

TERMO DE REFERÊNCIA PARA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA OU CONSÓRCIO PARA A ELABORAÇÃO DE PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO E ESTUDOS COMPLEMENTARES PARA FINS DE REALIZAÇÃO DE CONCESSÃO URBANÍSTICA NA ÁREA DELIMITADA PELO PERÍMETRO DA NOVA LUZ, DEFINIDO PELAS AVENIDAS CASPER LÍBERO, IPIRANGA, SÃO JOÃO, DUQUE DE CAXIAS E RUA MAUÁ, NO DISTRITO DA REPÚBLICA, NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO.

SUMÁRIO

- I. ANTECEDENTES
- II. A CONCESSÃO URBANÍSTICA
- III. O PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO DA NOVA LUZ
- IV. OBJETO
- V. ESCOPOS DOS PRODUTOS
- VI. ETAPAS, ATIVIDADES E PRAZOS
- VII. ANEXOS

I. ANTECEDENTES

O bairro de Santa Ifigênia foi o primeiro bairro organizado a surgir em São Paulo, em 1810, situado na bifurcação dos caminhos coloniais para Pinheiros e Luz. Devido ao desenvolvimento da economia cafeeira e da implantação do sistema de transporte ferroviário, as antigas chácaras foram dando lugar ao arruamento, às residências de fazendeiros de café, às fábricas, alfaiatarias, às lojas de comércio de roupas e também a hotéis e pensões em virtude da existência das estações ferroviárias da São Paulo Railway (1867) e Sorocabana (1875).

Nele se encontra grande quantidade de remanescentes da primeira grande expansão urbanística da cidade no século XIX, com exemplos significativos de casas em estilos que caracterizam o período. Habitações ecléticas de características neoclássicas, obras dos *capomastri*, artesãos italianos imigrantes, exemplares em estilo *art-deco* e *art-nouveau* do começo do século e os primeiros edifícios de apartamentos da cidade, os palacetes.

Estas edificações, cuja importância extrapola o aspecto documental, constituem um bairro singular e dinâmico, onde conviveram e convivem, pela proximidade com as estradas de ferro, cortiços, igrejas, clubes e residências. Atividades mistas dão ao bairro um caráter popular, que permitem a permanência no local de moradias, hotéis e cortiços para a população de média e baixa renda.

Após a Revolução Constitucionalista de 1932, os governos estadual e municipal suspenderam quaisquer melhorias urbanísticas no bairro, fato que, somado ao abandono residencial e à locação dos prédios para prostíbulos, configurou uma região de meretrício e de deterioração locativa. O ciclo de melhorias urbanas somente foi retomado por Prestes Maia, na década de 40, com a efetivação do Plano de Avenidas, que promoveu o alargamento das avenidas Ipiranga, Duque de Caxias e Cásper Líbero, e que abrangia, entre outras ações, diretrizes de embelezamento, arruamento e expansão urbana, zoneamento e legislação tributária.

Nesta mesma época, o prefeito Prestes Maia e o então interventor, Adhemar de Barros, decidiram erradicar a prostituição das ruas do centro (Timbiras, Guaianazes, Aurora, etc.) e confinando-a às ruas Aimorés e Itaboca, no Bom Retiro.

Nas últimas cinco décadas, a diversificação de atividades do setor terciário acabou por organizar novos pólos de serviços sempre mais afastados do centro histórico. A partir dos anos 80, a constituição dessas outras centralidades, deveu-se mais ao deslocamento das atividades com maior potencial de inovação do que à sua expansão para os novos espaços a oeste do município. Como resultado desse deslocamento, disponibilizou-se nos bairros da região central um estoque de área edificada defasado do padrão de infraestrutura tecnológica e de segurança presentemente exigido, que foi ocupado por atividades que puderam prescindir de tais facilidades ou não poderiam custeá-las. Os serviços e atividades que se deslocaram arrastaram atrás de si, nessa migração interna ao município, as suas atividades subsidiárias e aquelas que partilhavam dos mesmos usuários.

Nesse período, as intervenções públicas no centro restringiram-se ao embelezamento de logradouros, assim, o processo de substituição de usos nas edificações não deixou soluções exemplares, notadamente quanto às formas de inserção e de expansão do uso habitacional.

Em casos diversos, nos interstícios do espaço degradado, alojaram-se atividades ilícitas, em tal magnitude que, no caso de Santa Ifigênia, demandaram, entre 2005 e 2008, ações combinadas de órgãos de segurança e das secretarias municipais da Saúde e da Assistência e Desenvolvimento Social. Crianças foram, reconduzidas às suas famílias, a população foi cadastrada e encaminhada para o atendimento em equipamentos de saúde; e, na área de segurança, foi realizada apreensão de armas de fogo, drogas e mercadorias ilícitas além do fechamento de estabelecimentos irregulares.

O Programa de Incentivos Seletivos, cujos benefícios deverão garantir a presença, na região, para dentro em breve, de importantes empresas do setor de serviços, foi estabelecido pela Lei n.º 14.096 de 8 de dezembro de 2005, com a intenção de induzir transformações na região, combinando-se a um conjunto de obras de requalificação de logradouros públicos da Nova Luz, já em curso, que trará melhorias na iluminação pública, no tratamento de calçadas, na arborização de ruas e praças,

incluindo também, em consonância com a Lei de Incentivos Seletivos citada, uma galeria de dutos para cabos de fibra óptica, especialmente importante para empresas de gerenciamento de dados.

Soma-se a essas ações a instalação, na região, de equipamentos públicos como a recentemente inaugurada sede da Guarda Civil Metropolitana, ocupando imóvel situado na rua Gal. Couto de Magalhães, a partir de onde são monitoradas as câmeras de segurança implantadas na região central da cidade, e a próxima construção da sede do Centro Paula Souza e da Escola Técnica Estadual – ETEC, com aproximadamente 20 mil m² de área.

O bairro de Santa Ifigênia, como outros da região central, possui um grande número de imóveis de interesse histórico de portes variados, de grandes estruturas das redes ferroviárias a habitações unifamiliares assobradadas. Esses exemplares, que já são protegidos pelos órgãos de preservação, constituem referências a serem valorizadas pelos novos empreendimentos. A recuperação e a substituição controlada de edificações deverá ser encarada como uma oportunidade para a qualificação do bairro, na medida em que das novas construções resulte uma paisagem harmônica e integrada, na qual as construções de todas épocas ali representadas possam dialogar.

II. A CONCESSÃO URBANÍSTICA

Discussões acerca da regulamentação urbana colocaram a questão da provisão de infraestrutura, de equipamentos sociais e de melhorias urbanas no âmbito de uma competência comum a agentes públicos e privados. Tais debates também apontaram que o direito de utilização da propriedade fundiária não deve colidir com os interesses da coletividade, sendo certo que o Poder Público, no exercício de suas funções de planejamento urbanístico pode exigir compensações para o exercício desse direito, em favor de tais interesses, eventualmente buscando formas de participação de agentes privados em intervenções típicas a si acometidas combinando mecanismos de mercado e ação do Estado na consecução de objetivos de interesse coletivo.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 182, estabeleceu a função social da propriedade urbana, subordinando-a às *exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor*.

Em 2002 o Plano Diretor Estratégico do Município instituiu novos instrumentos que ampliaram o leque de possibilidades de intervenção pública na cidade.

Um destes instrumentos, a *Concessão Urbanística*, permite à Prefeitura delegar a outro agente a “*realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico*”.

Este instrumento urbanístico tornou-se passível de aplicação no município, com a edição da Lei 14.917 de 07 de maio de 2009, que dispõe sobre a Concessão Urbanística.

A realização de intervenção urbana mediante concessão urbanística observará às seguintes diretrizes descritas no parágrafo único do artigo 1º da lei 14.917/09:

- I. Elevar a qualidade do ambiente urbano, por meio da preservação dos recursos naturais e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico;
- II. Racionalizar o uso da infraestrutura instalada, em particular a do sistema viário e de transportes, evitando sua sobrecarga ou ociosidade;
- III. Promover e tornar mais eficientes, em termos sociais, ambientais, urbanísticos e econômicos, os investimentos dos setores público e privado;
- IV. Prevenir distorções e abusos no desfrute econômico da propriedade urbana e coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;
- V. Permitir a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização;
- VI. Recuperar áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;
- VII. Estimular a reestruturação e requalificação urbanística para melhor aproveitamento de áreas dotadas de infraestrutura, estimulando investimentos e revertendo o processo de esvaziamento populacional ou imobiliário;
- VIII. Estimular o adensamento de áreas já dotadas de serviços, infraestrutura e equipamentos, de forma a otimizar o aproveitamento da capacidade instalada e reduzir custos;
- IX. Adequar a urbanização às necessidades decorrentes de novas tecnologias e modos de vida;
- X. Possibilitar a ocorrência de tipologias arquitetônicas diferenciadas e facilitar a reciclagem das edificações para novos usos.

As atuais características particulares da região da Nova Luz - predominância de edificações vetustas, demandando intervenções de requalificação; estrutura fundiária fragmentada, correspondendo a propriedades partilhadas por uma multiplicidade de herdeiros; desequilíbrio entre atividades: comércio pujante, uso residencial degradado; subutilização da infraestrutura instalada: áreas extensas utilizadas como depósito e estacionamento de veículos –, exigem um plano global de

intervenção com ações sincrônicas de forma a neutralizar essas disfuncionalidades históricas, Nestes termos, tendo em vista a transformação pretendida para a área em questão, apresenta-se extremamente adequada a aplicação do instrumento urbanístico da Concessão Urbanística

A aplicação da Concessão Urbanística à região da Nova Luz está autorizada pela lei 14.918 de 07 de maio de 2009, onde estão definidos o perímetro da intervenção urbanística e as diretrizes específicas a esta concessão.

A concessão urbanística será promovida após o competente procedimento licitatório, e terá por base um projeto urbanístico específico que detalhará a intervenção a ser realizada. Tal projeto, ainda, compreenderá a confecção de estudos de viabilidade econômica, mercadológicos e da situação fundiária da área; estudos de impacto ambiental ou de vizinhança para o sítio e relatório circunstanciado dos principais conteúdos dos estudos efetuados e das providências a serem executadas, no qual estarão expressos os demonstrativos quantitativo e qualificativo dos custos e benefícios sociais, urbanísticos e ambientais da intervenção urbana a ser realizada

Esta intervenção urbanística tem ainda como referência: o quadro legal de regulação urbana do Distrito República, integrante da Subprefeitura da Sé; as disposições do Plano Diretor Estratégico do Município e do Plano Regional Estratégico da Sé e a Operação Urbana Centro - Lei nº 12.349/97 - da qual se beneficia relativamente ao conjunto de incentivos que essa lei estabelece para a produção imobiliária, em conformidade ao estabelecido na - Lei nº 14.198/09, bem como as demais disposições aplicáveis.

III. O PROJETO URBANÍSTICO ESPECÍFICO DA NOVA LUZ

O Projeto Urbanístico Específico (PUE) da Nova Luz ambiciona elevar a qualidade do ambiente urbano na região, valorizando os atributos positivos dessa área – o pujante comércio de eletroeletrônicos em torno da Rua Santa Ifigênia; os exemplares significativos de arquiteturas passadas; os equipamentos públicos de alta qualidade em seu entorno imediato tais como a Sala São Paulo, o Jardim da Luz, a Pinacoteca do Estado e o Museu da Língua Portuguesa; a rede de transporte público de massa existente e os recentes investimentos nela realizados – e transformando as áreas degradadas e subutilizadas, públicas e privadas, possibilitando a implantação de novos usos e atividades. Concorrem ainda a esse propósito, outras iniciativas buscando desenvolvimento econômico com inclusão social, em especial o Programa de Incentivos Seletivos, estabelecido pela Lei nº 14.096/05, e as instalações da Guarda Civil Metropolitana e da ETEC, que deverão ser articuladas a este Projeto Urbanístico Específico.

O Projeto Urbanístico Específico corresponde a um plano de ocupação do solo, tanto para as

áreas públicas quanto privadas, inseridas no perímetro da área sujeita à Concessão Urbanística, definido na Lei 14.918/ 09, e visa à transformação desta área, respeitando as diretrizes específicas da Lei 14.918/ 09 que autoriza o Executivo a aplicar a Concessão Urbanística para a Nova Luz. Tais diretrizes vêm descritas no seu artigo 2º, com o seguinte teor:

- I – Preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local;
- II – Equilíbrio entre habitação e atividade econômica, de forma a propiciar a sustentabilidade da intervenção;
- III – Implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social;
- IV – Incentivo à manutenção e expansão da atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia;
- V – Execução planejada e progressiva do projeto urbanístico específico, de forma a evitar, durante o período das intervenções, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos delas decorrentes.

São ainda diretrizes para a intervenção pretendida:

- Ampliação da proporção territorial entre áreas públicas e privadas;
- Ampliação das áreas públicas destinadas a praças e ao convívio, sem prejuízo das ligações viárias;
- Estimulo à diversidade funcional da área, bem como incentivo às atividades terciárias relacionadas com os setores de cultura, lazer e entretenimento.

De forma complementar e integrada às diretrizes acima, ainda são objetivos do Projeto Urbanístico Específico:

- Promover a valorização do contexto local, conferindo identidade à área através da valorização de visuais e de edificações protegidas por tombamento;
- Viabilizar a recuperação dos imóveis tombados pelos órgãos de preservação, através da concessão urbanística, destinando-os a usos compatíveis com a intervenção proposta;
- 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 o alargamento de calçadas e criar adequadas condições de circulação,

inclusive para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

- Elevar a qualidade dos passeios públicos existentes e propostos, indicando soluções de mobiliário urbano, iluminação pública, vegetação e arquitetura que tornem estes espaços convidativos e possibilitem a circulação de pessoas de forma agradável, segura e confortável;
- 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;
- Propor uma política de estacionamentos articulada, aos usos e densidades populacional e construtiva pretendidas, ao sistema de transporte público e, ao sistema viário da região;
- Valorizar e qualificar os acessos à rede de transporte coletivo e a equipamentos institucionais existentes e propostos;
- Incentivar a utilização de técnicas e tecnologias voltadas à sustentabilidade da intervenção proposta, durante sua implantação e ao término desta;
- Desenvolver soluções voltadas à otimização do consumo de água e energia para edificações e espaços livres, públicos e privados;
- Estimular o aumento dos níveis de permeabilidade do solo e de retenção de águas pluviais, favorecendo o desempenho da rede de drenagem;
- Promover a melhoria das condições referentes ao conforto ambiental da área, tanto para os espaços livres quanto para áreas edificadas;
- Propor implantações e volumetrias de edificações que criem condições adequadas de conforto ambiental;
- Promover o uso otimizado e intensivo do solo para fins residenciais e não residenciais, compatível com as redes de infraestrutura instaladas;
- Promover a intensificação do uso habitacional considerando o paradigma da cidade compacta, utilizando como referencial, a densidade populacional de 350 hab/ha para a área;
- Estimular a diversidade tipológica habitacional, para atendimento de variadas faixas de renda e perfis de moradores, complementarmente às habitações de interesse social, priorizando a manutenção da atual população residente e a requalificação de edifícios em precárias condições de habitabilidade;

- Incentivar a instalação de unidades habitacionais de interesse social com área útil próxima ao limite máximo definido em lei (50m²), quando destinada a famílias;
- 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;
- Compatibilizar os espaços de uso público com aqueles próprios aos moradores, de forma a harmonizá-los na quadra em que se inserem.
- Incentivar a reconversão e requalificação de edificações através de “*retrofit*”;
- Organizar e otimizar as atividades econômicas já existentes no território, notadamente no que se refere à sua distribuição espacial, às tipologias construtivas e à harmonização com os demais usos e espaços;
- Atrair novas atividades econômicas potencializando vocações já existentes, principalmente aquelas ligadas à tecnologia, e estabelecer novas atividades, detalhando a forma de induzi-las;
- Promover a mistura de usos de forma a que se desenvolvam na região atividades durante o dia, a noite e nos finais de semana, inclusive pela localização e caracterização de empreendimentos específicos;
- Promover o acesso a atividades de lazer e entretenimento na área e no seu entorno imediato;
- Qualificar a paisagem urbana, através da volumetria de edificações e sua relação com os bens tombados pelo patrimônio, com edificações mantidas e aquelas indicadas para *retrofit*;
- Valorizar a escala do pedestre criando relações adequadas com os embasamentos das edificações;
- Definir elementos referenciais na paisagem, valorizando áreas ou edificações existentes e/ou propostas;
- Promover a valorização e potencialização das atividades econômicas dos setores de eletro-eletrônicos, tecnologia e informática, desenvolvidas junto ao eixo comercial da Rua Santa Ifigênia, inserindo-as em um espaço urbano de elevada qualidade;
- Prever tratamento diferenciado com relação à paisagem urbana, à circulação, ao uso do solo mais intensivo e, à maior concentração de atividades e densidade