



# **OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA MOOCA-VILA CARIOCA**

**TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE  
EMPRESA OU CONSÓRCIO DE EMPRESAS PARA  
ELABORAÇÃO DE ESTUDOS URBANÍSTICOS E  
ESTUDOS COMPLEMENTARES DE SUBSÍDIO  
À FORMULAÇÃO DO PROJETO DE LEI DA  
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

**TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA  
OU CONSÓRCIO DE EMPRESAS PARA A ELABORAÇÃO  
DE ESTUDOS URBANÍSTICOS E ESTUDOS COMPLEMENTARES  
DE SUBSÍDIO À FORMULAÇÃO DO PROJETO DE LEI DA  
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA MOOCA-VILA CARIOCA**

**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, estimativas 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 área de estudo, já em meados do século XVII, era parte dos principais caminhos que, pelos rios e caravanas de mulas, ligavam o porto de Santos à vila de São Paulo e outras localidades do interior da província.

Em 1822, ganhou notoriedade ao ser palco do episódio que marcou a independência do Brasil de Portugal, às margens do riacho Ipiranga.

Em 1850, com a retificação do rio Tamanduateí, foram criadas condições para a ocupação mais intensa das áreas de chácaras existentes nos atuais territórios dos bairros do Cambuci, Ipiranga, Mooca e Vila Prudente.

Em 1867, foi inaugurada a Estrada de Ferro Santos-Jundiaí (São Paulo Railway), que estimulou o desenvolvimento industrial extensivo da região, proporcionando o surgimento de uma série de bairros operários nas proximidades e atraindo um contingente significativo de imigrantes.

Em 1947, com a inauguração da primeira pista da Rodovia Anchieta, a região passou a ser também a principal rota do tráfego de passagem em direção a Santos, ampliando ainda mais seus atributos logísticos de atratividade para as atividades industriais.

O apogeu do desenvolvimento industrial deu-se em 1950, com a chegada da indústria automobilística, que passou a expandir suas instalações em direção à região do ABC paulista.

Já a partir da década de 70 teve início o declínio do dinamismo econômico industrial na região, com a transferência destas atividades para outras regiões da metrópole ou mesmo para fora desta, provocando uma obsolescência espacial das extensas áreas de galpões em relação às novas atribuições e vocações que a cidade assumia em seu desenvolvimento.

Os bairros que compõem o perímetro desta Operação Urbana Consorciada tiveram sua história marcada pelas rotas de comércio, pelo surgimento e florescimento da indústria e da ferrovia, guardando forte influência da imigração, sobretudo portuguesa e italiana, em sua cultura e modo de vida, tendo importância inestimável para a identidade paulistana.

### **III. JUSTIFICATIVA**

O perímetro da Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca está inserido na porção central da região metropolitana, entre o centro da cidade de São Paulo e a região do ABC, sendo estruturado pelos eixos do rio Tamanduateí, da Av. do Estado e da atual linha 10-Turquesa da CPTM, compreendendo o território das subprefeituras da Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente.

Esta região possui características singulares que devem ser consideradas na transformação pretendida, tais como a topografia, a drenagem, o uso do solo, o padrão fundiário, a infraestrutura de transporte, o patrimônio histórico e a memória industrial.

O imenso parque industrial que se instalou neste território, estritamente ligado à ferrovia por meio de ramais e pátios privados, gerou um tecido urbano com feição própria. Quadras de grandes dimensões, descontinuidade do sistema de circulação viária, áreas subutilizadas, drenagem deficiente e densidades demográficas baixas são algumas das características dessa faixa.

O tecido urbano existente, composto de quadras de grande

extensão lindeiras à ferrovia, é pouco permeável à circulação, sobretudo para os pedestres, com poucas ligações que articulem as regiões a leste e oeste da ferrovia. Sua requalificação urbana deve ter por base a melhoria dos sistemas de mobilidade e acessibilidade, a reestruturação da ocupação do solo e de padrões urbanísticos adequados ao sítio no qual se inserem, permitindo que sua reocupação contribua para o aumento da permeabilidade do solo, da cobertura vegetal e dos espaços públicos de convívio e lazer. O padrão fundiário existente, marcado pela presença de grandes terrenos, deve ser reavaliado para que se evite a instalação de empreendimentos “enclausurados” que não dialoguem com a cidade ao seu redor.

Cabe destacar a transformação em curso do sistema de transporte de passageiros de alta capacidade da região metropolitana empreendido pelo Governo do Estado de São Paulo, através da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos - CPTM e da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, melhorando a qualidade, a integração e ampliando a oferta de transporte público. Na área de estudo temos a linha 10-Turquesa da CPTM e a linha 2-Verde do Metrô, com integração na Estação Tamanduateí, oferecendo condições para que se desenvolva uma ocupação mais intensiva e uma rede de centralidades de porte e potencial variados, com diversidade de usos, atividades, composição social e densidades compatíveis com a alta capacidade do sistema de transporte.

Outra característica deste território é a presença de edificações e conjuntos edificados de grande valor histórico, bem como de outros remanescentes significativos que merecem ser preservados e constituem rico potencial a explorar, permitindo que a preservação da memória industrial e operária seja um diferencial de alto valor agregado que, articulado à renovação de usos e de edificações, eleve a dinâmica de utilização desta região, permitindo um desenvolvimento harmônico e integrado do existente a preservar com o novo a ser instalado.

Por estar situada na várzea do Tamanduateí, altamente impermeabilizada e freqüentemente assolada por enchentes, a questão do

sistema de drenagem é essencial neste trabalho, devendo este ser analisado de forma ampla e em múltiplas escalas, tanto em aspectos de macro-drenagem como micro-drenagem. É necessário, portanto, uma abordagem que considere a recuperação de corpos d'água e fundos de vale em termos urbanísticos, paisagísticos e de qualidade ambiental, inclusive em relação à qualidade destas águas.

A avaliação do perfil de atividades econômicas atualmente instaladas também é de fundamental importância para orientar o processo de transformação, uma vez que possibilitará compreender o processo de reestruturação produtiva em curso, o nível e o padrão da atividade industrial nesta região. Desta forma, será possível avaliar a compatibilidade entre a atividade econômica instalada e outros usos planejados para que haja uma sinergia positiva entre estes, permitindo uma diversificação quanto aos usos, e principalmente, quanto ao papel desta região enquanto centralidade metropolitana.

A questão dos passivos ambientais relacionados às atividades industriais anteriormente instaladas deve ser considerada para possibilitar a adoção de medidas voltadas à recuperação destas áreas e à adequação de sua destinação, compatível com as propostas de transformação de uso e de renovação construtiva.

Para orientar a transformação deste território, pretende-se desenvolver estudos orientados pelo Poder Público que permitam aprofundar o conhecimento deste território e de suas especificidades, analisar criticamente as hipóteses consideradas entre os objetivos e diretrizes estabelecidas neste Termo de Referência e, considerando ainda a regulação urbana vigente, construir cenários possíveis para esta transformação. A avaliação destes cenários possibilitará o desenvolvimento de uma proposta de transformação na qual estejam indicados os meios para viabilização e implementação das premissas iniciais, além de apontar justificadamente os ajustes eventualmente necessários, explicitando as intervenções estruturantes da proposta, as configurações espaciais e territoriais pretendidas e, ainda, as características da

ocupação pretendida em relação a usos e sua distribuição no território.

Espera-se que o desenvolvimento conjunto dos Estudos Urbanísticos com os estudos econômicos e ambientais possibilite um ganho qualitativo, na medida em que as contribuições e influências destes estudos possam direcionar os estudos urbanísticos para soluções com impactos mais positivos para a cidade e com melhores perspectivas de viabilização.

A transformação desta região em uma nova ocupação mais intensa, ordenada e diversificada deve ser planejada de modo cuidadoso, recebendo projeto urbano que explore toda sua potencialidade e infraestrutura instalada, disciplinando o crescimento desejado por meio de um conjunto de idéias, regras, instrumentos e meios de implementação que indiquem a transformação pretendida para essa parte da cidade, pensada de forma coerente com as transformações gerais concebidas para todo o Município, adequadas à sua inserção metropolitana, bem como de outros projetos co-localizados e co-relacionados.

Tal vinculação se torna patente na inter-relação que se estabelece entre este projeto e as propostas para a reestruturação urbanística das áreas das Operações Urbanas Lapa - Brás e Rio Verde - Jacu. O que se vislumbra, diante da expectativa de mudança dos padrões de ocupação e atividades produtivas incompatíveis com os objetivos e diretrizes desta Operação Urbana Consorciada, é uma possível migração destas atividades instaladas em zonas centrais para o extremo leste da cidade, onde há necessidade de incrementar as atividades econômicas e criar novos postos de trabalho, visando assegurar que, embora deslocadas, as atividades industriais encontrem nova localização estratégica e sejam agentes importantes na diminuição dos desequilíbrios funcionais da cidade.

#### **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 nº 13.430/2002), dos Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente (Lei nº 13.885/2004 – Parte II), e as disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

## **A. OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

A aprovação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho 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*



*permanentes 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 13 de setembro de 2002, e pela lei de parcelamento de uso e ocupação do solo que se sucedeu – Lei 13.885, de 25 de agosto 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, históricos, arquitetônicos, culturais e paisagísticos;

- 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 MOOCA-VILA CARIOCA**

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 13.430, de 13 de setembro 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.

Entre os perímetros de estudo previstos no Plano Diretor Estratégico foi indicado o território da "Diagonal Sul" para implementação de *Operação Urbana Consorciada*, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, por meio da ampliação de espaços públicos, implantação de programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura, sistema viário e transportes coletivos, para promoção de melhorias sociais e valorização ambiental.

Grande parte da área original da operação urbana consorciada Diagonal Sul, num total de 1.659 hectares, está contemplada neste termo de referência, cujo escopo é a contratação de um conjunto de estudos que possam subsidiar uma nova Operação Urbana, a Operação Urbana Consorciada

Mooca – Vila Carioca.

A justificativa para a redefinição do perímetro de estudo desta nova operação urbana consorciada é a absorção de parte do perímetro de estudo da Diagonal Sul pela Operação Urbana Consorciada Lapa-Brás, tendo em vista a necessidade de aprofundamento, em um único projeto, dos estudos relativos à inserção urbana do trecho do sistema ferroviário operado pela CPTM entre as estações Lapa e Brás. O trecho norte da Operação Urbana Consorciada Diagonal Sul, composto pelos bairros do Brás e Pari se insere neste contexto de influência e, desta forma, passará a fazer parte desta outra área de estudo.

Para subsidiar esses estudos, deve ser também considerada a normatização relacionada à legislação de Uso e Ocupação do Solo, contida na Lei nº. 13.885 de 25 de Agosto de 2004, que estabeleceu os Planos Regionais Estratégicos das 31 Subprefeituras. O Plano Regional Estratégico de cada subprefeitura estabelece, dentre outras, as diretrizes de uso e ocupação do solo aplicáveis a seu território, as quais devem ser observadas como referenciais.

Dada sua extensão, o perímetro da Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca previsto no Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei nº 13.430/02) atinge o território das subprefeituras Sé, Mooca, Ipiranga e Vila Prudente. Além disto, as subprefeituras Ipiranga, Mooca e Vila Prudente propõem ainda, diretrizes específicas a serem adotadas nesta OUC.

## **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 complementa-

res 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 Mooca – Vila Carioca.

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 Mooca-Vila Carioca.

Pelas dimensões e importância da intervenção, é possível afirmar que sua implantação se dará de forma paulatina e a longo prazo. É necessário, portanto, que o plano a ser desenvolvido se baseie em diretrizes propostas pelo Poder Público, consoantes com a legislação urbanística vigente, que no decorrer do desenvolvimento do projeto, permeado pela participação da sociedade civil, resulte em uma intervenção tida como benéfica para a Cidade. A solidez, validade e perenidade das diretrizes adotadas deverão proporcionar as condições para que o processo de implementação das intervenções possa dar-se de forma contínua.

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 o projeto de lei desta Operação Urbana Consorciada.

## **B. OBJETIVOS DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA MOOCA-VILA CARIOCA**

A transformação urbanística pretendida tem por objetivos:

- Promover o cumprimento da função social da propriedade urbana;
- Promover a reestruturação e requalificação urbanística e ambiental do território considerando sua inserção em âmbito municipal e metropolitano;
- Estimular o aumento dos níveis de permeabilidade do solo e de retenção de águas pluviais, favorecendo o desempenho da rede de drenagem;
- Ampliar e qualificar as conexões da malha urbana no sentido leste-oeste, integrando os tecidos urbanos segregados pela ferrovia e ampliando as condições de mobilidade existentes;
- Implantar unidades habitacionais de interesse social, destinadas à população de baixa renda, de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social;
- Promover a transformação de áreas ociosas, degradadas e deterioradas, assim como de imóveis subutilizados, adequando a área ao desenvolvimento de novas centralidades;
- Qualificar o ambiente urbano, por meio da preservação e valorização dos recursos naturais e da proteção e



recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico existente no local;

- Promover a criação, ampliação e requalificação de áreas verdes e espaços livres de uso público, aumentando os índices de permeabilidade e área verde por habitante, para que funcionem como locais de convivência e relações sociais;
- Promover a instalação de novos usos compatíveis nas áreas potencialmente contaminadas, possibilitando sua reinserção funcional no ambiente urbano de forma sustentável, segura e integrada aos demais objetivos elencados;
- Promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;
- Racionalizar o uso da infraestrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transporte coletivo, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, valorizando e qualificando os acessos à rede de transporte coletivo e aos equipamentos institucionais existentes e propostos;
- Promover a diversidade funcional da área, bem como incentivo às atividades terciárias relacionadas com os setores de eventos, cultura, lazer e entretenimento.
- Melhorar as condições gerais de mobilidade na região, de forma adequada à ocupação prevista, harmonizando a convivência entre os diversos modais de circulação e priorizando o transporte coletivo e o não-motorizado;
- Promover o uso otimizado, intenso e equilibrado do uso do solo para fins residenciais e não residenciais, compatível com as redes de infraestrutura instaladas, a

sustentabilidade da intervenção e com as características deste sítio, considerando o paradigma da cidade compacta;

- Estimular a diversidade tipológica habitacional, para atendimento de variadas faixas de renda e perfis de moradores, priorizando a permanência da atual população residente;
- Promover mecanismos que viabilizem o efetivo adensamento populacional e não apenas o adensamento construtivo;
- Implantar equipamentos institucionais compatíveis com o incremento populacional previsto;
- Prever a instalação de atividades de comércio e serviços de âmbito local para atendimento da população residente prevista;
- Promover a mistura de usos de forma a que se desenvolvam na região atividades durante o dia, à noite e aos finais de semana;
- Organizar e otimizar as atividades econômicas já existentes no território, adequadas à urbanização proposta, notadamente no que se refere à sua distribuição espacial, às tipologias construtivas e à harmonização com os demais usos e espaços;
- Atrair novas atividades econômicas potencializando vocações já existentes, e estabelecer novas atividades, especialmente atividades relacionadas a eventos e ao lazer e entretenimento de caráter regional e/ou metropolitano;
- Qualificar a paisagem urbana, com implantações e volumetrias de edificações, que criem condições adequadas de conforto ambiental e valorizem a escala do

pedestre, criando relações adequadas entre os passeios públicos e as edificações, inclusive com os bens tombados pelo patrimônio.

### **C. DIRETRIZES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA MOOCA-VILA CARIOCA**

São diretrizes da Operação Urbana:

- Definir elementos referenciais na paisagem da várzea do Rio Tamanduateí, tirando partido da geografia local e valorizando áreas ou edificações existentes e propostas;
- Melhorar as condições de inserção urbana e integração espacial entre a ferrovia e o território, enfrentando a questão da segregação entre os fluxos de circulação e de dinâmica urbana;
- Qualificar a paisagem da Avenida do Estado e do Rio Tamanduateí, melhorando suas características ambientais, de drenagem e de urbanidade, sem prejuízo dos fluxos metropolitanos de circulação e transporte de cargas;
- Qualificar e ampliar as ligações viárias existentes entre as regiões centro-sul e leste da cidade de São Paulo, promovendo uma integração mais eficiente, superando a barreira ferroviária e criando novas rotas de circulação, diminuindo a concentração do tráfego em outras importantes vias da região, como as Avenidas Radial Leste e Luís Ignácio de Anhaia Mello, tendo por base a prioridade do transporte coletivo sobre o transporte individual;
- Contribuir para a manutenção e ampliação dos laços de identidade entre a população local e os bairros que constituem o território desta operação urbana, áreas de

ocupação antiga e costumes tradicionais, de importância inestimável para a imagem da cidade;

- Compatibilizar a intervenção proposta aos programas, projetos e ações que incidam sobre a área, previstos ou em vigor, harmonizando-os ou ainda sugerindo ajustes de forma a torná-los compatíveis e complementares;
- Permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização.

## **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 pela CONTRATANTE, que constituem os elementos do futuro Plano Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada. Esses elementos, contendo dados, análises e propostas,

constituirão o produto 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 aos 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, os seguintes:

- **AÇÕES E INTERVENÇÕES COLOCALIZADAS**

- Identificação, localização e avaliação crítica das ações e intervenções contidas no Plano Diretor Estratégico, nos Planos Regionais estratégicos e em 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, zoneamento, áreas construídas 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 (CONPESP, CONDEPHAAT, IPHAN), 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 sub-perímetros 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, áreas de preservação ou recuperação ambiental);
- Proposta de composição da mescla entre usos residenciais e não residenciais;
- 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 e localização dos córregos e curso d'água existentes;
    - 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 me-



didadas 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;
- Mapeamento da vegetação significativa em áreas públicas e privadas;

- **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 1.659 hectares, e as características específicas das áreas que compõem seu perímetro, foi definida uma divisão em subperímetros, constituídos, por sua vez, de setores, como hipóteses iniciais de subdivisão funcional de unidades de projeto e intervenção.

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 se caracterizar por certa autonomia funcional e espacial, no sentido de encerrar em si conjuntos de qualidades que permitam alcançar os padrões urbanísticos e ambientais preconizados.

Dentro de cada subperímetro, foram também 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. Estes projetos possuem área de aproximadamente 614 ha, concentrando as extensas quadras ocupadas exclusivamente por antigos galpões industriais, hoje destinados a atividades em geral de baixa produtividade, a envoltória do Parque da Independência e da Av. D. Pedro I e as áreas destinadas à produção de Habitação de Interesse Social definidas

junto ao centro do Cambuci, cuja relevância histórica e paisagística justificam um tratamento diferenciado sobre a ocupação lindeira que preserve suas qualidades.

O perímetro da Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca está dividido nos seguintes subperímetros, setores e projetos estratégicos:

### **SUBPERÍMETRO 1**

Compreende os **setores Cambuci e Mooca**. A área total é de aproximadamente 396 hectares.

Este subperímetro, o mais próximo da área central, é composto por antigas áreas de uso misto nas porções oeste e leste, com uma presença mais intensa de áreas industriais na porção central, tendo sofrido intenso esvaziamento habitacional e econômico.

O **Setor Cambuci**, com área aproximada de 147 ha, apresenta um nível de degradação urbana avançado, fruto da presença da Av. do Estado e dos viadutos da ligação Leste-Oeste, tendo grande potencial de recuperar sua vocação histórica como área de uso misto com predomínio residencial de padrão popular e médio. Com o objetivo de requalificar o Largo do Cambuci e desenvolver as grandes áreas de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, dando impulso de renovação a uma área mais abrangente da Baixada do Glicério, foi previsto o Projeto Estratégico 1 - Cambuci.

O **Setor Mooca**, com área aproximada de 249 ha, apresenta uma dinâmica urbana mais ativa, com múltiplas atividades e renovação em curso, acompanhando o desenvolvimento da região do Parque da Mooca. Contudo, o tecido composto por edificações antigas e baixas ainda proporciona amplas oportunidades de requalificação, fortalecendo seu papel de centralidade regional.

O trecho central deste setor, com ocupação industrial intensiva e tendo como referências as avenidas Presidente Wilson e Henry Ford,

apresenta características especiais quanto ao patrimônio arquitetônico, cujo maior ícone é a Cervejaria Antártica, de modo que a requalificação urbana prevista deve conciliar a necessidade de preservação e revalorização destes edifícios com as novas características e usos.

## **SUBPERÍMETRO 2**

Compreende os **setores Ipiranga e Parque da Mooca**. A área total é de aproximadamente 739 hectares.

O **Setor Ipiranga**, com área aproximada de 406 ha, é composto em grande parte por antigos loteamentos de elevada qualidade urbana e inestimável importância histórica. Manteve suas características de área de uso misto com forte predomínio residencial de classe média, a despeito do esvaziamento econômico das áreas industriais situadas junto às avenidas do Estado e das Juntas Provisórias, bem como da recente intensificação do desenvolvimento imobiliário e da instalação de grandes equipamentos de transporte.

O principal desafio neste setor é a conciliação entre a manutenção de suas qualidades urbanísticas e históricas com o intenso desenvolvimento imobiliário já em curso, levando esta transformação também para a área da várzea do Tamanduateí. Neste sentido, foi previsto nas imediações do Parque da Independência e das avenidas D. Pedro I e Tereza Cristina o Projeto Estratégico 2 – Vila Monumento, com a expectativa de que o plano urbanístico aponte soluções para a qualificação e manutenção da paisagem e das perspectivas visuais deste trecho.

O **Setor Parque da Mooca**, com área aproximada de 333 ha, teve sua evolução histórica fortemente atrelada ao desenvolvimento industrial e à ferrovia, com grandes áreas industriais a oeste e bairros operários a leste. A abertura da Av. Paes de Barros ajudou a impulsionar a renovação urbana após o esvaziamento econômico provocado pela migração das atividades industriais, sendo atualmente um importante corredor de comércio e serviços

cercado por áreas com ocupação predominantemente residencial de média-alta renda. A área ocupada pelas indústrias não acompanhou o processo de renovação das demais áreas, apresentando ainda grande potencial de transformação, motivo pelo qual foi previsto para esta área o Projeto Estratégico 3 – Tamanduateí.

### **SUBPERÍMETRO 3**

Compreende os **setores Vila Carioca e Vila Prudente**. A área total é de aproximadamente 524 hectares.

Este sub-perímetro sofre o efeito fragmentador do pesado tráfego de passagem e de cargas nas avenidas do Estado, Anhaia Mello e Juntas Provisórias, afetando a integração entre as áreas predominantemente residenciais da Vila Zelina, o centro histórico e comercial da Vila Prudente, as áreas de uso misto na Vila Carioca e o Complexo de Heliópolis.

O **Setor Vila Carioca**, com área aproximada de 363 ha, tem forte presença industrial em grande parte ainda ativa e é o que mais sofre influência da localização estratégica da região em relação à ligação entre a capital, o ABC e a baixada santista, apresentando grande potencial de consolidação como pólo logístico e de atividades produtivas.

O **Setor Vila Prudente**, com área aproximada de 161 ha, é composto pelo centro histórico e comercial de Vila Prudente, a norte da Av. Anhaia Mello, e pela área predominantemente residencial de Vila Zelina, a sul desta avenida. Sua dinâmica atual é de contrastes entre centralidades dinâmicas e consolidadas, como as ruas do Orfanato e Ibitirama, com áreas residenciais próximas que ainda guardam características bucólicas. É um setor com grande potencial de transformação, dada a ociosidade da área com ocupação industrial e o planejamento metropolitano dos transportes, que configura em seu Plano de Expansão a Vila Prudente como importante nó da rede metroviária (linhas 2 verde e 15 branca), abrindo perspectivas para o desenvolvimento de uma centralidade polar de grande porte.

A recente implantação das estações Tamanduateí e Vila Prudente do metrô (linha 2 verde) se soma à boa infraestrutura de transportes existente (estação Sacomã, Expresso Tiradentes e CPTM- linha 10 Turquesa), abrindo boas perspectivas para atratividade de novas habitações, sobretudo no lado norte da Av. Almirante Delamare, onde estão demarcadas áreas de ZEIS, e na Vila Zelina, no outro lado da Av. do Estado. Para articular estas potencialidades com as características locais, foi previsto o Projeto Estratégico 4 – Vila Carioca.

Apesar de o Complexo Heliópolis estar situado fora do perímetro desta Operação Urbana, por conta de sua relevância como grande núcleo habitacional popular, ressalta-se a importância de articular as propostas do projeto urbanístico a esta área, sobretudo quanto às diretrizes de acessibilidade às redes de transporte e equipamentos públicos.

### **Projetos Estratégicos**

Os projetos estratégicos definidos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca têm, além das diretrizes gerais apresentadas, as seguintes diretrizes específicas:

#### **Projeto Estratégico 1 – Cambuci – área aproximada de 63,5 ha**

- Implantar projetos de Habitação de Interesse Social nas áreas definidas como ZEIS;
- Requalificar as principais vias e espaços urbanos, como o Largo do Cambuci e as ruas Luís Gama, do Lavapés e da Independência.

#### **Projeto Estratégico 2 – Vila Monumento – área aproximada de 100,1 ha**

- Definir parâmetros de ocupação com base na qualificação e manutenção da paisagem do entorno do parque da Independência, Av. D. Pedro I e Av. Tereza Cristina;
- Propor nova configuração urbana da Av. Tereza Cristina que considere a renaturalização do rio Ipiranga e suas margens, entre a Av. do Estado e

o Parque da Independência.

**Projeto Estratégico 3 – Tamandateí** – área aproximada de 343,6 ha

- Propor novos parâmetros de ocupação para a área que considerem as características locais e novas vocações, com intensificação de uso misto e atividades econômicas de caráter metropolitano;
- Definir novas soluções de drenagem integradas ao desenho urbano e ao sistema de áreas verdes e de lazer;
- Propor soluções para o aumento da mobilidade e para a transposição dos eixos ferroviário e Tamandateí/ Av. do Estado, com foco no transporte não motorizado.

**Projeto Estratégico 4 – Vila Carioca** – área aproximada de 231,6 há

- Propor novos parâmetros de ocupação para a área que considerem as características locais e novas vocações, com intensificação de uso residencial e atividades econômicas relacionadas a logística de cargas;
- Definir novas soluções de drenagem integradas ao desenho urbano e ao sistema de áreas verdes e de lazer;
- Propor soluções para o aumento da mobilidade e para a transposição dos eixos ferroviário e Tamandateí/ Av. do Estado, com foco no transporte não motorizado.
- Integrar o Complexo de Heliópolis à infraestrutura de mobilidade, equipamentos públicos e áreas de lazer previstas.

## **VII. 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, desenvol-

vendo-se em etapas de aprofundamento sucessivo num processo contínuo de retro-alimentação 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 dos 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 do elementos de estudo oferecidos pela *CONTRATANTE* (cf. item VI), o Plano Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada, a ser desenvolvido, apresentará as transformações propostas para a consecução de seus objetivos e diretrizes, 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 e 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) ESTUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

O estudo de avaliação econômica tem 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 os levantamentos, estudos e análises oferecidos pela *CONTRATANTE* (cf. item VI), bem como de outras 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;
- Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo;
- O conjunto de intervenções;
- Os instrumentos de indução da ocupação do solo;
- 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 dedicar-se 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 e Licenciamentos**

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

**Fase 3.2** – Comunicação – Etapa 3.

### ***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, com o intuito de expor para a CONTRATADA as várias intervenções em curso ou planejadas e outras informações de interesse para o desenvolvimento dos estudos. 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, deverá ser 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 dos respectivos prazos estabelecidos. 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, sendo o último destes um relatório síntese, 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 urbanísticas.

As atividades relativas à compatibilização dos estudos urbanísticos 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 os encaminhamentos deverão ser tomadas 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 urbanísticos 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 CONTRATADA 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.

**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 ce-

nários 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 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. O estudo compreenderá:

- 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 a 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”.

Numa outra base de dados, deverão ser identificados todos os empreendimentos novos contidos na base da Embraesp, com seus respectivos preços em m<sup>2</sup> privativo, m<sup>2</sup> 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 (CEPAC) 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, 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, 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, atendi-

mento 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 reatamento 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 - em especial aqueles relacionados à



arquitetura fabril, à história das ferrovias e ao período de mais intensa imigração estrangeira – 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, equipa-

mentos 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 consequências 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 2.4 – 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 E LICENCIAMENTOS***

#### **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 assembleias 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;
- CONPRESP;
- 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.

Tendo em vista a grande quantidade de informações, dados e elementos gráficos contidos no Escopo, é desejável que a *CONTRATADA* utilize recursos de S.I.G. (sistemas de informações geo-referenciadas).

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.