

# **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. PROPOSTA PRELIMINAR
- 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) Estudos Econômicos; c) Estudo de Impacto Ambiental; d) Plano de Comunicação. Tais estudos deverão ser elaborados de maneira interdependente, caracterizando-se como ótimo o resultado de cada trabalho quando este evidenciar a utilização das informações e conclusões das demais áreas técnicas apresentadas e produzidas durante sua confecção.

Os Estudos Urbanísticos compreendem o Projeto Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada, o Anteprojeto Urbanístico das *Áreas de Transformação Induzida* e o Estudo de Capacidade de Suporte da Infra-estrutura de Mobilidade.

Os Estudos Econômicos compreendem o Estudo de Atividades Econômicas, o Estudo Mercadológico e de Valoração dos Cepacs da Operação Urbana Consorciada e das *Áreas de Transformação Induzida*.

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, assessoramento, 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, as freqüentes enchentes em sua extensa várzea foram drasticamente diminuídas, dando 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 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 infra-estrutura de transporte ferroviário, 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, desde a região do ABC até a foz do Tamanduateí. Quadras de grandes dimensões, descontinuidade do sistema de circulação viária, áreas subutilizadas, drenagem deficiente e densidades demográficas baixas são algumas das características dessa faixa que devem ser revertidas.

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 ferrovia, o principal elemento referencial desta operação urbana juntamente com a Av. do Estado/ Rio Tamanduateí, deve ser objeto de avaliação quanto à função que desempenhará, uma vez que o transporte de passageiros passa por um processo de modernização, com ampliação da oferta, da integração à rede metroviária e dos padrões comerciais de serviço,

ao passo que o transporte de cargas vem perdendo sua importância como alimentador das indústrias da região, havendo atualmente conflitos operacionais no compartilhamento dos trilhos entre as concessionárias operadoras do transporte de passageiros e de carga. O transporte ferroviário de cargas é, atualmente, eminentemente de passagem pela cidade, transportando principalmente minério de ferro e insumos industriais entre o porto de Santos e as regiões produtoras do sudeste e centro-oeste brasileiros. É necessária uma avaliação quanto à atual intensidade e padrão de atendimento de carga às empresas da região, permitindo diferenciar o transporte de insumos à atividade industrial daquele ligado a centros de distribuição, bem como os impactos causados por este tipo de atividade, ao intensificar o uso do sistema viário pela circulação de veículos de portes variados apenas para transporte e distribuição de mercadorias. É desejável também que o projeto considere em seu contexto uma avaliação dos diversos projetos governamentais que tratam da questão da segregação do transporte de cargas do transporte de passageiros, eliminando este que é um dos maiores gargalos logísticos do país.

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 estabelecidos 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. Por esta razão, a CONTRATADA deverá, necessariamente, interagir com a empresa ou consórcio de empresas responsável pela elaboração dos estudos da OUC Rio Verde- Jacu, com o objetivo de compatibilizá-los e integrá-los aos estudos desta OUC Mooca – Vila Carioca, quanto aos instrumentos, mecanismos e incentivos para que seja viável esta migração de empresas das áreas centrais para a região leste 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, Móoca, Vila Prudente e Ipiranga (Lei nº 13.885/2004 – Parte II), e as disposições do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001).

Poderão ainda servir como referência, de acordo com as análises das estratégias de implementação desta Operação Urbana Consorciada, as disposições da Lei Municipal de Concessões Urbanísticas (Lei nº 14.917/2009).

## **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 determinando que a lei da respectiva Operação Urbana Consorciada deverá estabelecer:

- quantidade de CEPACs a ser emitida, obrigatoriamente proporcional ao estoque de potencial adicional de construção previsto na Operação Urbana Consorciada;
- valor mínimo do CEPAC;

- formas de cálculo das contrapartidas;
- formas de conversão e equivalência dos CEPACs em metros quadrados de potencial adicional de construção e de metros quadrados de terreno de alteração de uso.

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

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

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

## **B. A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA 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 infra-estrutura 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*

*Consoiciada*, 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 infra-estrutura, sistema viário e transportes coletivos, para promoção de melhorias sociais e valorização ambiental.

Grande parte da área original da operação urbana consorciada Diagonal Sul, com características próprias, 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 complementares que subsidiem a formulação, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU da Prefeitura do Município de São Paulo, do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada 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 sócio-econômicas 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 sócio-econômicos negativos seja eliminada ou reduzida ao máximo, bem como sua implantação seja planejada de modo mais equilibrado

no tempo e com melhor percepção de sua viabilidade e riscos envolvidos, com maiores chances de êxito e resultados. Espera-se que estes estudos complementares, através do processo contínuo de retro-alimentação e integração aos estudos urbanísticos, mais que documentos formais de licenciamento, sejam efetivos instrumentos de qualificação da OUC Mooca-Vila Carioca.

Para subsidiar a elaboração de todos esses elementos, foram desenvolvidos estudos técnicos em nível preliminar, elaborados de acordo com as mesmas diretrizes que deverão ser observadas na elaboração dos produtos a serem contratados. É necessário, no entanto, que tais estudos sejam aferidos, complementados e mais precisamente mensurados, em função das estratégias de implementação, da capacidade de suporte da infra-estrutura de mobilidade e de sua viabilidade econômica, social e ambiental.

Os elementos advindos do Projeto Urbanístico Específico, dos Estudos Econômicos e do Estudo de Impacto Ambiental deverão ser compilados em um relatório síntese, que servirá como conteúdo para a elaboração do 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;

- 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;
- 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 em áreas potencialmente contaminadas, usos estes compatíveis à mitigação proposta, 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 infra-estrutura 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;

- 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;
- 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 infra-estrutura 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;
- Promover a diversidade funcional da área, atraindo novas atividades econômicas, potencializando vocações já existentes, e estabelecendo novas atividades, considerando dentre estas as atividades relacionadas a eventos e ao lazer e entretenimento de caráter regional e/ou metropolitano;
- Indicar medidas que possibilitem realocar as atividades econômicas instaladas quando estas não forem compatíveis com a intervenção urbanística proposta;
- Estimular o aumento dos níveis de permeabilidade do solo e de retenção de águas pluviais, favorecendo o desempenho da rede de drenagem;
- 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/ou 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 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.

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 projeto 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.

## **VI. PROPOSTA PRELIMINAR**

A Prefeitura do Município de São Paulo, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU e da SP Urbanismo, vem realizando diversos estudos e análises que constituem uma proposta preliminar da

Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca, formulando as estratégias de intervenção mais adequadas e caracterizando a transformação urbanística pretendida.

Considerando a extensão e as características específicas das áreas que compõem o perímetro proposto desta Operação Urbana Consorciada, foram definidos sub-perímetros, como hipóteses iniciais de subdivisão funcional de unidades de projeto e intervenção.

Identificaram-se então os trechos desse território que mais prontamente se apresentam como aptos a estruturar as transformações previstas, sendo recortados de todo o conjunto de áreas da Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, para dele se obter a proposta que anteveja as transformações pretendidas para todo esse território.

Estes trechos, identificados como Áreas de Transformação Induzida, possuem aproximadamente 614 ha, sendo aqueles que reúnem as características ambientais e de ocupação típicas da região, anteriormente esboçadas, em grande quantidade e na sua maior abrangência.

Neles estão concentradas as extensas quadras ocupadas exclusivamente por antigos galpões industriais, hoje destinados a atividades em geral de baixa produtividade, e a envoltória do Parque da Independência e da Av. D. Pedro I, cuja relevância histórica e paisagística justificam um tratamento diferenciado sobre a ocupação lindeira que preserve suas qualidades.

*As Áreas de Transformação Induzida – ATI* são aquelas sobre as quais a administração municipal tem prioridade em induzir o processo de transformação, utilizando para tanto instrumentos urbanísticos que permitam programar no tempo e no espaço a melhor forma de implementar projetos de renovação do espaço público e do espaço privado, de forma a moldar uma estrutura de ocupação que sirva de âncora e referência a toda a Área de



Estudos e que possa acelerar sua requalificação, atraindo e direcionando os investimentos privados e coordenando os investimentos públicos. A Concessão Urbanística é um desses instrumentos cuja aplicabilidade deve ser examinada no âmbito deste trabalho, podendo ser propostos outros instrumentos mais adequados à viabilização do projeto.

As Áreas de Transformação Induzida são áreas marcadas por fatores físicos, geográficos, sócio-econômicos ou de uso do solo notáveis, para os quais o Projeto Urbanístico Específico deve ter uma avaliação crítica específica, propondo soluções que ressaltem ou alterem suas características em função do papel que essas áreas desempenharão no contexto da Operação Urbana e a necessária relação de complementaridade que deverá se estabelecer entre estas e o entorno.

As demais áreas que integram o perímetro (e sub-perímetros) desta Operação Urbana Consorciada correspondem aquelas onde se pretende 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 infra-estruturas necessárias a suportar o incremento ocupacional previsto e qualificar suas características sociais, econômicas e ambientais. O poder público detém nessas áreas o controle sobre o tipo e a intensidade da ocupação do solo privado. No entanto, a configuração físico-formal, o tempo de construção e a localização dos empreendimentos privados não podem ser determinados a priori.

O projeto urbanístico específico - PUE da Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca deverá avaliar esta subdivisão em sub-perímetros e áreas de transformação, em conjunto com os diagnósticos e

avaliações efetuados, os objetivos e as diretrizes, para formular as propostas de subdivisão do perímetro em SETORES, que passarão a ser as unidades de intervenção do PUE.

Embora não sejam compartimentos estanques, os sub-perímetros e áreas de transformação, a serem ainda definidos como 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 setor, a Área de Transformação Induzida deverá receber tratamento específico, de acordo com os papéis a eles atribuídos, contribuindo concomitantemente para a construção da unidade geral da intervenção. Nas demais áreas, deverão ser indicadas intervenções complementares consideradas necessárias ao bom desempenho do setor, devendo ainda ser estudados os seus potenciais de renovação e propostas as áreas adicionais de construção para os usos residencial e não residencial.

As categorias que compõem aquilo que se denomina um tanto abstratamente “melhoria das condições urbanísticas” e “melhoria das condições ambientais” – que no contexto deste trabalho podem ser compreendidas como: as medidas da diversidade de usos, o adensamento populacional e construtivo compatíveis com a infra-estrutura instalada e prevista, o incremento das áreas verdes e dos espaços públicos, a melhoria da drenagem, a adequação das tipologias ao sítio, a acessibilidade e a mobilidade, devidamente espacializados e traduzidos em formas urbanas - deverão ser contempladas nas propostas de cada um dos setores.

Os Setores, bem como as áreas de intervenção, poderão ter seus limites revistos em função das análises e propostas contidas no Plano Urbanístico Referencial, desde que justificados.

A Área de Intervenção está dividida nos seguintes sub-perímetros:

- **SUB-PERÍMETRO 1 – Cambuci/ Taquari**

Tem como elementos estruturadores a Ferrovia, Av. do Estado, Rua da Mooca, Rua Taquari e Av. Paes de Barros. A área total é de aproximadamente 380 hectares, sendo 189 hectares compostos por áreas de transformação induzida.

Este sub-perímetro, 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. A área do Cambuci (AI 1A) 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 predominantemente residencial. Com o objetivo de requalificar o Largo do Cambuci e desenvolver as grandes áreas de Zonas de Interesse Social – ZEIS, dando impulso de renovação a uma área mais abrangente da Baixada do Glicério, foi prevista a ATI 1A.

O trecho norte da Mooca (AI 1B) apresenta uma dinâmica urbana mais ativa, com múltiplas atividades e renovação em curso, acompanhando o desenvolvimento da porção central do bairro (AI 2B). Contudo, o tecido composto por edificações antigas e baixas ainda proporciona amplas oportunidades de requalificação, fortalecendo seu papel de centralidade.

O trecho central (ATI 1B), 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.

A CONTRATADA deverá, necessariamente, interagir com a empresa ou consórcio de empresas responsável pela elaboração dos estudos da OUC Lapa- Brás, com o objetivo de compatibilizá-los e integrá-los aos estudos desta OUC Mooca – Vila Carioca, sobretudo quanto a este Sub-perímetro 1 em relação ao *Sub-perímetro 4 –Brás* do PUE da OUC Lapa – Brás, quanto aos aspectos de uso do solo, setorizações, vocações e quanto à solução de inserção urbana da ferrovia

- **SUB-PERÍMETRO 2 – Ipiranga/ Mooca**

Tem como elementos estruturadores a Ferrovia e as avenidas do Estado, Nazaré e Paes de Barros, sendo referências também o Parque da Independência, as avenidas D. Pedro I e Capitão Pacheco Chaves e as ruas Bom Pastor e Gentil de Moura. A área total é de aproximadamente 765 hectares, sendo 301 hectares compostos por áreas de transformação induzida.

O bairro do Ipiranga (AI 2A), 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 nesta área 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 Tamandateí. Neste sentido, foi prevista nas

imediações do Parque da Independência e das avenidas D. Pedro I e Tereza Cristina a ATI 2A, com a expectativa de que o plano urbanístico aponte soluções para a qualificação e manutenção da paisagem e das perspectivas visuais deste trecho e para a recuperação do Rio Ipiranga no trecho entre o parque e a Av. do Estado.

O bairro da Mooca (AI 2B) 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 (ATI 2B) não acompanhou o processo de renovação das demais áreas, apresentando ainda grande potencial de transformação.

- **SUB-PERÍMETRO 3 –Vila Carioca/ Vila Zelina**

Tem como elementos estruturadores a Ferrovia e as avenidas do Estado, das Juntas Provisórias e Professor Luís Ignácio de Anhaia Mello, sendo referências também a Av. Almirante Delamare e a Rua Ibitirama. A área total é de aproximadamente 446 hectares, sendo 124 hectares compostos por áreas de transformação induzida.

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 (AI 3B), o centro histórico e comercial da Vila Prudente (AI 2B), as áreas de uso misto na Vila Carioca (AI 3A) e o Complexo de Heliópolis.

A Vila Carioca, com forte presença industrial em grande parte ainda ativa 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 de atividades produtivas.

A recente implantação das estações Tamanduateí e Vila Prudente do metrô (linha 2 verde) se soma à boa infra-estrutura 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. É uma área com grande potencial de transformação, dada a ociosidade da área com ocupação industrial (ATI 3) 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.

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.

## **VII. ESCOPO DOS PRODUTOS**

Embora se constituam, para os fins deste Termo de Referência, produtos autônomos – Estudos Urbanísticos; Estudos Econômicos; Estudo de Impacto Ambiental; Plano de Comunicação; seus resultados são interdependentes e sua elaboração deverá evoluir de forma integrada, desenvolvendo-se em etapas de aprofundamento sucessivo num processo contínuo de retro-

alimentação mútua. Uma base de dados comum subsidiará o desenvolvimento destes produtos, ainda que cada um privilegie um aspecto específico, estando previsto ainda a elaboração de Relatório Síntese, onde serão consolidados os resultados previstos nos estudos realizados para a intervenção urbana no perímetro desta Operação Urbana Consorciada.

O desenvolvimento das atividades previstas será acompanhado pelo gestor do contrato, designado pela *CONTRATANTE*, e por grupo técnico por ela indicado, cabendo à *CONTRATANTE*, ao fim de cada atividade prevista, avaliar os subprodutos apresentados e, se aprovados, autorizar o prosseguimento dos trabalhos. Caso a *CONTRATANTE* avalie determinado subproduto como inaceitável ou insuficiente, caberá à *CONTRATADA* proceder os ajustes e complementações necessários apontados para que possa ser realizada nova avaliação. Como os estudos (produtos) devem evoluir de forma integrada, não será autorizado o prosseguimento das atividades para etapas posteriores enquanto houver qualquer outro estudo sob avaliação ou revisão.

Durante o desenvolvimento das atividades previstas, serão realizadas reuniões técnicas com periodicidade quinzenal, 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.

As etapas e fases do Escopo foram organizadas de modo que a *CONTRATADA* possa, inicialmente, planejar suas atividades e tomar ciência das características da área de estudo e dos principais projetos em análise ou planejados pelo poder público, para que, assim, possa desenvolver o projeto em etapas progressivas de aprofundamento e com a contribuição da sociedade mediante consultas públicas e comunicação em diversos canais a cada final de etapa.

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

elas:

- **Etapa 1: Planejamento e Prospecção de Dados**

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

**Fase 1.2** - Plano de Trabalho;

**Fase 1.3** – Prospecção e Consolidação de Dados;

- **Etapa 2 : Análise de Dados e Diagnósticos**

- **Etapa 3: Propostas Preliminares**

- **Etapa 4: Consultas Preliminares e Revisão do Programa de**

**Intervenções**

**Fase 4.1** - Consultas Públicas e Setoriais Preliminares;

**Fase 4.2** - Revisão do Programa de Intervenções;

- **Etapa 5: Consolidação dos Estudos**

- **Etapa 6: Audiências Públicas, Licenciamentos, e Relatório Final**

**Fase 6.1** - Audiências Públicas e Licenciamentos;

**Fase 6.2** – Relatório Final.

As etapas 1, 4 e 6 tem relação com o conjunto dos estudos envolvidos e, assim, terão subprodutos únicos em cada fase. Já as etapas 2, 3 e 5 se baseiam no aprofundamento e especificidades de cada esfera de estudos, de modo que seus subprodutos, apesar de evoluírem integradamente, serão específicos.



Isto posto, define-se a seguir o escopo de cada um desses produtos, a serem desenvolvidos pela *CONTRATADA*, cujas atividades foras agrupadas por Etapas .

***ETAPA 1: PLANEJAMENTO E PROSPECÇÃO DE DADOS (comum a todos os produtos)***

**FASE 1.1 – REUNIÕES TÉCNICAS – NIVELAMENTO DE INFORMAÇÕES (subproduto único)**

Serão realizadas apresentações, por órgãos da administração pública municipal, de planos, projetos, programas, estudos, análises, projeções, levantamentos e diretrizes relativas à região abrangida pelo projeto desta Operação Urbana Consorciada, com o intuito de expor para a *CONTRATADA* (todos os coordenadores dos estudos devem estar presentes) as várias intervenções em curso ou planejadas e outras informações de interesse para o desenvolvimento do projeto. Essas apresentações ocorrerão por convocação do *CONTRATANTE* .

A *CONTRATADA* terá a atribuição de colher as informações transmitidas, lavrar as atas de cada uma dessas reuniões e, ao final, compilar esses elementos, conforme descrito no produto correspondente a esta etapa.

**SUBPRODUTO:** Relatório 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:** 4 (quatro) semanas, conforme cronograma anexo.

### FASE 1.2 – **PLANO DE TRABALHO (subproduto único)**

A partir das disposições deste Termo de Referência, será elaborado o Plano de Trabalho, expondo as estratégias de abordagem e organização do trabalho da CONTRATADA para a execução do escopo nos prazos definidos por este Termo de Referência. 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 e conforme entendimentos entre a CONTRATADA e a CONTRATANTE.

**SUBPRODUTO:** Relatório 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, conforme entendimentos entre a *CONTRATADA* e a *CONTRATANTE*.

**PRAZO:** 4 (quatro) semanas, conforme cronograma anexo.

### FASE 1.3 – **PROSPECÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DE DADOS (subproduto único)**

Para subsidiar os diversos produtos em desenvolvimento, deverão ser prospectadas e sistematizadas diversas informações junto a instituições públicas de outras esferas de governo, instituições do 3º setor, da sociedade civil e entidades de classe, complementares àquelas apresentadas nas reuniões técnicas. A consolidação de dados corresponde a uma compilação, compatibilização e formatação dos dados prospectados de modo a

poderem ser utilizados e compartilhados por todas as equipes envolvidas.

Tais informações oferecem subsídios às etapas posteriores de desenvolvimento de cada um dos produtos, compreendendo, como conteúdo mínimo:

- Caracterização fundiária, com identificação da titularidade (áreas públicas e particulares), situação legal (regularidade) e valor de mercado. Os valores de mercado deverão ser relacionados com os valores constantes da Planta Genérica de Valores;
- Caracterização do uso do solo, identificando os usos, atividades econômicas instaladas, volumetria, gabaritos, áreas construídas, coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação e permeabilidade;
- Mapeamento das áreas e imóveis tombados e em análise pelos Órgãos de Preservação (CONPRESP, 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, quando houver;
- Levantamento da oferta de equipamentos públicos e sociais existentes na área e também no entorno, desde que atendam à população da área, indicando sua localização;
- Levantamento da rede hídrica-ambiental da área de estudo e do entorno, com localização das áreas verdes e corpos d'água existentes e indicando a relação área verde/ habitante atual;
- Caracterização sócio-econômica da população residente e empregada, indicando e mapeando a densidade populacional e de empregos atual e a relação emprego/ habitante;
- Caracterização do sistema de circulação de veículos e pedestres, identificando as principais vias de acesso, os volumes de tráfego por categoria (pedestres, ciclistas, automóveis, caminhões e ônibus), os fluxos de passagem e tráfego local, a capacidade do sistema viário existente, os

pontos de conflito (acidentes, retenções) e o nível de atendimento de vias e passeios públicos;

- Delimitação das áreas de atendimento por transporte público e particular, para avaliar a situação atual e futura considerando as intervenções propostas no PDE, PREs, Planos Setoriais e na proposta preliminar da Operação Urbana Consorciada.
- Caracterização da área em termos de viagens por modo e zona, as alterações ocorridas no período de 1997 até 2007– em nível de detalhe compatível com as informações disponibilizadas da pesquisa OD 2007 - e simulações futuras em função dos estudos do Plano Integrado de Transportes Urbanos – PITU 2025.
- Mapeamento, caracterização e quantificação das áreas contaminadas existentes no perímetro da Operação Urbana;
- elementos de referência da paisagem urbana;
- dados sobre a produção e comercialização de imóveis na região; atividades econômicas/ produtivas instaladas, empregos, etc.
- Levantamento de valores unitários de mercado dos terrenos e espacialização dos resultados obtidos, bem como a comparação com a Planta Genérica de Valores, no perímetro de abrangência da Operação Urbana. Não serão aceitos modelos de simulação de preços globais;
- Levantamento dos valores de venda e locação de imóveis praticados por área de transformação e setor da Operação Urbana, caracterizando as ofertas (lançamentos e imóveis antigos residenciais e não residenciais; área útil e área total; número de vagas de estacionamento; padrão da construção; serviços complementares oferecidos). Não serão aceitos modelos de simulação de preços globais;
- Levantamento e identificação das áreas passíveis de renovação por área de transformação e setor da Operação Urbana;

- Mapeamento dos programas, projetos e ações que incidem sobre a área, apontando as restrições e/ ou oportunidades que deverão ser consideradas no desenvolvimento da proposta.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo a sistematização das informações levantadas nesta atividade, explicitando seu conteúdo através de textos, de mapas, gráficos, tabelas e ilustrações, referentes aos aspectos físicos, ambientais, sócio-econômicos e populacionais analisados, permitindo a adequada compreensão das informações apresentadas. Devem constar todas as fontes de dados utilizados. Além do relatório, devem ser entregues as peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados.

**PRAZO:** 2 (duas) semanas, conforme cronograma anexo.

**ETAPA 2:** *ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS (especificadas em cada produto)*

**ETAPA 3:** *PROPOSTAS PRELIMINARES (especificadas em cada produto)*

**ETAPA 4:** *CONSULTAS PRELIMINARES E REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES (comum a todos os produtos)*

#### FASE 4.1. **CONSULTAS PÚBLICAS E SETORIAIS PRELIMINARES (subproduto único)**

Audiências Públicas, consultas e reuniões a serem convocadas pelo *CONTRATANTE*, com base no plano de comunicação elaborado pela *CONTRATADA* e aprovado pela *CONTRATANTE*, para apresentação e discussão das propostas contidas nos diversos estudos (PUE da Operação Urbana Consorciada, dos Anteprojetos das Áreas de Transformação Induzida, dos

Estudos Econômicos e do Estudo de Impacto Ambiental) em nível preliminar em:

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) Realização de **consultas setoriais** junto a:

- representantes de **setores econômicos** cujas atividades existam na área ou tenham sido previstas no estudo preliminar 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.

c) Realização de **reuniões técnicas** com representantes da administração pública que participaram das reuniões técnicas realizadas na Etapa 4 e outros representantes cuja participação a SMDU entenda como necessária, para apresentação e discussão das propostas.

d) Apresentação junto aos seguintes **órgãos colegiados** do poder público, de acordo com as diretrizes definidas pela SMDU:

- CTLU;
- CMPU;
- CONPRESF;
- CONDEPHAAT;
- CADES.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo 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. Além do relatório, devem ser entregues as peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados.

**PRAZO:** 5 (cinco) semanas, conforme cronograma anexo.

#### FASE 4.2. – **REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES (subproduto único)**

Revisão e detalhamento do programa de intervenções, visando à Consolidação do Projeto Urbanístico Específico, utilizando como subsídio a síntese das discussões ocorridas durante a etapa 4.1.

As alterações eventualmente promovidas deverão ser justificadas e relacionadas aos fatores que as provocaram.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 com conteúdo conforme discriminação acima.

**PRAZO:** 6 (seis) semanas, conforme cronograma anexo.

**ETAPA 5: CONSOLIDAÇÃO DOS ESTUDOS** (especificadas em cada produto)

**ETAPA 6 – AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL**  
(comum a todos os produtos)

FASE 6.1. – **AUDIÊNCIAS PÚBLICAS E LICENCIAMENTOS (subproduto único)**

Audiências Públicas, consultas e reuniões a serem convocadas pelo *CONTRATANTE*, com base no plano de comunicação elaborado pela *CONTRATADA* e aprovado pela *CONTRATANTE*, para apresentação e discussão das propostas contidas nos diversos estudos (PUE da Operação Urbana Consorciada, dos Anteprojetos das Áreas de Transformação Induzida, dos Estudos Econômicos e do Estudo de Impacto Ambiental) em nível consolidado em:

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) Realização de **consultas setoriais** junto a:

- representantes de **setores econômicos** cujas atividades existam na área ou tenham sido previstas no estudo preliminar 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.

c) Realização de **reuniões técnicas** com representantes da administração pública que participaram das reuniões técnicas realizadas na Etapa 4 e outros representantes cuja participação a SMDU entenda como necessária, para apresentação e discussão das propostas.

d) Apresentação junto aos seguintes **órgãos colegiados** do poder público, de acordo com as diretrizes definidas pela SMDU:

- CTLU;
- CMPU;
- CONPRESF;
- CONDEPHAAT;
- CADES.

e) Revisão das propostas, dados consolidados e relatórios objetos dos licenciamentos, absorvendo os ajustes e recomendações das contribuições das audiências e consultas públicas e dos diversos órgãos licenciadores, com vistas à obtenção das aprovações.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo 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.

**PRAZO:** 15 (quinze) semanas, 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 6.2 **RELATÓRIO FINAL (subproduto único)**

**SUBPRODUTO:** Relatório final, em formato A4 (além do relatório, devem ser entregues as peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados), contendo:

- a) Consolidação dos produtos definidos no Escopo deste TR, a saber: PUE da Operação Urbana Consorciada, dos Anteprojetos das Áreas de Transformação Induzida, dos Estudos Econômicos e do Estudo de Impacto Ambiental (EIA-RIMA);
- b) 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.
- c) 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.
- d) Identificação dos diversos atores que se expressam nessa porção do território e os eventuais conflitos dessa convivência, indicando alternativas para superá-los.
- e) Indicação do quadro legal que regulará a área e a implantação do Projeto.
- f) Apresentação da fundamentação das intervenções propostas, notadamente quanto aos temas do emprego, da habitação e da mobilidade, incluindo dados

ambientais e de infra-estrutura urbana, e todas as informações necessárias à justificativa dos objetivos e à viabilidade econômica e ambiental do projeto.

g) Indicação das condições necessárias à implantação do projeto, contendo proposta de articulação da atuação de órgãos da administração pública, instituições e empresas no curso de implantação do Projeto.

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

**PRAZO:** 6 (seis) semanas, conforme cronograma anexo. Em virtude dos eventuais ajustes e revisões solicitados pelos órgãos de licenciamento, o prazo previsto pode ser prorrogado, até o limite da conclusão da FASE 6.1, de comum acordo entre a CONTRATANTE e a CONTRATADA.

## **ESTUDOS URBANÍSTICOS**

### **A) PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA MOOCA- VILA CARIOCA**

O Projeto Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada - PUE define os adensamentos populacionais e construtivos, as intervenções no nível físico-territorial, a conformação espacial e funcional geral das construções e atividades e articula-se aos demais produtos previstos neste Termo de Referência, absorvendo em seu desenvolvimento aspectos relativos aos estudos econômicos e de impacto ambiental decorrentes de sua implantação, além das avaliações de capacidade de suporte da infra-estrutura de mobilidade, devendo evoluir todos de forma conjunta e integrada.

Partindo da compreensão da dinâmica de uso e ocupação atual da área e com base nos objetivos e diretrizes definidos neste Termo de Referência, o Projeto Urbanístico Específico apontará as transformações

necessárias à consecução destes objetivos, explicitando a visão da área a ser transformada e abordando as questões de caráter geral da operação.

A elaboração do Projeto Urbanístico Específico deverá partir da proposta preliminar apresentada. Em relação a esta, poderão ser apresentadas adequações, complementações e alterações, respeitadas as premissas fundamentais do projeto.

Também deverá ser apresentada uma proposta de implementação do PUE indicando os instrumentos urbanísticos e as estratégias adequadas à sua viabilização.

***ETAPA 1 – PLANEJAMENTO E PROSPECÇÃO DE DADOS – produtos únicos já descritos.***

***ETAPA 2 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS***

**FASE 2.1 – DIAGNÓSTICOS DO PUE**

### **1. Gerais e de Uso e Ocupação do Solo**

- a) Análise dos dados levantados, considerando e avaliando diretrizes, objetivos e proposições da proposta preliminar para a Operação Urbana Consorciada.
- b) Identificação das áreas com características semelhantes e de sua vocação, objetivando a divisão do perímetro e sub-perímetros em setores, áreas de centralidades, área de transformação induzida, caracterizando suas especificidades e funções dentro dos objetivos e diretrizes estabelecidos para a Operação Urbana Consorciada (checagem dos perímetros iniciais e propostas de ajustes justificados).
- c) identificação e quantificação das áreas renováveis e estimativa de porcentagem de participação na Operação Urbana Consorciada (Áreas Mais

Prováveis de transformação) explicitando o método utilizado.

## **2. Obras e projetos**

- a) Identificação e diagnóstico das obras contidas no PDE e nos PRES que se relacionam com os objetivos e diretrizes estabelecidos para a Operação Urbana Consorciada, incluindo sistema viário e de transportes, sistema de áreas verdes e espaços públicos e sistemas de drenagem.
- b) Identificação de projetos e ações co-localizados e co-relacionados sob responsabilidade das outras esferas de governo e empresas.

## **3. Sistema viário e de Transportes:**

- a) Avaliação crítica, pré-dimensionamento do sistema estrutural e complementação das alterações propostas para o sistema viário, incluindo rotas cicloviárias e de pedestres, com hierarquização das vias (sistema estrutural, coletor e local).
- b) Prospecção das demandas de cada área de transformação e área de abrangência da Operação Urbana em função das diretrizes e parâmetros urbanísticos contidos na proposta preliminar.

## **4. Aspectos Ambientais:**

- a) Delimitação e diagnóstico das bacias e sub-bacias de drenagem: área de abrangência /graus de impermeabilização do solo, caracterização da composição dos extratos dos subsolos, avaliando a maior ou menor capacidade de absorção de águas pluviais; avaliação do desempenho das redes de drenagem existentes em cada bacia (drenagem e aspectos geomorfológicos).
- b) Identificação, quantificação, caracterização e diagnóstico das áreas verdes

(praças, parques, rotatórias, arborização viária) e espaços públicos de uso coletivo.

## **5. Paisagem Urbana e Bens de preservação cultural, ambiental, histórico e paisagístico**

a) Identificação e caracterização dos principais elementos referenciais (construídos e naturais) a serem destacados.

## **6. Equipamentos Públicos:**

a) Identificação, caracterização e avaliação da rede de equipamentos públicos existentes.

### **SUBPRODUTO:**

Relatório em formato A4 contendo os diagnósticos e análises realizadas, explicitando o conteúdo mínimo acima discriminado através de textos, mapas, gráficos, tabelas e ilustrações, permitindo que as propostas da etapa de propostas preliminares possam partir de bases de leitura do território bem estruturadas. Devem ser explicitadas as metodologias utilizadas na elaboração dos diagnósticos e análises, bem como as fontes de informação utilizadas. Além do relatório, devem ser entregues as peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados.

**PRAZO:** 5 (cinco) semanas, conforme cronograma.

### ***ETAPA 3 – PROPOSTAS PRELIMINARES***

#### **FASE 3.1 – PROPOSTA PRELIMINAR DO PUE**

##### **1. Subdivisão Funcional da área de abrangência**

- a) Divisão (ou revisão da divisão) do perímetro da Operação Urbana Consorciada em Setores e Áreas de Transformação Induzida de acordo com as características funcionais projetadas (como, centralidades, áreas predominantemente residenciais ou comerciais, áreas de preservação ou recuperação ambiental).
- b) Proposta de composição da mescla de usos (residenciais, serviços locais, serviços regionais): por área de terreno e área construída, por setor e por Área de Transformação.
- c) Definição de parâmetros de distribuição e concentração da população e atividades econômicas no perímetro da Operação, traduzido por densidades demográficas e de empregos e sua proporcionalidade (emprego/ habitante).

## **2. Definição dos estoques de área adicional de construção**

- a) Com base no adensamento populacional e na relação emprego/ habitante propostas, limitados ao coeficiente de aproveitamento máximo (C.A. máximo) = 4,0, definir os estoques de área adicional de construção para os usos residencial e não residencial - por área de transformação e setor da Operação Urbana, tendo por base o coeficiente de aproveitamento básico (C.A. básico) = 1,0.

## **3. Índices e Parâmetros Urbanísticos**

- a) Coeficientes de Aproveitamento mínimos e máximos / Taxas de Ocupação Máxima / Taxa de Permeabilidade Mínima, Recuos Mínimos e/ ou obrigatórios, dimensões e áreas mínimas e máximas dos lotes.
- b) Número de vagas (mínimas e/ ou máximas) de estacionamento em função do uso, da categoria de uso e da área construída computável;

- c) Proposição de gabaritos, recuos, escalonamento dos volumes, alinhamentos em função da valorização dos elementos referenciais (naturais e construídos) identificados, no convívio harmonioso entre áreas verticalizadas e não verticalizadas e na dinamização e vitalidade dos espaços e passeios públicos (compatibilizar com item 3.5 - f).
- d) Diretrizes para acesso e dispersão de veículos em empreendimentos considerados pólos geradores de tráfego.

#### **4. Mobilidade e Acessibilidade**

- a) Proposta da rede viária no perímetro da Operação Urbana Consorciada, considerando as densidades previstas, identificando as novas intervenções propostas (vias a suprimir, abrir, estender, alargar e estimativa do valor das intervenções com composição dos serviços).
- b) Proposta de localização de novas estações, paradas e terminais urbanos de transporte coletivo;
- c) Proposta de classificação das vias com base no porte e função (estruturais, coletoras, locais) e suas respectivas dimensões;
- d) Proposta de rotas cicloviárias e percursos preferenciais de pedestres;

#### **5. Aspectos Ambientais**

- a) Propostas de complementação da rede de drenagem urbana através de ações estruturais e não estruturais. Devem ser indicadas as medidas necessárias à recuperação e proteção da rede hídrica existente e sua integração aos sistemas de áreas verdes.
- b) Proposição de critérios para controle de ocupação dos subsolos em função dos aspectos geológicos e geotécnicos.
- c) Diretrizes para drenagem e retenção de águas no interior dos lotes, com



base nos aspectos geológicos e geotécnicos de cada área. Proposição de diretrizes e alternativas para ocupação dos solos com vistas à proteção dos lençóis freáticos, o aumento da permeabilidade e a retenção de águas pluviais.

d) 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.

e) Proposta de incremento de arborização viária em função das dimensões dos passeios e classificação das vias. Identificação e localização das vias a arborizar e estimativa do incremento.

f) Proposição de gabaritos, recuos, escalonamento dos volumes em função de melhorias no conforto ambiental (ventilação, iluminação).

## **6. Paisagem Urbana**

a) Proposta de qualificação da paisagem urbana, contendo diretrizes gerais de volumetria e restrições em função da preservação e qualificação do patrimônio histórico, de parâmetros de orientação e percepção da paisagem natural e construída do território da Operação Urbana, indicando as áreas passíveis de verticalização e seus respectivos graus (baixa, média e alta), bem como perspectivas visuais a manter, qualificar e recuperar.

## **7. Equipamentos Públicos**

a) Proposta de complementação e ampliação das redes de equipamentos institucionais e sociais públicos da área, considerando o adensamento proposto e a acessibilidade (considerar as barreiras físicas existentes).

b) Proposta de localização dos novos equipamentos públicos, quantificando as áreas de terreno e construídas necessárias por atividade.

## **8. Estratégias de Implementação da Operação Urbana Consorciada**

a) Indicar os instrumentos urbanísticos aplicáveis e mais eficazes, em cada setor e área de transformação, tendo em vista os objetivos a alcançar.

b) Proposta de estratégias de implantação, no tempo, do PUE da operação, tendo como base a melhor relação de potencialização das transformações induzidas por intervenções âncora da OUC e as realizadas espontaneamente e considerando valores de CEPAC e custos das intervenções.

Deve ser explicitada a metodologia utilizada na elaboração das propostas, bem como as fontes de informação utilizadas.

Todas as propostas de intervenção devem ser acompanhadas das respectivas composições de serviços, pré-quantificações e pré-orçamentos baseados em tabela de preços oficiais da Secretaria Municipal de Infra-estrutura Urbana e Obras. O nível de detalhamento das estimativas deverá ser compatível com o nível de detalhamento de estudos preliminares.

#### **SUBPRODUTO:**

Relatório em formato A4 contendo a proposta da CONTRATADA para cada um dos itens e tópicos discriminados acima, explicitando o conteúdo mínimo 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. Além do relatório, devem ser entregues as peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados, com o seguinte conteúdo mínimo:

1. planta com setorização das atividades previstas para a área da Operação Urbana;
2. planta(s) contendo a representação da proposta para a mobilidade para cada modal (pedestres, ciclistas, automóveis, caminhões, ônibus), os pontos de integração, as soluções de transposição da ferrovia e do rio Tamandateí e as soluções de hierarquização do sistema

- viário e ordenamento dos tráfegos de cargas e de passagem metropolitano;
3. planta com identificação das redes propostas de espaços públicos, áreas verdes e elementos estruturadores da paisagem;
  4. planta com identificação dos imóveis a serem mantidos, preservados, restaurados e reabilitados;
  5. planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de áreas verdes e espaços públicos;
  6. planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de equipamentos públicos;
  7. planta da proposta no nível do solo, mostrando as articulações entre os setores da Operação Urbana, o entorno e entre as duas margens da ferrovia e do rio Tamanduateí;
  8. cortes, plantas, elevações e perspectivas do território da operação urbana inserido no tecido do entorno, demonstrando a implantação dos elementos previstos no Projeto Urbanístico;
  9. cortes, plantas, elevações e perspectivas de situações tipo das soluções relacionadas a intervenções de sistema viário;
  10. maquete eletrônica de todo o conjunto, representando o plano de massa;

**PRAZO:** 13(treze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 4:** *CONSULTAS PRELIMINARES E REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES* – produtos únicos já descritos.

**ETAPA 5 – CONSOLIDAÇÃO DOS PROJETOS**

FASE 5.1 – **CONSOLIDAÇÃO DO PUE**

Esta etapa consiste no aprofundamento dos estudos já realizados na fase de propostas preliminares, adequando-os à revisão do programa de intervenções e às sugestões acolhidas nas consultas preliminares.

O Projeto Urbanístico Específico conterà as soluções urbanísticas consolidadas previstas no escopo para o território da Operação Urbana Consorciada, definindo as intervenções a serem realizadas através dos diferentes instrumentos urbanísticos disponíveis, as contrapartidas ao poder público, os empreendimentos propostos, os parâmetros urbanísticos aplicáveis e as soluções para os espaços públicos e privados, quantificando a população fixa e flutuante prevista, bem como recursos, etapas e prazos necessários à implementação da intervenção.

As propostas apresentadas devem considerar os ajustes e complementações recomendados nas discussões ocorridas na análise do PUE em nível Preliminar, e relacionados na Etapa 4, definindo com maior exatidão e pormenorização as soluções técnicas, conceitos, parâmetros e estratégias definidos para esta Operação Urbana Consorciada.

**SUBPRODUTO:**

Relatório em formato A4 contendo a proposta da CONTRATADA para cada um dos itens e tópicos discriminados na FASE 3.1, em nível consolidado conforme definido acima, explicitando o conteúdo mínimo 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. Além do relatório, devem ser entregues as peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados.

**PRAZO:** 14(quatorze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 6:** *AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL –*

produtos únicos já descritos.

## **B) ANTE- PROJETO DAS ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA**

O anteprojeto para as Áreas de Transformação Induzida abordará as questões de caráter específico de cada uma dessas áreas **obedecendo às diretrizes definidas no Projeto Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada**. No anteprojeto para as Áreas de Transformação Induzida deverá ser apresentado um conjunto de estudos que irão constituir as diretrizes básicas do projeto definitivo, contemplando a indicação, posicionamento, caracterização e a conformação das intervenções no espaço físico abrangendo as áreas verdes, espaços públicos e sistema viário, a indicação de medidas da diversidade de usos e de densidades a alcançar , os parâmetros urbanísticos específicos e as regras de volumetria das novas massas construídas, sejam elas públicas ou privadas .

Deverão ser identificadas em cada Área de Transformação Induzida, unidades de transformação (lotes ou conjuntos de lotes, quadras ou conjuntos de quadras) cujas funções, dimensões e características gerais as qualifiquem como empreendimentos âncora, capazes de induzir e disseminar o processo de renovação desejada. Nesse sentido, as unidades de transformação deverão conter e refletir aquilo que este Termo de Referência compreende como melhoria das condições urbanísticas, explicitadas nos OBJETIVOS E DIRETRIZES DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA: as medidas da diversidade de usos, densidade populacional e construtiva compatíveis com a infra-estrutura instalada e prevista, o incremento das áreas verdes e dos espaços públicos, a melhoria da drenagem, a adequação das tipologias ao sítio, a acessibilidade e a mobilidade. Os parâmetros definidos pelo PUE para os aspectos acima citados devem encontrar a sua tradução formal e espacial nas unidades de transformação. Todos os estudos devem ser consolidados num

plano de massas que os traduza em forma e volumetria e que permita vislumbrar as futuras características dessas áreas.

Deverão ser propostas estratégias de implementação do Projeto para a Área de Transformação Induzida, considerando sua realização através dos instrumentos urbanísticos previstos nas legislações federal, estadual e municipal ou outros que poderão ser propostos pela contratada.

Todas as intervenções e os serviços que as compõem devem ser identificados com base nas tabelas de preços da Secretaria Municipal de Infra-estrutura Urbana e Obras. Os serviços devem ser quantificados e orçados com a precisão permitida pela fase de anteprojeto.

Cada equipe de projeto será responsável pelo desenvolvimento de todos os anteprojetos de Áreas de Transformação Induzida contidos no mesmo sub-perímetro, ainda que o desenvolvimento do PUE sugira uma nova subdivisão funcional que altere sua quantidade e formas em relação à Proposta Preliminar.

As equipes responsáveis pelos anteprojetos das ATIs devem trabalhar de forma integrada com a equipe responsável pelo desenvolvimento do PUE, para que haja total compatibilidade entre estes produtos. Se, durante o desenvolvimento dos trabalhos, houver elementos nos anteprojetos das ATIs cuja relevância justifique uma revisão de determinados aspectos e diretrizes do PUE, as equipes envolvidas devem interagir para definir o encaminhamento mais adequado e compatibilizar a solução de ambos os produtos.

***ETAPA 1 – PLANEJAMENTO E PROSPECÇÃO DE DADOS – produtos únicos já descritos.***

***ETAPA 2 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS***

**FASE 2.2 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS DAS ÁREAS DE**

## **TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA**

Deverão ser utilizados os dados e diagnósticos já desenvolvidos na FASE 2.1 – DIAGNÓSTICOS DO PUE. A CONTRATADA poderá aprofundar e complementar estes trabalhos dentro dos perímetros das Áreas de Transformação Induzida.

### **SUBPRODUTO:**

No caso de haver complementações e aprofundamentos dos dados da FASE 2.1, apresentar relatório em formato A4 contendo os diagnósticos e análises realizadas, através de textos, mapas, gráficos, tabelas e ilustrações, permitindo que as propostas da etapa de propostas preliminares possam partir de bases de leitura do território bem estruturadas. Devem ser explicitadas as metodologias utilizadas na elaboração dos diagnósticos e análises, bem como as fontes de informação utilizadas. Além do relatório, devem ser entregues as peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados.

**PRAZO:** 5 (cinco) semanas, conforme cronograma.

### ***ETAPA 3 – PROPOSTAS PRELIMINARES***

#### **FASE 3.2 – PROPOSTA PRELIMINAR DOS ANTEPROJETOS DAS ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA**

O anteprojeto das áreas de transformação induzida deverá necessariamente partir dos parâmetros e elementos definidos no Projeto Urbanístico Específico da Operação Urbana Consorciada, contribuindo para que sejam atingidos os objetivos de sua proposição. Para isso, deverão ser desenvolvidos em uma escala de abordagem mais refinada, onde se apresentam as características de ocupação e outros fatores específicos deste

território que o diferenciam dos demais. Os elementos a serem desenvolvidos são os seguintes:

### **1. Distribuição territorial, uso e ocupação do solo, parâmetros e instrumentos urbanísticos**

- a) Proposição de plano de ordenamento e regramento territorial, padrões de uso e ocupação do solo considerados adequados com a transformação pretendida, e aos sistemas de circulação e transporte previstos, identificando áreas de centralidades, sua localização e tipo.
- b) Indicar os instrumentos urbanísticos aplicáveis em função da transformação pretendida.

### **2. Padrões de Ocupação**

- a) Propor parâmetros de ocupação dos lotes e de composição das edificações, definindo a localização das diversas atividades e os percentuais de distribuição de usos residenciais e não residenciais, para as novas edificações e para aquelas reabilitadas. Incluídas as ZEIS;
- b) Traduzir os parâmetros adotados em coeficientes de aproveitamento, regras de fracionamento de volumes edificados, taxas de ocupação máximas e mínimas dos volumes fracionados, áreas construídas mínimas e máximas, gabaritos, alinhamentos e formas de articulação das áreas de uso privado com os logradouros públicos;
- c) Propor as regras de parcelamento do solo;
- d) Discriminar as intervenções a cargo do poder público e da iniciativa privada;
- e) Identificar os imóveis a demolir e a permanecer indicando seu estado de conservação, sua função e as intervenções necessárias à sua re-



inserção;

- f) Propor formas de articulação entre áreas de uso privado com aquelas de acesso público, em especial a relação entre as partes frontais dos lotes e os passeios públicos;
- g) Definir e caracterizar as unidades de transformação – o lote, conjunto de lotes, a quadra ou o conjunto de quadras, com base na simulação de estratégias para a implantação de empreendimentos e nos instrumentos urbanísticos utilizáveis em cada caso.

### **3. Patrimônio arquitetônico, cultural e ambiental**

- a) Propor para as áreas de proteção, usos pertinentes no conjunto das atividades consideradas para a região e apropriados às características espaciais e construtivas específicas da conservação dessas edificações, bem como da sua inserção no contexto urbano onde se localizam.
- b) Propor prescrições específicas para utilização e recuperação dos elementos a serem protegidos, indicando quais imóveis deverão ser objeto de restauro, quais podem ser objeto de requalificação e quais as regras para articulação entre as novas áreas edificadas e os bens protegidos, podendo também, para os fins de destaque e de visibilidade destes, estabelecer diretrizes sobre o aspecto exterior das construções.
- c) propor mecanismos de captação de recursos para a recuperação, restauro ou requalificação, bem como para a sua manutenção no tempo;

### **4. Espaços públicos**

- a) Caracterizar as intervenções em passeios públicos definindo dimensões, materiais de pisos, faixas de ordenamento do mobiliário urbano, de iluminação pública, de arborização e acessibilidade a portadores de mobilidade reduzida.
- b) Propor e caracterizar percursos preferenciais para pedestres que

interconectem pólos de atração e equipamentos de transporte coletivo;  
c) Localizar, dimensionar e caracterizar as áreas verdes e os espaços públicos propondo a conformação e encadeamento de acordo com sua função e porte;

## **5. Mobilidade e Acessibilidade**

- a) Propor plano de mobilidade e acessibilidade específico para a área, hierarquizando a circulação de veículos, pedestres e ciclistas.
- b) Propor novas conexões viárias reconfigurando a malha urbana existente e ampliando a permeabilidade de circulação no tecido urbano.
- c) Indicar as adequações viárias necessárias à transformação pretendida, considerando a articulação entre os diversos modos de acesso, circulação e transporte, tanto público quanto particular, incluindo o cicloviário.
- d) Indicar e quantificar as áreas destinadas a estacionamentos públicos e bicicletários.

## **6. Equipamentos públicos e assistência social**

- a) Indicar as áreas de terreno reservadas para os equipamentos públicos necessários ao atendimento da população prevista, indicando formas de viabilizar sua instalação.
- b) Caracterizar os equipamentos de acordo com seu porte, função e capacidade de atendimento;

## **7. Paisagem urbana**

- a) Propor intensificação do uso do solo com conjuntos edificados que se harmonizem ao padrão do conjunto edificado atualmente existente, permitindo uma transição adequada na transformação da paisagem urbana.

- b) Propor volumetria de edificações adequada às características das vias em que se inserem.
- c) Propor sistema de espaços livres articulados ao sistema de drenagem valorizando a relação com as águas.

## **8. Estratégias de Implementação do Projeto**

a) Propor estratégias para implantação, no tempo, do conjunto de intervenções previstas, considerando a utilização e o estado de conservação das áreas e imóveis que serão objeto de intervenção, bem como as adequações necessárias às redes de infra-estrutura, incluindo equipamentos e espaços públicos, para atendimento da ocupação proposta.

Todas as propostas de intervenção devem ser acompanhadas das respectivas composições de serviços, pré-quantificações e pré-orçamentos baseados em tabela de preços oficiais da Secretaria Municipal de Infra-estrutura Urbana e Obras. O nível de precisão das estimativas deverá ser compatível com o nível de detalhamento dos ante-projetos.

### **SUBPRODUTO:**

Relatório em formato A4 contendo a proposta da CONTRATADA para cada um dos itens e tópicos discriminados acima, explicitando o conteúdo mínimo 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. Além do relatório, devem ser entregues as peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados, com o seguinte conteúdo mínimo:

- planta de implantação da proposta, representando a ocupação e setorização das atividades prevista para a área;

- planta(s) contendo a representação da proposta para a mobilidade da área para cada modal (pedestres, ciclistas, automóveis, caminhões, ônibus);
- planta com identificação das redes propostas de espaços públicos, áreas verdes e elementos estruturadores da paisagem;
- planta com a identificação das redes propostas de infra-estrutura urbana;
- planta com identificação dos imóveis a serem mantidos, preservados, restaurados e reabilitados;
- planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de áreas verdes e espaços públicos;
- planta com identificação dos imóveis destinados à implantação de equipamentos públicos;
- cortes, plantas, elevações e perspectivas do território da área inserida no tecido do entorno, demonstrando a implantação dos elementos previstos no Anteprojeto;
- cortes, plantas, elevações e perspectivas de situações tipo das soluções relacionadas a intervenções de sistema viário e calçadas;

**PRAZO:** 13 (treze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 4:** *CONSULTAS PRELIMINARES E REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES* – produtos únicos já descritos.

**ETAPA 5 – CONSOLIDAÇÃO DOS PROJETOS**

FASE 5.2 – **CONSOLIDAÇÃO DOS ANTEPROJETOS DAS ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA**

a) Aprofundamento dos estudos já realizados na fase de estudos preliminares, adequando-os à revisão do programa de intervenções e às sugestões acolhidas nas consultas preliminares. As propostas apresentadas devem considerar os ajustes e complementações recomendados nas discussões ocorridas na análise do Anteprojeto para as Áreas de Transformação Induzida em nível Preliminar, e relacionados na Etapa 4, definindo com maior exatidão e pormenorização as soluções técnicas, conceitos, parâmetros e estratégias definidos.

**SUBPRODUTO:**

Relatório em formato A4 contendo a proposta da CONTRATADA para cada um dos itens e tópicos discriminados na FASE 3.2, em nível consolidado conforme definido acima, explicitando o conteúdo mínimo 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. Além do relatório, devem ser entregues as peças gráficas de desenhos e mapas em tamanho e escala adequados.

**PRAZO:** 14(quatorze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 6:** *AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL* – produtos únicos já descritos.

**C) ESTUDO DE AVALIAÇÃO DA CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRA-ESTRUTURA DE MOBILIDADE, ATUAL E FUTURA, NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA E DE INFLUÊNCIA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

Tais estudos tem por objetivo identificar a capacidade de suporte da infra-estrutura instalada e a instalar, em função do potencial

construtivo para cada Setor da Operação Urbana Consorciada, diferenciado para usos residenciais e não residenciais.

Deverão ser consideradas as projeções de adensamento para os usos residencial e não residencial, as intervenções viárias e de transportes constantes do Projeto Urbanístico Específico e dos Anteprojetos das Áreas de Transformação Induzida, assim como os parâmetros constantes do Plano Integrado de Transportes Urbanos – PITU 2025, elaborado pela Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos do Governo do Estado de São Paulo.

***ETAPA 1 – PLANEJAMENTO E PROSPECÇÃO DE DADOS – produtos únicos já descritos.***

***ETAPA 2 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS***

**FASE 2.3 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO DE CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRA-ESTRUTURA DE MOBILIDADE**

- 1.** Estimativa das viagens intra-zonais e inter-zonais produzidas e atraídas;
- 2.** Avaliação da acessibilidade de viagens por setor e estimativa da produção total de transporte;
- 3.** Avaliação do desempenho da rede de transportes públicos, dos sistemas de circulação, mobilidade e acessibilidade no momento atual, avaliando sua capacidade máxima de atendimento frente às demandas;
- 4.** Avaliação do conjunto de intervenções viárias propostas no PDE e PReS na área de abrangência da Operação Urbana Consorciada, em especial as propostas de melhoria das condições de mobilidade interna, incluindo a avaliação dos fluxos de pedestres.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 5 (cinco) semanas, conforme cronograma.

### ***ETAPA 3 – PROPOSTAS PRELIMINARES***

#### **FASE 3.3 – PROPOSTA PRELIMINAR DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO DE CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRA-ESTRUTURA DE MOBILIDADE**

Avaliação da capacidade de suporte das infra-estruturas de transporte e mobilidade frente à ocupação prevista no PUE preliminar, com balanço sobre as hipóteses mais adequadas de vinculação (da ocupação em relação à infra-estrutura de mobilidade instalada e planejada ou vice-versa, com a infra-estrutura sendo ajustada às ocupações previstas), tendo por base os objetivos e diretrizes da Operação Urbana.

- 1.** 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 pela Operação Urbana Consorciada e planos de expansão de transportes coletivos de diversas naturezas;
- 2.** 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;
- 3.** 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 infra-estrutura nessa condição, apresentando estimativa dos custos das obras identificadas para este cenário.
- 4.** Análise dos estoques existentes e construção de cenários de absorção dos

cenários projetados.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 13 (treze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 4:** *CONSULTAS PRELIMINARES E REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES* – produtos únicos já descritos.

**ETAPA 5 – CONSOLIDAÇÃO DOS PROJETOS**

#### **FASE 5.3 – CONSOLIDAÇÃO DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO DE CAPACIDADE DE SUPORTE DA INFRA-ESTRUTURA DE MOBILIDADE**

Revalidação e consolidação dos estudos após a realização das consultas públicas e revisões eventualmente necessárias.

**SUBPRODUTO:** Revisão do subproduto da FASE 3.3

**PRAZO:** 14(quatorze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 6:** *AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL* – produtos únicos já descritos.

### **ESTUDOS ECONÔMICOS**

**A) AVALIAÇÃO ECONÔMICA, PROSPECÇÃO MERCADOLÓGICA, ESTIMATIVAS DE RECEITAS E ESTRATÉGIAS DE IMPLANTAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA MOOCA-VILA CARIOCA**



Este estudo tem por objetivo estudar e delimitar as potencialidades do mercado imobiliário nessa região, visando aferir a capacidade de absorção dos estoques de potencial construtivo adicional a serem disponibilizados para usos residenciais e não residenciais, em cada setor e área de transformação da Operação Urbana Consorciada. Deverá também estudar e definir possíveis valores de contrapartidas financeiras a serem pagas pelos interessados, prevendo sua conversão em Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPACs. Os valores deverão ser calculados para cada setor da Operação Urbana Consorciada e em função das diferentes atividades a serem instaladas (uso residencial e não residencial).

**ETAPA 1 – PLANEJAMENTO E PROSPECÇÃO DE DADOS – produtos únicos já descritos.**

**ETAPA 2 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS**

#### **FASE 2.4 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA**

- 1.** Apuração da diferença entre os valores de mercado praticados e os constantes na Planta Genérica de Valores de forma a identificar, dentro do perímetro, os setores homogêneos do ponto de vista de mercado;
- 2.** Estimativa das áreas renováveis por meio da participação na Operação Urbana;
- 3.** Avaliação, em termos comparativos, dos valores imobiliários praticados nos diversos setores e áreas de transformação induzida da Operação Urbana com valores de outras regiões da cidade;
- 4.** Levantamento das taxas de vacância estabelecendo termos de comparação

com outras regiões da cidade;

**5.** Elaboração de análise, do ponto de vista mercadológico, quanto à adequação dos parâmetros urbanísticos propostos no PUE;

**6.** Identificação das tipologias-paradigma para as diversas faixas de renda (para usos residenciais e não residenciais) em termos de área útil, área total, número de dormitórios, banheiros, serviços complementares, número de vagas de estacionamento, padrão construtivo, custos condominiais e cotejamento dos preços de venda com a capacidade de endividamento e oferta de financiamento para as diversas faixas;

**7.** Estimativa de absorção, no tempo, do incremento de unidades residenciais e não residenciais oferecidas. Estimativa do valor geral de vendas por tipo de unidade;

**8.** Relatório contendo o panorama das atividades econômicas, no qual estejam particularizadas aquelas predominantes na região, bem como o contexto histórico de seu surgimento. Explicitar quais foram os fatores decisivos para o surgimento/ consolidação/ decadência das principais atividades econômicas elencadas. Deverão ser fornecidos dados comparativos que permitam avaliar a importância dessas atividades;

**9.** Avaliação geral das deseconomias geradas pelas distâncias e tempos de deslocamento, pela acessibilidade e mobilidade deficientes, pela carência de áreas verdes e de lazer em termos de consumo de energia, sobrecarga do sistema viário e de transportes, horas não trabalhadas, consumo de tempo de repouso e lazer e seus reflexos sobre a produtividade e o bem estar. Deve ser explicitada a metodologia utilizada e estimados os custos decorrentes.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 5 (cinco) semanas, conforme cronograma.

### **ETAPA 3 – PROPOSTAS PRELIMINARES**

#### **FASE 3.4 – PROPOSTA PRELIMINAR DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA**

- 1.** Definição do modelo de cobrança da outorga onerosa de potencial adicional de construção e de modificação de parâmetros da legislação de uso e ocupação do solo de cobrança de contrapartida, considerando os cenários projetados;
- 2.** Definição do estoque de potencial adicional de construção, por setor, área de transformação e atividade, indicando quais os parâmetros utilizados;
- 3.** Definição do valor da contrapartida pela outorga de potencial adicional de construção e alteração de parâmetros urbanísticos e seu valor equivalente em Certificados de Potencial Adicional de Construção;
- 4.** Estimativa de incremento na arrecadação de tributos pela intensificação de atividades (IPTU, ISS, ITBI, ICMS);
- 5.** Estimativa das economias obtidas com o atendimento aos objetivos da Operação Urbana: diminuição de deslocamentos, adensamento e otimização da utilização de infra-estruturas instaladas e a instalar, melhoria da qualidade ambiental;
- 6.** Estimativa geral dos custos de implantação das intervenções elencadas no PUE da Operação Urbana Consorciada;
- 7.** Consolidação dos custos e receitas gerais a obter, divididos por natureza: outorga onerosa, incremento de taxas, ganhos com qualificação urbanística e ambiental, desapropriações, projetos e obras.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 13 (treze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 4:** CONSULTAS PRELIMINARES E REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES – produtos únicos já descritos.

**ETAPA 5 – CONSOLIDAÇÃO DOS PROJETOS**

FASE 5.4 – **CONSOLIDAÇÃO DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA**

Revalidação e consolidação dos estudos após a realização das consultas públicas e revisões eventualmente necessárias.

**SUBPRODUTO:** Revisão do subproduto da FASE 3.4

**PRAZO:** 14(quatorze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 6:** AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL – produtos únicos já descritos.

**B) AVALIAÇÃO ECONÔMICA, PROSPECÇÃO MERCADOLÓGICA, ESTIMATIVAS DE RECEITAS E ESTRATÉGIAS DE IMPLANTAÇÃO PARA AS ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA**

Este estudo tem por objetivo avaliar e delinear as condições necessárias para que as premissas e diretrizes estabelecidas pela Municipalidade, para as Áreas de Transformação Induzida, possam ser concretizadas sem a necessidade de aporte de recursos públicos orçamentários ou reduzindo-os ao mínimo. Uma hipótese a ser verificada é a possibilidade de financiamento do Projeto para a Área de Transformação Induzida por meio da exploração de empreendimentos imobiliários executados segundo os anteprojetos urbanísticos desenvolvidos neste escopo e verificando a possibilidade de sua viabilidade de implantação de forma autônoma (para cada

área de transformação induzida) à Operação Urbana Consorciada.

**ETAPA 1 – PLANEJAMENTO E PROSPECÇÃO DE DADOS – produtos únicos já descritos.**

**ETAPA 2 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS**

**FASE 2.5 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA PARA AS ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA**

- 1.** Definição de perfis do público-alvo, segundo as características sócio-econômicas das diversas faixas de renda, co-relacionando custos de construção, de aquisição, locação de unidades, linhas de financiamento e capacidade de endividamento;
- 2.** Definição de padrões construtivos em função do público alvo e demandas identificadas estimando os custos dos empreendimentos privados e públicos para os diversos públicos alvo, discriminado sua composição (aquisição de terrenos, projetos, construção, comercialização, margem de lucro, etc.), avaliando em que medida os instrumentos urbanísticos disponíveis podem afetar positiva ou negativamente a atratividade, a viabilidade econômica e a ampliação do mercado consumidor;
- 3.** Estimativa do Valor global de vendas do conjunto de imóveis residenciais e não residenciais, discriminados por tipo, que comporão a Área de Transformação Induzida, de acordo com o anteprojeto;
- 4.** Identificação do grau de atratividade do empreendimento e os tempos presumidos para a sua implementação;
- 5.** Avaliação do grau de atratividade do empreendimento tendo em vista a possibilidade de efetiva ocupação (efetivo aumento da densidade populacional,

do número de usuários e dos postos de trabalho) e não apenas a viabilização de construções (aumento de densidade construída).

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 5 (cinco) semanas, conforme cronograma.

### ***ETAPA 3 – PROPOSTAS PRELIMINARES***

#### **FASE 3.5 – PROPOSTA PRELIMINAR DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA PARA AS ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA**

- 1.** Avaliação da viabilidade econômica – nos termos preconizados de ausência ou diminuta participação de recursos públicos - de cada área ou conjunto de Áreas de Transformação Induzida e, sendo o caso, proposição de adequação de seus limites e características gerais;
- 2.** Previsão de cenários temporais com as respectivas metas a serem atingidas e sua compatibilização com a implantação paulatina das melhorias urbanísticas;
- 3.** Apresentação de custos, receitas e estratégias de implementação de cada Área ou conjunto de Áreas de Transformação Induzida indicando os cenários mais favoráveis;
- 4.** Estimativa do Valor global de vendas do conjunto de imóveis residenciais e não residenciais, discriminados por tipo, que comporão a Área de Transformação Induzida, de acordo com o anteprojeto;
- 5.** Identificação do grau de atratividade do empreendimento e os tempos presumidos para a sua implementação;
- 6.** Estimativa de custos de implantação geral de intervenções e empreendimentos públicos e privados e, neste último caso, seus potenciais valores gerais de venda, bem como as taxas internas de retorno e margens de

lucro e comparação de tais informações com os parâmetros praticados e retornos esperados pelo mercado imobiliário em outras regiões da cidade.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 13 (treze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 4:** *CONSULTAS PRELIMINARES E REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES* – produtos únicos já descritos.

**ETAPA 5 – CONSOLIDAÇÃO DOS PROJETOS**

**FASE 5.5 – CONSOLIDAÇÃO DO ESTUDO DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA PARA AS ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA**

Revalidação e consolidação dos estudos após a realização das consultas públicas e revisões eventualmente necessárias.

**SUBPRODUTO:** Revisão do subproduto da FASE 3.5

**PRAZO:** 14(quatorze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 6:** *AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL* – produtos únicos já descritos.

**ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL – EIA-RIMA DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA MOOCA- VILA CARIOCA**

O escopo dos trabalhos a seguir discriminados 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 e das intervenções previstas no seu Plano Urbanístico, tendo por base os levantamentos, estudos e análises existentes, bem como as demais fontes de dados relevantes e de interesse ao bom desenvolvimento do tema.

O EIA-RIMA deverá abranger todos os aspectos necessários relacionados à análise ambiental dos impactos da Operação Urbana Consorciada, de modo a contemplar a análise integral da área de estudo, com definição das áreas de influência, considerando os diversos fatores a serem abordados e suas respectivas importâncias no contexto, destacando-se o adensamento populacional, a demanda por equipamentos urbanos e comunitários, 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 e cultural.

Deverá conter todas as informações necessárias para iniciar o processo de Licenciamento Ambiental, visando a obtenção da Licença Ambiental Prévia, conforme as exigências definidas pela SVMA - Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

### **Objeto do Licenciamento**

Constitui objeto do licenciamento:

- Os parâmetros de adensamento demográfico e construtivo propostos - resultantes da destinação dos estoques de área adicional de construção;
- Os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo - resultantes da nova configuração espacial prevista no Plano Urbanístico e dos instrumentos de controle estabelecidos no projeto de lei da Operação Urbana Consorciada;
- Os instrumentos de indução da ocupação do solo;



- Os mecanismos de arrecadação de recursos para implementação do programa de investimentos;
- As formas de gestão compartilhada;
- O conjunto de intervenções no meio físico, estabelecidas no Plano Urbanístico e no projeto de lei da Operação Urbana Consorciada;

**ETAPA 1 – PLANEJAMENTO E PROSPECÇÃO DE DADOS – produtos únicos já descritos.**

**ETAPA 2 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS**

**FASE 2.6 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL**

### **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; principais intervenções a serem realizadas considerando a natureza do instrumento Operação Urbana Consorciada e outras informações necessárias.

### **2. 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.

### **3. Caracterização das Intervenções Propostas**

Descrever o conjunto de intervenções propostas no Plano Urbanístico desenvolvido, utilizando-se mapas em escala conveniente, contendo entre outras, as seguintes informações:

- Localização da intervenção, com a descrição da área de abrangência, bacia(s) hidrográfica(s), coordenadas geográficas, etc;
- Caracterização da Operação Urbana Consorciada com indicação das modificações propostas em relação à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e mecanismos a serem utilizados para sua implementação;
- Diretrizes do planejamento geral das intervenções, avaliando hipóteses de implantação em etapas, considerando a natureza do instrumento Operação Urbana Consorciada;
- Descrição do processo de implementação econômica, pagamento de contrapartida em CEPAC(s) a serem adotados, considerando o comportamento do mercado imobiliário;
- Cronograma físico materializando a expectativa de prazo para implementação das etapas de intervenção relacionadas à Operação Urbana Consorciada
- Estimativa da mão de obra que poderá ser empregada, considerando os critérios estabelecidos para a execução das obras em etapas, limitada ao nível de definição possível dentro do instrumento Operação Urbana Consorciada.

- As prioridades para o desenvolvimento do projeto serão estabelecidas por ocasião da elaboração do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada, bem como as atribuições do Grupo de Gestão;

#### **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 as diretrizes estabelecidas pela Lei Orgânica do Município, em especial os aspectos relativos à preservação, conservação, defesa, recuperação e melhoria do meio ambiente, contidas no seu Capítulo V. Deverá ser verificada a compatibilidade dos objetivos da Operação Urbana Consorciada com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico, Lei 13.430/02, em especial no que se refere à:

- Compatibilidade da Operação Urbana Consorciada com exigências específicas do Plano Diretor, tais como as descritas na seção VII – das Operações Urbanas Consorciadas, artigos 225 a 234 da Lei 13.430/02 e com o disposto nos artigos 36 e 37 e incisos II, VI, VII, do artigo 85 da Lei 13.885/04;

- Compatibilidade entre as prioridades de implementação da Operação Urbana Consorciada com aquelas estabelecidas no Plano Diretor Estratégico das Subprefeituras da área de abrangência;
- Compatibilidade dos objetivos e intervenções com relação ao Plano Integrado de Transporte Urbano – PITU 2025.
- Compatibilidade dos objetivos e intervenções da Operação Urbana Consorciada com o Plano Diretor de Macrodrenagem da Bacia Hidrográfica do Tietê, em especial do Programa de Ampliação da Calha, âmbito do Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE, da Secretaria de Estado dos Recursos Hídricos e Saneamento e demais programas propostos.

## **6. Delimitação das Áreas de Influência**

Delimitação geográfica das áreas de influência dos impactos ambientais decorrentes da implementação da Operação Urbana Consorciada, considerando as condições fisiográficas das bacias hidrográficas, as condições biológicas e as condições de utilização humana dos espaços públicos e privados, ou seja, as diferentes formas de ocupação populacional e as condições de atendimento das redes de infraestrutura existentes e projetadas necessárias à promoção da qualidade de vida desses locais. Deverão ser apresentados os 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. Estabelecem-se, portanto, os seguintes recortes espaciais para determinação da área real de influência da Operação Urbana Consorciada :

- Área Diretamente Afetada – ADA: consiste no conjunto de áreas de intervenções para implantação das obras previstas no Plano Urbanístico, da proposta de Operação Urbana Consorciada;
- Área de Influência Direta – AID: consiste na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Consorciada;
- Área de Influência Indireta – AII: compreende as áreas sujeitas a sofrerem influências indiretas, inclusive no que diz respeito aos aspectos sócio-econômicos, decorrentes da implementação do conjunto de medidas previstas na Operação Urbana Consorciada, cujos perímetros deverão considerar a relevância e magnitude da influência correspondente a cada fator ambiental avaliado;

Os critérios para a delimitação das áreas de influência direta e indireta deverão considerar principalmente a efetiva possibilidade de mensurar os eventuais impactos decorrentes da implantação da Operação Urbana e a efetiva possibilidade de se estabelecer um conjunto de indicadores que permitam avaliar e monitorar objetivamente tais impactos.

## **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.

### **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 Moóca- Vila Carioca, 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:

#### **Aspectos Socioeconômicos**

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

#### **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.

#### **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.

### **Saneamento e Infra-estrutura Urbana**

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

### **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.

### **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.

### **Patrimônio Natural, Histórico, Arqueológico e Cultural**

- 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 ;
- 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 e que de alguma forma sejam referenciáveis da paisagem natural e construída na área de intervenção, assim como as referências visuais mais significativas da paisagem regional e que de alguma forma permitam a perfeita localização espacial de qualquer ponto da área de influência.
- Deverá avaliar de que forma e em que magnitude as obras e intervenções relacionadas à Operação Urbana Consorciada poderá afetar o patrimônio natural, histórico, arqueológico e cultural.

**SUBPRODUTO:** Relatório em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 5 (cinco) semanas, conforme cronograma.

### **ETAPA 3 – PROPOSTAS PRELIMINARES**

#### **FASE 3.6 – PROPOSTA PRELIMINAR DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL**

## **1. 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.

## **2. 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 ocorrer em 3 (três) etapas seqüenciais:

- Identificações das ações potencialmente geradoras de impactos ambientais e dos fatores ambientais susceptíveis de sofrerem modificações significativas;
- Elaboração da matriz de identificação dos impactos decorrentes das ações geradoras de impactos;
- Quantificação e análise dos impactos ambientais.
- A identificação das ações geradoras de impacto ambiental deverá manter estreita correlação entre as características, natureza, porte e fase das intervenções do conjunto de ações que constituem a Operação Urbana Consorciada.
- Aspectos ambientais possivelmente resultantes da implementação da Operação Urbana Consorciada, tais como, adensamento e verticalização, alterações nas condições de circulação e acessibilidade, aumento do tráfego de veículos, alterações no mercado imobiliário, modificações no uso do solo, transformações da paisagem, alterações na qualidade do ar, desapropriações e remoção de população, aumento da população residente e flutuante, alteração na demanda por transporte público, alteração na permeabilidade do solo, intervenções em áreas vegetadas e em áreas de preservação permanente, alteração na demanda por infraestrutura, equipamentos e serviços públicos, transformações sócio-econômicas, 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.

### **3. 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.

As medidas deverão ser ainda consideradas quanto à eficácia de sua aplicação para mitigação e ou compensação dos impactos negativos identificados.

#### **4. Monitoramento Ambiental**

O estudo deverá apresentar um Plano de Monitoramento da Operação Urbana Consorciada Moóca- Vila Carioca, 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.

#### **5. 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:** Relatório em formato A4 contendo textos, tabelas e gráficos que explicitem o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 13 (treze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 4:** *CONSULTAS PRELIMINARES E REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES* – produtos únicos já descritos.

**ETAPA 5 – CONSOLIDAÇÃO DOS PROJETOS**

FASE 5.6 – **CONSOLIDAÇÃO DO ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL**

Revalidação e consolidação dos estudos após a realização das consultas públicas e licenciamentos e revisões eventualmente necessárias.

**SUBPRODUTO:** Revisão do subproduto da FASE 3.6

**PRAZO:** 14(quatorze) semanas, conforme cronograma.

**ETAPA 6:** *AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL* – produtos únicos já descritos.

## **PLANO DE COMUNICAÇÃO**

A transformação do território pretendida afetará diretamente aos atuais



moradores e usuários, bem como às 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.

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, aos diferentes foros e para os diferentes públicos (municípios 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.), quanto à forma de apresentação e linguagem, da divulgação do andamento da proposta.

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 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 frequentes;

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

Comunicação.

As apresentações públicas e setoriais 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 públicas 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.

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*.

***ETAPA 1 – PLANEJAMENTO E PROSPECÇÃO DE DADOS – produtos únicos já descritos.***

***ETAPA 2 – ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS***

**FASE 2.7 – COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE ANÁLISE DE DADOS E DIAGNÓSTICOS**

a) Definição das estratégias de Comunicação à sociedade das informações referentes às etapas de diagnósticos da área de estudo da Operação Urbana, através de meios impressos e eletrônicos, bem como da assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias.

b) Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas, setoriais e apresentações públicas, bem como produção de extrato das discussões ocorridas.

c) Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias, incluindo coletânea de informações a respeito da área e do projeto divulgadas junto às diversas mídias ("*clipping*").

d) Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as características da área, com base nas informações e análises elaboradas na Etapa 1 para posterior divulgação por meios impressos e eletrônicos, incluindo desde produção de conteúdo e diagramação até a etapa de arte-final.

e) Produção e diagramação de "*sítio eletrônico*" para divulgação de informações sobre o desenvolvimento da intervenção proposta, bem como atualização das informações divulgadas.

f) Instalação de posto de informações em local indicado pela Municipalidade, permitindo a divulgação da proposta de intervenção em desenvolvimento e com equipe para atendimento ao público, apta a fornecer informações e colher sugestões.

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

**PRAZO:** 7 (sete) semanas, conforme cronograma.

### **ETAPA 3 – PROPOSTAS PRELIMINARES**

#### **FASE 3.7 – COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE PROPOSTAS PRELIMINARES**

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 públicas, bem como produção de extrato das discussões ocorridas.

c) Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas na Etapa 3, 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:** Relatório em formato A4 registrando o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 8 (oito) semanas, conforme cronograma.

#### ***ETAPA 4: CONSULTAS PRELIMINARES E REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES***

##### **FASE 4.7 – COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE CONSULTAS PRELIMINARES E REVISÃO DO PROGRAMA DE INTERVENÇÕES**

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 públicas, bem como produção de atas e extrato das discussões ocorridas, incluindo gravação, transcrição e registro por escrito das apresentações públicas.

c) Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas nas FASES 4.1 e 4.2, apresentando extrato das reuniões e audiências realizadas, das principais questões discutidas, bem como as alterações propostas na revisão do programa de intervenções, 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:** Relatório em formato A4 registrando o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 7 (sete) semanas, conforme cronograma.

## **ETAPA 5 – CONSOLIDAÇÃO DOS PROJETOS**

### **FASE 5.7 – COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE CONSOLIDAÇÃO DOS ESTUDOS**

a) Desenvolvimento de assessoria de comunicação junto aos veículos de diferentes mídias e divulgação de informações referentes às etapas de consolidação do projeto para a sociedade, através de meios impressos e eletrônicos.

b) Divulgação, preparação, produção e registro das reuniões técnicas,

setoriais e apresentações públicas, realizadas nos mesmos moldes e para os mesmos públicos consultados nas etapas anteriores, bem como produção de extrato das discussões ocorridas.

c) Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas na Etapa 5, apresentando os resultados alcançados, 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 os resultados alcançados nos subprodutos elaborados nesta Etapa 5.

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

**PRAZO:** 7 (sete) semanas, conforme cronograma.

#### ***ETAPA 6: AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL***

##### **FASE 6.7 – COMUNICAÇÃO DA ETAPA DE AUDIÊNCIAS PÚBLICAS, LICENCIAMENTOS E RELATÓRIO FINAL**

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 públicas, realizadas nos mesmos moldes e para os mesmos públicos anteriormente consultados, bem como produção de atas e

extrato das discussões ocorridas, incluindo gravação, transcrição e registro por escrito das apresentações públicas.

c) Elaboração de material em linguagem acessível, informando sobre as atividades desenvolvidas na Etapa 6, apresentando extrato das reuniões e audiências realizadas, bem como as principais questões discutidas, e resultados alcançados ao fim 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:** Relatório em formato A4 registrando o conteúdo acima discriminado.

**PRAZO:** 11 (onze) semanas, conforme cronograma.

## **VIII – FORMAS DE APRESENTAÇÃO**

### **A. PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO (PUE) DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

- Plantas gerais contendo:
  - a caracterização da área de abrangência em seus diversos aspectos gerais e de uso e ocupação do solo;
  - a área de abrangência, a divisão funcional, a identificação dos subperímetros, setores, das áreas de transformação induzida, dos distritos e zonas Origem-Destino em escalas adequadas e

compatíveis que proporcionem a plena compreensão das informações;

- A localização e caracterização das áreas renováveis
  - Os projetos co-localizados de diversas naturezas para a área de abrangência
  - Os sistemas viários atual e proposto
  - Os sistemas cicloviários e de predominância de pedestres propostos
  - As bacias e sub-bacias de drenagem e os graus de impermeabilização do solo
- Plantas gerais contendo as volumetrias e distribuições de usos e adensamentos propostos;
  - Plantas pormenorizadas contendo cada um dos setores e áreas de transformação induzida, suas características atuais e propostas em escalas adequadas e compatíveis que proporcionem a plena compreensão das informações;
  - Plantas pormenorizadas contendo as intervenções de diversas naturezas propostas em cada um dos subperímetros e setores da Operação Urbana em escalas adequadas e compatíveis que proporcionem a plena compreensão das informações;
  - Plantas pormenorizadas de cada subperímetro e de cada setor da Operação Urbana contendo as volumetrias as propostas de distribuições de usos e adensamentos;
  - Pranchas contendo cortes, elevações e perspectivas gerais em escalas adequadas e compatíveis que proporcionem a plena compreensão das informações;
  - Pranchas contendo cortes e elevações pormenorizadas das intervenções em cada um dos setores em escalas adequadas e compatíveis que proporcionem a plena compreensão das



informações;

- Maquetes eletrônicas em número suficiente para ilustrar as propostas;
- Relatórios e planilhas justificativos contendo memoriais e memórias de cálculo

#### B. ANTE-PROJETOS DAS ÁREAS DE TRANSFORMAÇÃO INDUZIDA

- Plantas gerais contendo cada uma das áreas de transformação induzida, a identificação dos imóveis e permanecer, demolir, recuperar e requalificar;
- Plantas gerais contendo a caracterização da áreas de transformação induzida em seus diversos aspectos;
- Plantas gerais contendo o conjunto de intervenções físicas em escalas adequadas e compatíveis que proporcionem a plena compreensão das informações;
- Plantas pormenorizadas contendo cada um dos setores e áreas de transformação induzida, suas características atuais e propostas em escalas adequadas e compatíveis que proporcionem a plena compreensão das informações;

#### C. ESTUDOS ECONÔMICOS

- Relatórios em formato A4 contendo textos, tabelas, gráficos e planilhas correspondentes e em escalas que propiciem a plena compreensão das informações.

#### D. EIA-RIMA

A contratada deverá apresentar para a SMDU, duas cópias impressas dos estudos elaborados, ao final de cada uma das etapas definidas no item 7, para

análise prévia, anteriormente à edição final do EIA-RIMA;

Os documentos serão analisados pela SMDU que poderá, antes de aprová-los, solicitar complementações ou correções;

Aprovados os trabalhos desenvolvidos em todas as etapas previstas, a contratada entregará a SMDU - 07(sete) cópias do EIA e 17(dezessete) cópias do RIMA impressas e encadernadas, além de duas cópias em meio digital. Cópias adicionais poderão ser solicitadas pela SVMA e ocorrerão às expensas da contratada;

Os estudos deverão ser produzidos e entregues em meio digital, com textos, dados, desenhos, figuras e imagens monocromáticas e coloridas e demais informações, nos formatos compatíveis com extensões doc, xls, jpg e dwg;

Quando da realização da(s) Audiência(s) Pública(s), a contratada deverá encaminhar previamente à SMDU cópia do material que será apresentado, para análise e considerações que julgar necessárias;

Na hipótese de elaboração da complementação ou correção de informações solicitadas durante o processo de licenciamento ambiental, a contratada deverá submeter previamente à análise e aprovação da SMDU, anteriormente à sua edição final, cabendo à SMDU o encaminhamento para a SVMA, mantidas as condições acima definidas, no que couber.

### **Procedimentos Metodológicos**

Todas as intervenções deverão ser localizadas, descritas e caracterizadas com informações suficientes para caracterizar sua compatibilidade com os objetivos e diretrizes da Operação Urbana Consorciada Moóca- Vila Carioca.

Na elaboração do diagnóstico ambiental, tratando dos meios físico, biótico e antrópico, deverão ser adotadas análises multidisciplinares, baseadas em levantamentos de dados secundários e pelo levantamento amostral de dados

primários na área diretamente afetada, sempre que necessário, a fim de se obterem parâmetros de referência consistentes para realização das análises dos impactos ambientais.

Os levantamentos e análises deverão ser apresentados sobre base cartográfica na escala 1:50.000 quando se tratar da área de influência indireta, na escala 1:25.000 quando se tratar da área de influência direta e na escala 1:10.000 quando se tratar de área diretamente afetada pelas obras ou intervenções relacionadas à Operação Urbana Consorciada Moóca- Vila Carioca, destacando-se ainda os trechos considerados críticos, que deverão detalhados na escala que se entender mais conveniente ao perfeito entendimento da proposta e avaliação dos impactos dela decorrentes.

Deverão ser apresentadas descrições e análises dos fatores ambientais interagentes na região, caracterizando-se a situação ambiental desta, antes da implantação da Operação Urbana Consorciada Moóca- Vila Carioca. Essas análises deverão obrigatoriamente conter as variáveis suscetíveis de sofrer, direta ou indiretamente efeitos significativos das ações relacionadas às fases de planejamento, implantação e operacionalização dos empreendimentos e intervenções relacionados à Operação Urbana Consorciada Moóca- Vila Carioca.

Para cada fator ambiental abordado na análise dos aspectos relacionados aos meios físico, biótico e antrópico, deverá ser estabelecida uma área de abrangência específica conforme a sua natureza, levando-se em consideração também a abrangência temporal dos estudos.

Os prognósticos ambientais para os meios físico, biótico e antrópico deverão ser elaborados considerando as alternativas de execução e não execução das obras e intervenções relacionadas à Operação Urbana Consorciada Moóca- Vila

Carioca. Esses prognósticos deverão considerar também a existência de outras obras não vinculadas à Operação Urbana Consorciada Moóca- Vila Carioca, assim como planos, programas e projetos governamentais.

Devem ser indicadas as medidas capazes de minimizar as conseqüências negativas das obras e intervenções relacionadas com a Operação Urbana Consorciada Moóca- Vila Carioca, bem como aquelas capazes de potencializar os aspectos positivos dela decorrentes. Deverá ser definido um conjunto de indicadores – objetivamente mensuráveis - relativos aos aspectos abordados no EIA que permita o estabelecimento de um programa de monitoramento da qualidade urbano-ambiental da área de abrangência da Operação Urbana Consorciada ao longo do seu processo de implementação.

#### E. PLANO DE COMUNICAÇÃO

- Relatórios em formato A4 e material adequado a cada etapa e fase descritas no item VII.

Nota: Referências Bibliográficas

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