste Termo de Referência deverão ser entregues em meio impresso e digital.

O número de cópias a serem entregues em meio impresso será

de 15 (quinze) para o EIA, 20 (vinte) para o RIMA e 5 (cinco) para os demais subprodutos.

Para cada subproduto, deverão ser entregues 2 (duas) cópias em meio digital, sendo que cada cópia deverá conter uma versão em formato PDF e outra em formatos abertos, compatíveis com extensões doc, xls, jpg, cdr e dwg, permitindo à CONTRATANTE a possibilidade de acesso a fórmulas, formatações e edições futuras.

Todos os subprodutos a serem entregues, bem como as apresentações e reuniões deverão ser em língua portuguesa, ficando a CONTRATADA responsável pelos serviços de tradução simultânea na eventualidade do uso de outra língua.

Os relatórios deverão ser entregues em formato A4, encadernados, com textos, planilhas, gráficos, desenhos e ilustrações que explicitem os conteúdos definidos no escopo.

As gravações das reuniões e audiências públicas deverão ser entregues em meio impresso (transcrições) e digital (arquivos de áudio).

As plantas, cortes, elevações, perspectivas, croquis e maquetes eletrônicas deverão ser entregues em folhas dobradas, em conformidade com as normas técnicas NBR 10068 e NBR 13142, com formato mínimo A3 e máximo A1. Nos carimbos, deverão constar, como informações mínimas, a identificação da Operação Urbana Consorciada, da CONTRATANTE e da CONTRATADA, título da prancha, escala e data. O modelo deverá ser submetido à avaliação e aprovação da CONTRATANTE.

As escalas de representação deverão ser compatíveis à adequada compreensão do conteúdo e deverão ser indicadas nas pranchas também no formato "escala gráfica".

As formas de representação gráfica (plantas, cortes, elevações, croquis, perspectivas, ilustrações, maquetes virtuais) deverão ser compatíveis aos temas e escalas abordados e em quantidade necessária à perfeita compreensão das informações.

A *CONTRATADA* também será responsável pela produção e fornecimento, mediante aprovação do conteúdo pela *CONTRATANTE*, de todo o material impresso e digital necessário para as apresentações e discussões dos estudos em reuniões técnicas e audiências públicas.

Caberá à *CONTRATADA* executar e fornecer as formas de apresentação conforme orientações da *CONTRATANTE*, responsabilizando-se por eventuais complementações que esta julgar necessárias à perfeita compreensão das informações. Previamente às entregas dos subprodutos, a *CONTRATADA* poderá submeter à *CONTRATANTE* para avaliação um planejamento sobre as formas de representação, escalas e quantidades de pranchas a serem entregues.

Referências Bibliográficas

Deverá constar do documento final toda a bibliografia utilizada na elaboração dos estudos, assim como as principais fontes de consulta de dados.