

MISSÃO:

ORIENTAR UM DESENVOLVIMENTO URBANO MAIS EQUILIBRADO DO PONTO DE VISTA SOCIAL, ECONÔMICO E AMBIENTAL PARA A CIDADE DE SÃO PAULO

1. Informações Gerais do Estudo

1.1 Nome do Estudo:	Observatório Urbano
1.2 Empresa Responsável:	Triptyque Projetos Ltda
1.3 Abrangência do Estudo:	

2. Escopo para os Estudos

2.1 Situação Atual

LEITURA TERRITORIAL SOBRE O ARCO TIETÊ

Descrever analiticamente a situação atual, ou seja, descrever os fatos e dados que levaram à necessidade ou à oportunidade para implementação do projeto e modificação do status atual

A mutação pós industrial do Arco Tietê liberando grandes glebas oferece uma chance incrível para a cidade de São Paulo : Reconquistar a geografia e sua relação com os rios. Terrenos se liberam e permitem a construção de reservas fundiárias destinadas a construir o futuro em volta de eixos-chave do urbanismo contemporâneo: ECONOMIA, MEIO-AMBIENTE, MOBILIDADE e HABITAÇÃO.

2.2 Razão do Estudo

I- ELEMENTOS TÉCNICOS BÁSICOS DA PROPOSTA DE PRÉ-VIABILIDADE

Descrever A PROPOSTA, JUSTIFICANDO SUA RELEVÂNCIA E ADEQUABILIDADE nos quatro setores de transformação urbana do perímetro em questão.

O conceito de reversibilidade urbana é central no nosso projeto. O objetivo é promover a transformação estrutural de uma região estratégica da cidade propondo novas formas de ocupação do território a partir do equilíbrio entre as dinâmicas social, econômica e ambiental.

Sócio-Econômico	Criação de duas centralidades principais com incentivos específicos e de uma linearidade produtiva na Marginal Tietê.
Ambiental	Criação de um Parque Linear em toda a extensão do rio Tietê: Um espaço de drenagem e tratamento das águas do Rio, um regenerador ecológico.
Mobilidade e Acessibilidade	Proposta de um transporte público intermodal paralelo a Marginal Tietê, integrando as linhas de Metrô presentes no perímetro.

Habitacional	Demarcação de áreas de habitação social ligadas a eixos conectores com linearidades produtivas. Novas ofertas de habitação em áreas verticalizadas na Marginal Tietê.
---------------------	---

II- CARACTERIZAÇÃO			
<i>Descrever O PROBLEMA E A NECESSIDADE DO PROJETO que está sendo coberta, descrevendo e justificando a melhoria da qualidade urbana concernente a articulação dos 4 setores prioritários para o desenvolvimento dos elementos estruturadores do Arco Tietê.</i>			
<i>Descrever conceitualmente interrelacionando os 4 setores prioritários como elementos estruturadores.</i>			
Sócio-Econômico	Falta de centralidades econômicas definidas e de incentivos para atividades específicas.		
Ambiental	Falta crítica de áreas verdes permeáveis no tecido urbano. Falta de interação com os cursos d'água presentes no perímetro. Grave poluição do rio Tietê.		
Mobilidade e Acessibilidade	Grandes áreas desprovidas de transporte público. Pouca integração do transporte público com os meios de deslocamentos não-motorizados.		
Habitacional	Falta de integração das habitações sociais no tecido urbano. Alto risco de processo de gentrificação com a transformação urbana do perímetro.		
OBJETIVOS E BENEFÍCIOS ESPERADOS			
<i>Descrever os objetivos (o que se espera alcançar com o projeto) e os benefícios de forma mensurável sempre que possível.</i>			
<i>Descrever conceitualmente interrelacionando os 4 setores prioritários como elementos estruturadores.</i>			
Sócio-Econômico	Criação de centralidades e pólos produtivos nas novas avenidas, estabelecendo corredores de uso misto com incentivos para atividades específicas.		
Ambiental	Requalificação e integração de espaços verdes e espaços públicos considerando o patrimônio histórico, cultural e ambiental da cidade.		
Mobilidade e Acessibilidade	Integrar as linhas de transporte público presentes no perímetro do Arco Tietê. Promover meios de deslocamentos não motorizados eficientes de acordo com a malha urbana.		
Habitacional	Integração das classes desfavorecidas na estrutura urbana. Implementação de instrumentos do Estatuto da Cidade em consonância com os objetivos e diretrizes do Plano Diretor Estratégico do Município, visando induzir e financiar um desenvolvimento urbano mais equilibrado.		
INDICADORES			
<i>Descrever a composição utilizada para definir o indicador, o valor de base e o valor esperado a ser atingido com o projeto.</i>			
Indicador	<i>Descrever a premissa utilizada para definir o indicador. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário. Adicione linhas conforme necessidade.</i>	Valor base	Valor esperado

INDICADORES SP2040			
<i>Descrever como o projeto contribui para atingir os indicadores do SP2040.</i>			
Cidade de 30 Minutos - Tempo médio das viagens a trabalho/lazer e capacitação	Transporte público intermodal paralelo a Marginal Tietê, integrando as linhas de Metrô presentes no perímetro.		
Comunidades - Participação de domicílios em assentamentos precários e loteamentos irregulares (%), com vistas aos critérios de mitigação	Demarcação de linearidades sociais ligadas a eixos produtivos da cidade. Porcentual mínimo de 20% de HIS na venda de potencial construtivo para áreas da operação urbana proposta.		
Parques Urbanos - Descrição qualitativa dos resultados, apontando o Índice de áreas verdes públicas no município (m ² /hab)	Criação de um Parque linear de 873.190 m ² . Novo índice de áreas verdes públicas de no mínimo 5,2m ² /hab considerando um aumento da densidade de população (Base = Santa Cecília).		
Rios Vivos - Descrever parâmetros da mudança qualitativa proposta pelo projeto, como o índice de oxigênio dissolvido nos principais rios do município (mg/l)	Tratamento das margens do Rio e dos seus afluentes, com plantas e sem uso de produtos químicos. Garantia de limpeza de até 90 % da água do Rio no trecho considerado.		
Polo de Oportunidades - Índice de emprego/habitante gerados a partir das iniciativas	Aumento das oportunidades econômicas fora do centro com a criação de novas centralidades. Índices serão calculados na segunda fase.		
Cidade Aberta - Descrição qualitativa da oferta e da inovação proposta ao território	Criação de um cluster em volta do turismo de negócios no coração do Arco Tietê com enfoque nas atividades hoteleiras e de convenções, compensando o déficit histórico da cidade neste setor.		

III-CARACTERÍSTICAS GERAIS DO ARCO TIETÊ	
<i>Descrever como o conjunto dos estudos de transformação urbana se resolve em cada modalidade específica explicitando sua articulação nos quatro setores de estruturação do projeto (Econômico, Ambiental, Mobilidade e Acessibilidade e Habitacional). A descrição deve ter o caráter de pré-viabilidade.</i>	
<i>Descrever genericamente e interrelacionando os setores como o conjunto dos estudos de transformação urbana se resolve e abaixo descrever especificamente por intervenção e modelagem.</i>	
PROJETO 1: PARQUE LINEAR	<input type="checkbox"/> Modelo Urbanístico Operação Urbana Consorciada <input type="checkbox"/> Análise <i>O perímetro do Arco Tietê carece de eixos estruturantes que integrem os 4 setores prioritários desejados.</i> <input type="checkbox"/> Proposta Um espaço de desenvolvimento econômico de primeira ordem, de

		<p>integração e de mixidade social, um “colar” de equipamento públicos locais com transporte multimodal, ofertas culturais e reconciliação com o meio ambiente.</p>
		<p><input type="checkbox"/> Modelagem Jurídica e Contratual <i>Operação urbana consorciada, edificação compulsória, iptu progressivo, desapropriação com pagamentos da dívida pública, outorga onerosa do direito a alteração de uso direito de preempção, venda de espaço aéreo e de subsolo.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Análise <i>Descrever. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Proposta <i>Descrever. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário.</i></p>
		<p><input type="checkbox"/> Estudos Sócio-econômicos e Modelagem Financeira Venda de CEPACS</p> <p><input type="checkbox"/> Análise <i>Descrever. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Proposta Venda de outorga onerosa do direito de construir para financiar a construção do parque linear e da infraestrutura proposta.</p>
		<p><input type="checkbox"/> Meios de Interação Social e Institucional Criação do Observatório Urbano Arco Tietê.</p> <p><input type="checkbox"/> Análise Um agente estruturante e operacional poderia comandar as operações no perímetro de forma democrática e organizada.</p> <p><input type="checkbox"/> Proposta O observatório Urbano Arco Tietê é um conselho formado por representantes do poder público e representantes de serviços como energia, água, coleta de lixo etc...</p>
		<p>INTERLOCUTORES: <i>Descrever quais interlocutores, sua influência, sua relação e sua dependência com as intervenções.</i></p>
HABITAÇÃO	Marcio Bueno	Consultoria sobre processos urbanísticos na cidade.
MEIO AMBIENTE	Arnaud Fraissignes	Renaturalização do rio Tietê, limpeza da água, reconciliação com o meio natural.
MOBILIDADE	Diogo Freitas	Integração das linhas de metrô, acessibilidade geral.
PATRIMÔNIO	Cia do Restauro	Preservação de prédios públicos
PLANEJAMENTO	Nome	Descrever.
OUTROS	Nome	Descrever. Adicione linhas conforme necessidade.
PROJETO 2: MUSEU LINEAR		<p><input type="checkbox"/> Modelo Urbanístico <i>Projeto específico de intervenção urbana, elemento gerador de transformação do bairro em referência cultural.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Análise</p>

		<p><i>Carência de ofertas culturais na área.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Proposta</p> <p><i>O Museu Linear é o princípio gerador da transformação do bairro. Ele valoriza o existente e configura o futuro.</i></p>
		<p><input type="checkbox"/> Modelagem Jurídica e Contratual</p> <p><i>Operação urbana específica, complementar a OUC do projeto 1.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Análise</p> <p><input type="checkbox"/> Proposta</p> <p><i>Operação nos moldes do Plan d'Aménagement d'Ensemble (França). Mais flexível e participativo do que a OUC.</i></p>
		<p><input type="checkbox"/> Estudos Sócio-econômicos e Modelagem Financeira</p> <p><i>Venda de CEPACS na OUC para financiamento do Parque.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Análise</p> <p><i>Descrever. Utilize como base as diretrizes apresentadas no seminário.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Proposta</p> <p>Venda de outorga onerosa do direito de construir para financiar a construção do parque linear e da infraestrutura proposta.</p>
		<p><input type="checkbox"/> Meios de Interação Social e Institucional</p> <p><i>Criação do Observatório Urbano Arco Tietê.</i></p> <p><input type="checkbox"/> Análise</p> <p>Um agente estruturante e operacional poderia comandar as operações no perímetro de forma democrática e organizada.</p> <p><input type="checkbox"/> Proposta</p> <p>O observatório Urbano Arco Tietê é um conselho formado por representantes do poder público e representantes de serviços como energia, água, coleta de lixo etc...</p>
	INTERLOCUTORES:	
HABITAÇÃO	Marcio Bueno	Consultoria sobre processos urbanísticos na cidade.
MEIO AMBIENTE	Arnaud Fraissignes	Renaturalização do rio Tietê, limpeza da água, reconciliação com o meio natural.
MOBILIDADE	Diogo Freitas	Integração das linhas de metrô, acessibilidade geral.
PATRIMÔNIO	Cia do Restauro	<i>Preservação de prédios públicos</i>
PLANEJAMENTO	Nome	<i>Descrever.</i>
OUTROS	Nome	<i>Descrever. Adicione linhas conforme necessidade.</i>

IV- ESCOPO, CUSTOS E PRAZOS para a elaboração dos estudos de viabilidade (2ª FASE)				
<i>Descrever os ELEMENTOS TÉCNICOS a serem desenvolvidos na segunda fase da PMI. Incluir em anexo: cronograma detalhado</i>				
PROJETO 1:				
Escopo 1:	<i>Continuação da reconquista da geografia</i>			
Resultado esperado:	Melhoria da qualidade urbana: promover a transformação estrutural de uma região estratégica da cidade propondo novas formas de ocupação do território a partir do equilíbrio entre as dinâmicas social, econômica e ambiental.			
Interdependência:	<i>Descrever as interdependências entre os estudos ou projetos colocados ou qualquer agente que possa restringir ou impactar o estudo devido sua dependência.</i>			
Restrições:	<i>Descrever qualquer agente, ação interna e externa que possa restringir a viabilidade do projeto.</i>			
ALOCÇÃO DA EQUIPE				
<i>Descrever na tabela abaixo as equipes que compõem as modelagens considerando os prazos do projeto e custos hora/homem associado a cada modelagem. Anexar ao documento a planilha de alocação e cronograma detalhado, além do comprovante.</i>				
<i>Indicamos a utilização da TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DA SIURB DATA-BASE: JANEIRO 2012 disponível no site da Prefeitura para a elaboração orçamentária e outras referências orçamentárias de entidades de classe.</i>				
ESTRUTURADORES	Recurso Alocado (Função)	Período	Total Homem/hora	Total Custo
<input type="checkbox"/> Modelo Urbanístico	<i>2Engenheiro Civil Sênior, 2 topografos, 5Engenheiro Infra-estrutura-instalações, 3 engenheiros ambientais, 2Agrônomo Sênior, 2 Urbanistas Sênior, 3 arquitetos senior, 5 Arquitetos Plenos e 3 Arquiteto Júnior, 2consultoria cultura Total: 29 profissionais</i>	<i>2013 Jan-Dez</i>	<i>13440 horas</i>	<i>R\$3.703.000</i>
<input type="checkbox"/> Modelagem Jurídica	<i>1 Advogado Senior, 1 advogado junior</i>	<i>2013Agos.-Out.</i>	<i>1020 horas</i>	<i>R\$204.500,00</i>
<input type="checkbox"/> Estudos Sócio-econômicos (e Modelagem Financeira)	<i>2 Economistas</i>	<i>2013Agos.-Set</i>	<i>800horas</i>	<i>R\$60.500,00</i>
<input type="checkbox"/> Meios de Interação Social e Institucional	<i>2 Sociólogos</i>	<i>2013Agos.-Set</i>	<i>700horas</i>	<i>R\$32.500,00</i>
<input type="checkbox"/> BDI (37,2%) elemento orçamentário destinado	<i>A definir no inicio da segunda fase</i>	<i>2013Agos.-Dez</i>		
PROJETO 2: Adicione quantidade de PROJETOS conforme necessidade, mantendo o conjunto de estrutura proposta para cada item.				
Escopo 2:	<i>Descrever detalhamento qual o escopo/produto do estudo com mais detalhes do que elaborado na 1ª fase.</i>			

Resultado esperado:	<i>Descrever.</i>
----------------------------	-------------------

ALOCAÇÃO DA EQUIPE

Descrever na tabela abaixo as equipes que compõem as modelagens considerando os prazos do projeto e custos hora/homem associado a cada modelagem. Anexar ao documento a planilha de alocação e cronograma detalhado, além do comprovante.

Indicamos a utilização da TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS DA SIURB DATA-BASE: JANEIRO 2012 disponível no site da Prefeitura para a elaboração orçamentária e outras referências orçamentárias de entidades de classe.

ESTRUTURADORES	Recurso Alocado (Função)	Período	Total Homem/hora	Total Custo
<input type="checkbox"/> Modelo Urbanístico	1Engenheiro Civil Sênior, 1Engenheiro Agrônomo Sênior, 2 Urbanistas Sênior, 2 Arquitetos Pleno e 1 Arquiteto Júnior. Total: 7 profissionais.	2013 Jan-Dez	13440 horas	R\$268.800,00
<input type="checkbox"/> Modelagem Jurídica				
<input type="checkbox"/> Estudos Sócio-econômicos (e Modelagem Financeira)				
<input type="checkbox"/> Meios de Interação Social e Institucional				
<input type="checkbox"/> BDI (37,2%) elemento orçamentário destinado				

V- PLANO DE TRABALHO:

Descrever a justificativa técnica e operacional do faseamento, de sua adequação e viabilidade tendo em vista a dimensão e diversidade de características e problemáticas do perímetro considerado.

MÉTODO DE TRABALHO

Metodologia APUR

FASEAMENTO DO ARCO TIETÊ

Operação Urbana Fase 1, Operação Urbana Fase 2.

Incluir fluxograma esquemático do faseamento, se necessário.

Composição e Ordenação do Faseamento

Considerar os componentes para a valoração das intervenções propostas, tais como, desapropriações, descontaminações ou quaisquer outras ações para mitigar as externalidades negativas.

	Programa:	Período:	Valor estimado: R\$
Etapa A:	1: OUC Parque Linear	6 meses	R\$ XX,0
	2: Museu Linear		
	3: PAE Trecho 0		
Etapa B:	4:		
	5:		

VI- INSTRUMENTOS JURÍDICOS

Descrever quais os instrumentos jurídicos, bem como a elaboração de novas figuras jurídicas, que serão utilizados na implantação do planejamento urbanístico exposto na proposta, considerando o processo em curso de revisão do Plano Diretor Estratégico (Lei nº13.430/2002).

PROJETO 1:	OUC Arco Tietê
PROJETO 2:	Museu Linear

VII- OUTROS ELEMENTOS

Descrever quais outros elementos que permitam avaliar a conveniência, a eficiência e o interesse público envolvidos no projeto, bem como possam subsidiar e contribuir para a consolidação das diretrizes do escopo detalhado que orientará a segunda fase da PMI para o desenvolvimento dos estudos de viabilidade do Arco Tietê.

INOVAÇÃO: Observatório urbano, museu linear e parque linear público.

XX: Descrever outros elementos, tantos quanto necessários.

3. Lista de Anexos:

Listar todos os arquivos suplementares à este documento

Nome do Documento	Nome do Arquivo