

**ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS  
INTERVENÇÕES URBANAS**

## SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO .....	3
1.1 Diretrizes Gerais .....	4
1.2 Urbanísticas .....	4
1.3 Unidade urbana.....	4
1.4 Diversidade arquitetônica .....	4
1.5 Evitar o gueto: evitar a segregação urbana e contextualizar as intervenções	5
1.6 Evitar o condomínio fechado para a cidade .....	5
1.7 Plano Urbanístico Básico (PUB) .....	6
1.8 Metodologia de abordagem dos objetivos;.....	6
1.9 Núcleo Urbano de Vizinhança (NUV) .....	7
1.10 Diretrizes para o desenvolvimento e implantação do PUB.....	8
2 Uso E Ocupação.....	10
2.1 Sistema Viário .....	10
2.2 Sistema De Espaços Livres .....	11
2.3 Densidade .....	12
2.4 Regulação Pública E Legislação Incidente .....	13
2.5 Entorno Imediato.....	13
2.5.1 Conexões.....	15
2.5.2 Centralidade .....	15
2.5.3 Equipamentos Públicos .....	16
2.5.4 Garagem E Estacionamentos.....	16
3 Especificações dos Empreendimentos .....	18
3.1.1 Diretrizes Edilícias .....	18
4 Habitação .....	19
4.1 As tipologias de edificações definidas são as seguintes: .....	20
4.2 A distribuição dos apartamentos pelas diversas tipologias de edificações fica a critério do concessionário mas deve considerar: .....	20
4.2.1 Comércio E Serviços.....	21
5 Equipamentos Públicos .....	24
5.1 Ensino .....	24
5.2 Saúde.....	24

5.3	Esportes .....	24
-----	----------------	----

## **APRESENTAÇÃO**

As diretrizes técnicas apresentadas neste anexo visam a assegurar que os empreendimentos a serem implantados apresentem qualidades urbanas e edílicas capazes de garantir sua sustentabilidade econômica e social e, ao mesmo tempo, atuem como um instrumento de política pública o projeto de desenvolvimento urbano denominado Fazenda Albor.

O projeto tem como objetivo viabilizar, por meio de uma parceria, a oferta de unidades habitacionais de interesse social, bem como a realização das demais intervenções que se demonstrem apropriadas para provimento de outras utilidades públicas e privadas, localizada na área da Fazenda Albor, especificada no município de Guarulhos, Arujá e Itaquaquecetuba, com 280 hectares as diretrizes gerais para o Plano Urbanístico de Intervenção devem considerar:

As unidades habitacionais produzidas na área em questão em integração aos demais produtos gerados - infraestrutura, comércio, serviços, equipamentos públicos e áreas livres de proteção ambiental - devem gerar um conjunto urbano que reduza a geração de passivos sociais, econômicos e ambientais no presente e no futuro.

Para tanto, as seguintes diretrizes urbanísticas especificações técnicas devem ser seguidas:

1. Diretrizes Gerais
2. Plano Urbanístico Básico
3. Especificações dos Empreendimentos

Essas diretrizes e especificações emanam do aproveitamento dos estudos apresentados à Secretaria da Habitação do Estado, em resposta ao Edital Chamamento nº 001/2015 do Conselho gestor de PPP do estado de São Paulo – CGPPP, avaliadas e complementadas pelas equipes técnicas da Secretaria da Habitação e da Unidade de Parcerias Público Privadas da Secretaria de Governo.

Os critérios de aproveitamento foram estabelecidos no referido edital

As diretrizes consideradas “Gerais” são princípios recomendados para orientação no desenvolvimento do projeto de implantação. Devem, portanto, ser interpretadas de acordo com a legislação, normas e diretrizes aplicáveis às situações particulares de cada município.

O Plano Urbanístico Básico é o instrumento que deve garantir que as unidades habitacionais produzidas na área em questão (Fazenda Albor), se integrem aos demais produtos gerados - infraestrutura, comércio, serviços, equipamentos públicos e áreas livres de proteção ambiental - gerando um conjunto urbano minimize a geração de passivos sociais, econômicos e ambientais no processo de implantação e no futuro, com o empreendimento plenamente implantado.

## DIRETRIZES GERAIS

### URBANÍSTICAS

Deverão ser seguidas no desenvolvimento dos projetos urbanos das intervenções.

### UNIDADE URBANA

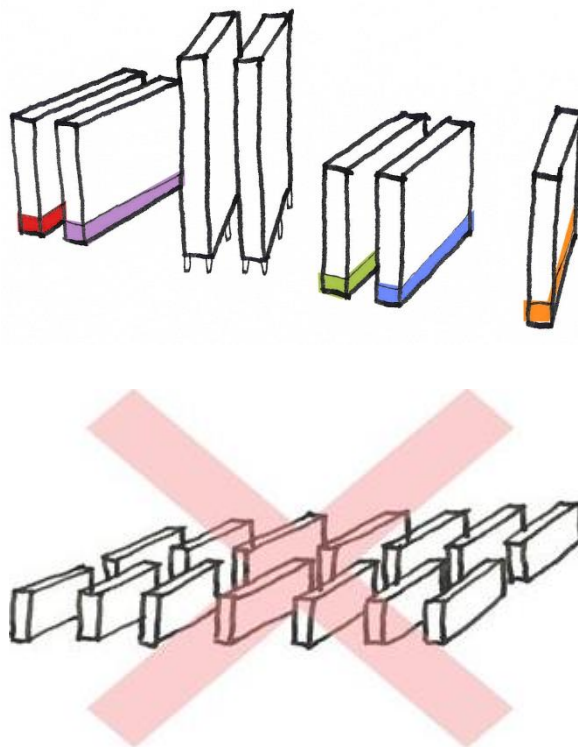
Os atributos morfológicos dos conjuntos edificados dos futuros empreendimentos, tais como alinhamentos, gabaritos, volumetrias e geometrias, deverão estabelecer entre si e com os vizinhos existentes uma relação de continuidade e equivalência, a fim de conferir unidade urbana às áreas de intervenção.

### DIVERSIDADE ARQUITETÔNICA

Do ponto de vista arquitetônico, os edifícios deverão apresentar diversidade, nas suas partes que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas. Num mesmo conjunto, em cada edifício, deverá ser buscada solução arquitetônica capaz de lhe conferir uma identidade, respeitando-se, no entanto, o princípio da equivalência: mesma importância, mesmo valor.

Nesse sentido, os projetos deverão buscar, além do tratamento diversificado de térreos e fachadas, variações na altura e alinhamento dos edifícios capazes de estabelecer ritmos e modulações que contribuam para criar as identidades desejadas, assim como qualificar os espaços livres do lote.

A fim de viabilizar maior economicidade, velocidade e qualidade na construção dos edifícios e facilidade na sua operação e manutenção, serão admitidas soluções padronizadas e industrializadas para as partes que não estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas.

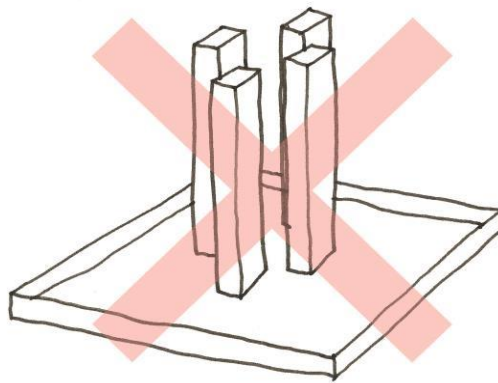


#### EVITAR O GUETO: EVITAR A SEGREGAÇÃO URBANA E CONTEXTUALIZAR AS INTERVENÇÕES

As intervenções deverão se adequar aos contextos urbanos onde estarão inseridas evitando o que muito frequentemente ocorre nos empreendimentos de habitação social: a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de precariedade ambiental, de pobreza econômica e de violência social.

#### EVITAR O CONDOMÍNIO FECHADO PARA A CIDADE

De modo análogo, as intervenções deverão evitar a construção de empreendimentos na forma de condomínios fechados para a cidade, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes.



## PLANO URBANÍSTICO BÁSICO (PUB)

A integração entre o uso habitacional ora produzido e os demais configura o Plano Urbanístico Básico para Fazenda Albor (PUB) que conterà, no mínimo:

### METODOLOGIA DE ABORDAGEM DOS OBJETIVOS;

- ✓ - Exposição detalhada das intervenções necessárias, discriminando inclusive os equipamentos a serem acrescentados, dimensões e conformação devidamente integrados ao sistema com adequações porventura sugeridas;
- ✓ Plantas de apresentação da proposta com usos atendidos em cada etapa ou recorte definido além da identificação e localização das diretrizes propostas por este documento devidamente territorializadas;
- ✓ Análise de impacto do plano sobre as disponibilidades dos serviços públicos na área de influência do projeto identificando as intervenções necessárias e agentes envolvidos para o pleno atendimento da população que ocupará a área;
- ✓ Justificativa da compatibilidade do plano proposto com os desafios e diretrizes gerais e as específicas estabelecidas em cada disciplina; urbanismo, infraestrutura, instalações, sustentabilidade, mobilidade e demais;
- ✓ Identificação e Detalhamento do Elenco de Produtos:
- ✓ Tipologias e unidades a serem produzidas bem como técnica de produção, implantação estruturação fundiária e de condomínios bem como distribuição de públicos. A produção das unidades habitacionais é entendida neste programa como elemento articulador e integrador de políticas setoriais;

- ✓ Comércio e serviços de suporte às demandas habitacionais com definição de centralidades articuladas;
- ✓ Infraestrutura urbana a ser criada ou requalificada, relacionadas à mobilidade do pedestre, saneamento, sistema viário e transporte público e privado proposto e sua integração com o existente;
- ✓ Equipamentos sociais de creches, escolas, postos de serviço de saúde, assistência social ou atendimento público devidamente quantificados e justificados dentro dos índices utilizados pelo GESP;
- ✓ Espaços para prática esportiva e de lazer;
- ✓ Sistema de Espaços livres públicos e parques.

### NÚCLEO URBANO DE VIZINHANÇA (NUV)

A implantação do número de unidades habitacionais em conjunto com todos os outros usos e produtos previstos na gleba da Fazenda Albor configura o que foi denominado Núcleo Urbano de Vizinhança (NUV) e abrange os municípios de Guarulhos, Arujá e Itaquaquecetuba;

A consolidação do Núcleo Urbano de Vizinhança deve se dar desde o início da implantação do projeto, com o número de unidades habitacionais previsto sendo entregue com os respectivos equipamentos públicos, serviços e comércio conforme

#### *SUGERE O ANEXO I - "FASEAMENTO"*

As fases que configurarão o NUV devem ser autônomas e complementares na sua implantação minimizando geração de demandas aos municípios integrantes do projeto, permitindo a viabilização tanto do uso habitacional como dos serviços e equipamentos públicos necessários de forma integrada.

A definição territorial das etapas deve, além de quantitativamente, englobar a localização dos produtos gerados conforme a diretriz do PUB expressa no anexo II , com previsão de implantação completa em 5 anos e operação pelo concessionário pelos 20 anos subsequentes

Desta forma, apresentamos a seguir as considerações gerais que consolidarão as diretrizes territoriais específicas para o PUB do NUV a ser gerado pela produção das unidades habitacionais pretendidas.

## DIRETRIZES PARA O DESENVOLVIMENTO E IMPLANTAÇÃO DO PUB

### Considerações Gerais

A porção de território que a Fazenda Albor abrange (aprox. 280ha) é hoje, em grande parcela, o que em urbanismo é chamado de “*greenfield*”. A definição de “*greenfield*” é: área ainda não desenvolvida ou remanescente nas bordas da cidade consolidada e que pode ser utilizada para a implantação de novas comunidades ou o desenvolvimento de comunidades já existentes.

Pela sua característica, o “*greenfield*” apresenta-se como oportunidade de superação de práticas obsoletas e afirmação de novos paradigmas no que diz respeito à sustentabilidade - social, ambiental, econômica e consequentemente territorial. Com uma perspectiva de plena operação em 5 anos, as soluções adotadas na estruturação do empreendimento já devem contar com previsão para aplicação de tecnologias sustentáveis e inovadoras em sua infraestrutura. Sabe-se hoje que o solo urbano é um ativo finito sob o ponto de vista do desenvolvimento econômico e a busca de aplicações de tecnologias inovadoras bem como densidades mais elevadas com vista minimização de impactos ambientais (movimento de terra ou preservação de aquíferos) deve ser eixo na consolidação das soluções adotadas.

Assim, através do aumento da oferta habitacional, procura-se a criação de um ambiente sustentável com vistas ao futuro e fomento ao desenvolvimento de atividades que qualifiquem a vida da comunidade aí gerada.

Segundo diversos temas, as diretrizes para o desenvolvimento do Planejamento e Desenho Urbano do Núcleo a ser gerado podem ser assim resumidas:

#### ✓ Recursos Naturais

Observar e proteger as características naturais do território onde será implantado o núcleo considerando sua topografia original, condições do solo, geologia, recursos hídricos, microclima, condições de insolação e demais. Buscar



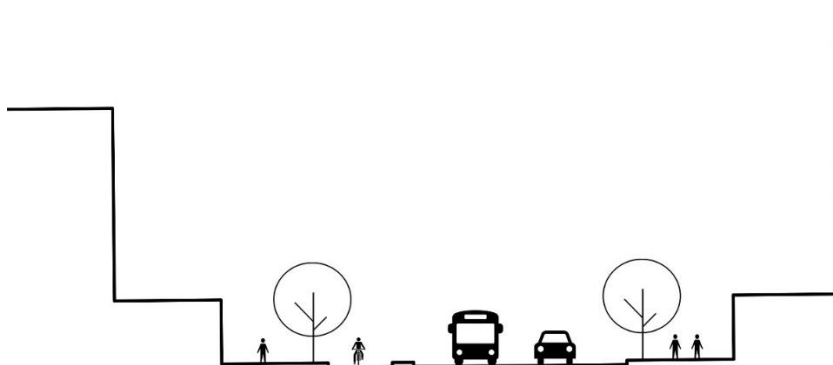
solução de drenagem que retarde o escoamento e assegure a absorção dentro dos limites da área em estudo sem comprometer bacias do entorno gerando bacias de retenção com possibilidade de reuso de água. O sistema de coleta de resíduos a ser implantado já deve contemplar a possibilidade de reciclagem bem como redução da geração em escala apropriada para o conjunto do empreendimento. Devem ser adotadas soluções de conservação de energia desde a distribuição dos blocos, quadras e ruas, de forma que cada construção tenha a correta orientação e ao mesmo tempo proteção (sombreamento e ventos), tanto de outros blocos construídos como de maciços de vegetação. A ordem de prioridades, conforme Política Nacional de Resíduos Sólidos deve obedecer a seguinte prioridade: não geração, redução, reutilização, reciclagem, tratamento dos resíduos sólidos e disposição final ambientalmente adequada para os rejeitos. A infraestrutura do empreendimento, ainda que não atenda de início todas as prioridades listadas, deve prever a possibilidade de implantação pela comunidade ao longo de sua estabilização;



*Proteção de aquíferos e integração com tecido urbano gerado no empreendimento.*

✓ Mobilidade

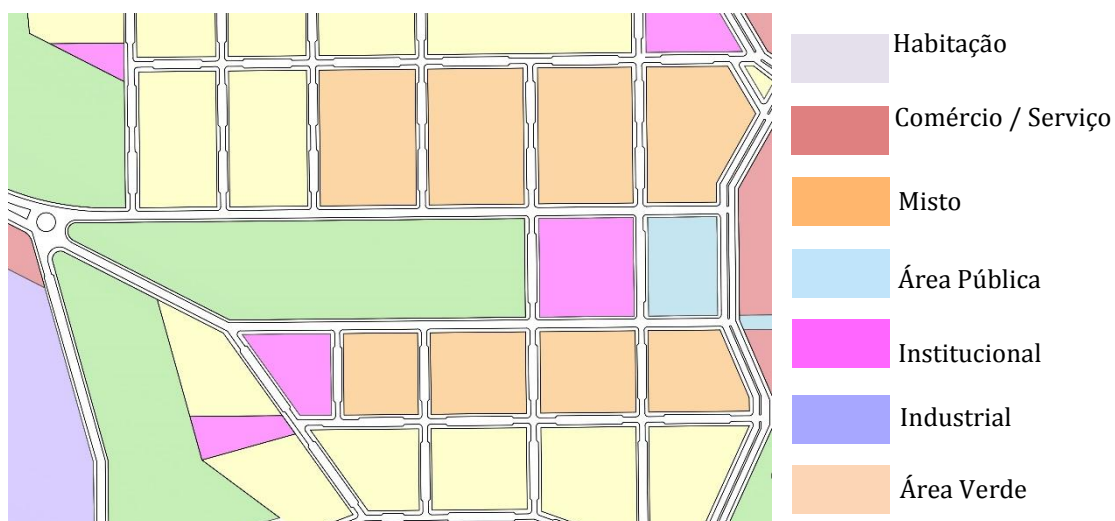
Geração de um sistema de mobilidade estruturado no transporte público articulado ao existente e que integre os diversos modais (pedestres, bicicleta, público e privado) e contemple as ações futuras relativas ao tema e em curso nos diversos níveis da administração pública;



Transporte público, veículos privados, bicicletas e pedestres integrados adequadamente nos eixos de mobilidade.

## USO E OCUPAÇÃO

Assegurar compatibilidade e potencialidade de diferentes usos e ocupações do solo tanto no conjunto proposto como também com relação ao entorno existente com foco na habitação munida de todos os serviços e comércios necessários além dos equipamentos públicos devidamente quantificados e localizados;



## SISTEMA VIÁRIO

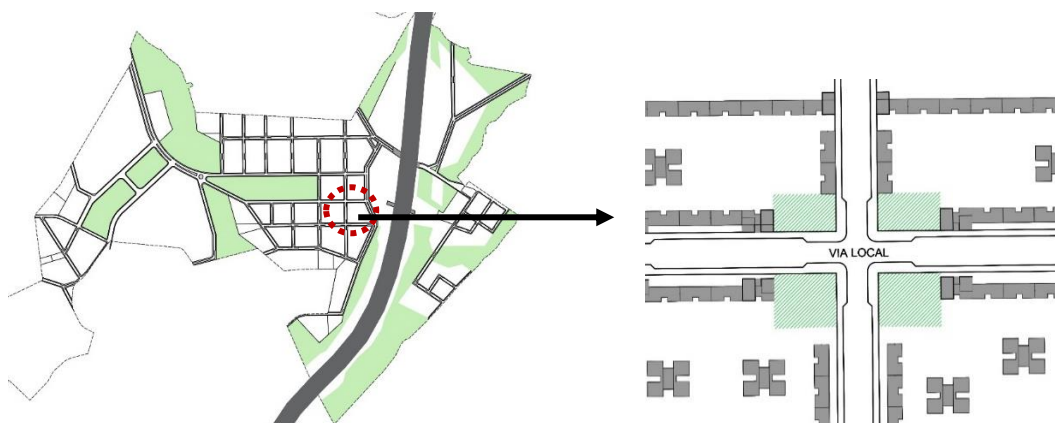
Criação de sistema viário estruturado e devidamente hierarquizado com devidas conexões com a estrutura existente nas diversas direções. As novas ruas devem estar conectadas de forma continua às existentes no entorno imediato,

criando um traçado urbano contínuo entre o novo sistema gerado e o existente. As vias locais devem ser projetadas de forma que diversas unidades residenciais tenham acesso direto evitando a criação de corredores murados e privilegiando nesta categoria de via a implantação de blocos baixos, até 5 andares (térreo + 4) de forma que as calçadas e vias permaneçam iluminadas e frequentáveis, os blocos de maior altura devem estar locados no interior das quadras com acessos estrategicamente colocados. As vagas para automóveis devem ser locadas junto às vias ou em pátios definidos no interior das quadras, atendendo a quantificação prevista na legislação municipal vigente com relação à HIS ou HMP. As vias coletoras devem também seguir as diretrizes das locais. As vias estruturais, que conectam o núcleo com outras vizinhanças devem estar corretamente dimensionadas considerando o comércio, uso misto e transporte público. O sistema viário deve estar organizado em categorias: vias estruturais, vias coletoras e vias locais, além dos caminhos, vielas e passagens de pedestres. As vias estruturais devem conectar o conjunto com o entorno assim como centralidades, rodovias e municípios vizinhos, as vias coletoras devem abastecer as primeiras a partir da terceira categoria, as vias locais. As quadras devem ser consideradas com área máxima em torno de 1.5ha com frentes de dimensões máximas de 150m a 200m.



## SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES

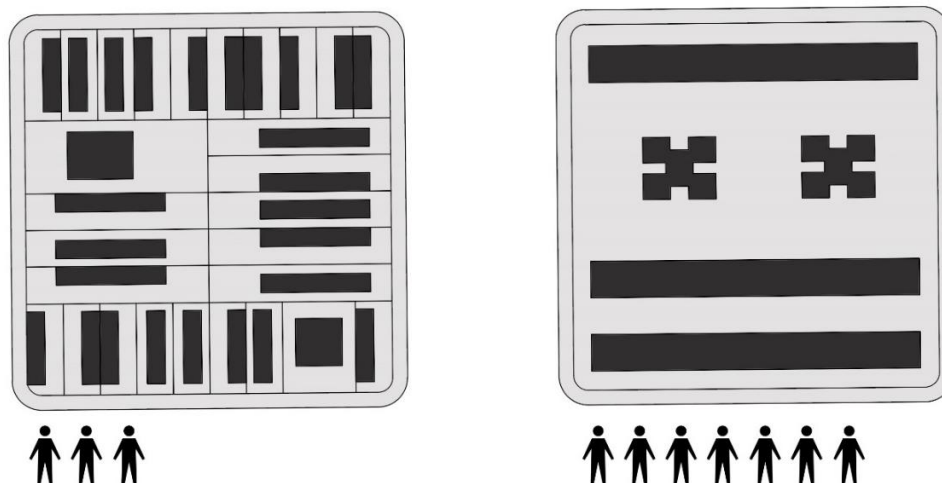
Geração de sistema de espaços livres integrado e contínuo de parques e áreas verdes como áreas de preservação e aquíferos com respectivas bacias e respectivos usos compatíveis como equipamentos públicos. Os usos não devem colocar em risco o equilíbrio natural protegido. Este sistema deve ser contínuo e/ou conectado com caminhos e calçadas acessíveis ao pedestre e por bicicletas. Incorporar possível vegetação de porte existente no projeto além de desenvolver plano de plantio de novas e compatíveis espécies. Minimizar ao máximo o movimento de terra para assentamento das quadras considerando o objetivo de geração de vistas e a insolação. O sistema contínuo de parques deverá estar localizado junto às vias estruturais e coletoras, entendido como equipamento do núcleo com abrangência também ao entorno urbano que apresenta carência de espaços públicos de qualidade. Justo às vias locais, pequenos espaços (0.25 hect aproximadamente) devem ser locados para uso dos moradores do entorno imediato, esquinas ou outra localização estratégica nas quadras pré-definidas são desejadas;



## DENSIDADE

Aplicar no conjunto do empreendimento densidades populacionais por quadra que gerem a respectiva demanda de serviços e comércios e que estejam, ainda que distribuídas em diversas tipologias na mesma quadra, consolidem índices entre 600 e 900 hab/ha (por quadra) com condições de perfazer um número total mínimo de 11.130 unidades habitacionais e uma previsão estimativa de 39.000 habitantes. O projeto a ser apresentado e desenvolvido, consonante com as

diretrizes urbanísticas e edificações aqui expostas, pode atingir o número máximo total de 15000 unidades.



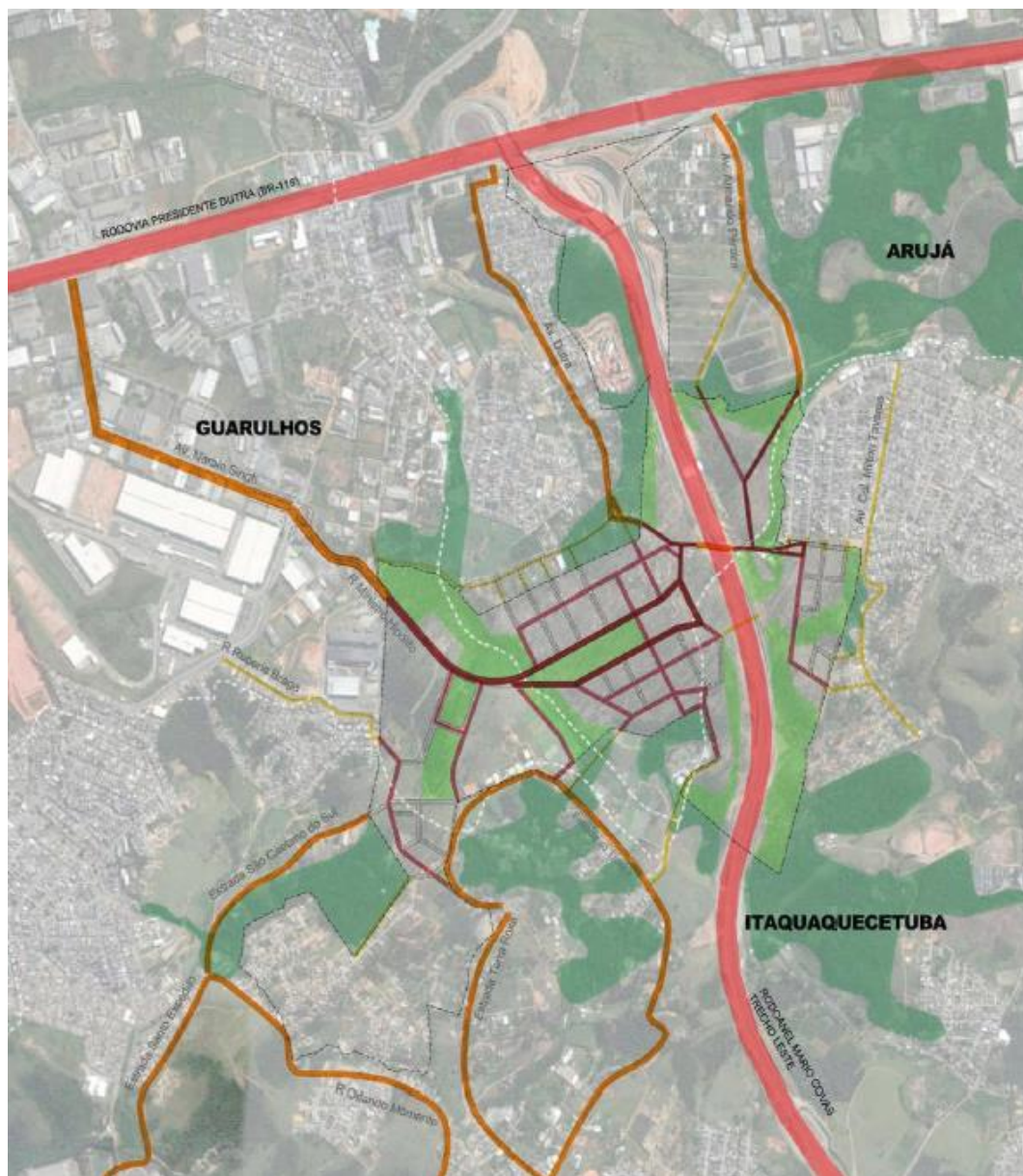
*Tipologias que permitam densidades desejadas (unidades habitacionais coletivas)*

#### REGULAÇÃO PÚBLICA E LEGISLAÇÃO INCIDENTE

O desenvolvimento na área da Fazenda Albor deve estar alinhado aos Planos Diretores existentes nos três municípios abrangentes além das regulações federais e estaduais das diretrizes urbanísticas aqui descritas considerando a escala, o faseamento e respectiva compatibilidade de usos e respectivas tipologias.

#### ENTORNO IMEDIATO





Como uma área sem ocupação a ser desenvolvida, a Fazenda Albor encontra-se circundada por vizinhanças consolidadas em diversos níveis, de ocupações irregulares a grandes equipamentos de logística além da presença, no sentido norte-sul, do Rodo Anel Mario Covas. As propostas apresentadas devem viabilizar soluções de conexão com o tecido urbano consolidado em todos os sentidos definindo interligações com o viário existente e quando necessária à sua devida qualificação considerando o novo carregamento.

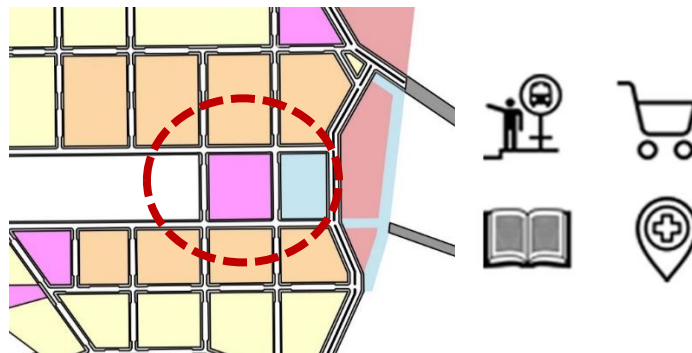
## *CONEXÕES*

Diversas conexões viárias com o entorno deverão ser executadas, redimensionadas ou qualificadas. Entre elas:

- ✓ Área existente de logística em Guarulhos (CLB Logísticas) - execução
- ✓ Estrada do Tronco (em direção à Rua Ministro Hipólito e Raul Pompéia) entre Arujá e Itaquaquecetuba – qualificação.
- ✓ Casa de Repouso Kibonoie - Itaquaquecetuba e Arujá - complementação e requalificação.
- ✓ Travessia Rodoanel Rua 6 - Arujá - qualificação
- ✓ Nova travessia proposta (pedestres) – Itaquaquecetuba - execução
- ✓ Av. Armando Pereira - Arujá – redimensionamento – adequação e qualificação
- ✓ Avenida Dutra - Arujá - redimensionamento - adequação e qualificação
- ✓ Conexões leste - Arujá (ruas existentes) e Itaquaquecetuba (ruas existentes) – qualificação.
- ✓ Av. Narain Singh – Guarulhos - prolongamento em direção à Rua Ministro Hipólito qualificação.
- ✓ Rua Ministro Hipólito - Guarulhos – desafetação parcial e adequação e qualificação do restante (via coletora).
- ✓ Rua Ramalho Ortigão - Guarulhos – qualificação (conexão local)
- ✓ Estrada São Caetano do Sul - Itaquaquecetuba – adequação e qualificação desde a estrada Santo Expedito e Estrada do Tronco.

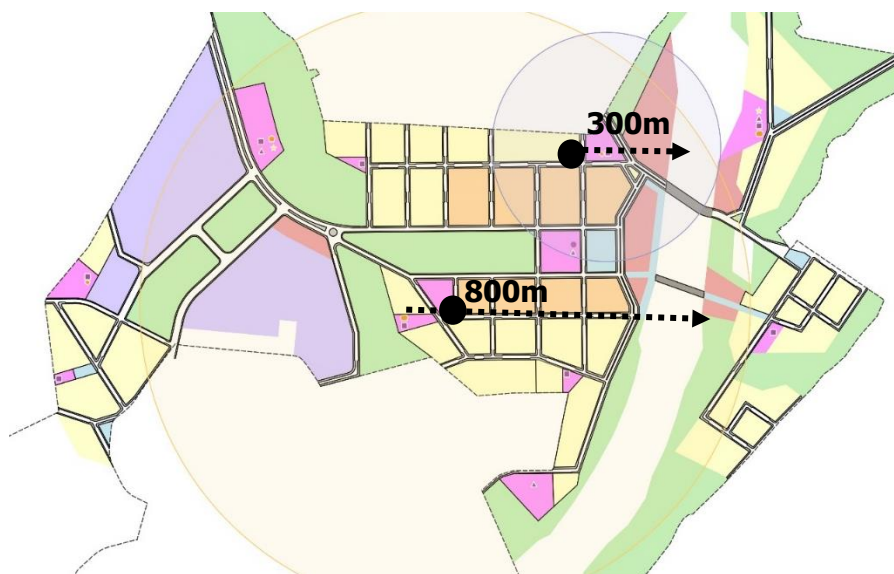
## *CENTRALIDADE*

Criação de centralidade local a partir da concentração de serviços, comércio além de equipamentos públicos e paradas/ terminais de transporte público. A centralidade a ser gerada deve estar definida, ainda que em escala original, desde a primeira fase. As habitações geradas já devem contar, desde a primeira fase de implantação, dos serviços, comércio e equipamentos públicos correlatos além da mobilidade necessária para sua ocupação.



### *EQUIPAMENTOS PÚBLICOS*

Os equipamentos públicos devem guardar sua área de influência relativamente a seu porte e público atendido. As creches devem estar localizadas de forma a atender um círculo de influência de 300m de raio. Nas escolas de ensino fundamental e médio, um raio de 800m deve ser aplicado. Os equipamentos públicos e sua localização serão definidos pelo poder público em interação com as prefeituras envolvidas assim como as secretarias gestoras.



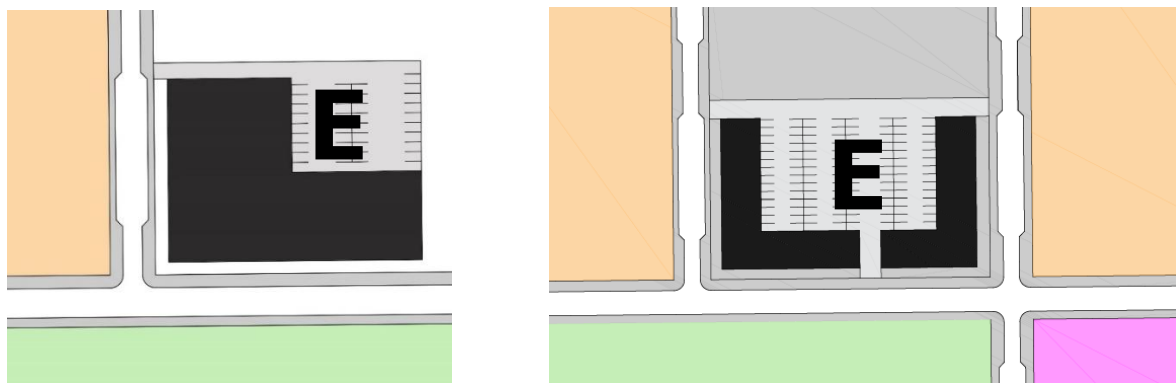
### *GARAGEM E ESTACIONAMENTOS*

As garagens e Estacionamentos devem seguir para seu dimensionamento mínimo o especificado nas legislações municipais incidentes para o uso HIS. Para o uso HMP as vagas devem atender os objetivos comerciais dos produtos além da



legislação vigente. A conformação das garagens e estacionamentos deve seguir as seguintes premissas:

- ✓ Possibilidade de vagas ao longo das ruas nos diversos níveis de hierarquização (estrutural/ coletora e local), tanto para atender a demanda das habitações como de visitantes;
- ✓ Distribuição das vagas complementares necessárias em pátios de estacionamento de uso privado ou coletivo no interior das quadras com contiguidade ao comércio, serviços ou habitações em módulos que considerem no máximo 200 vagas.
- ✓ O acesso aos pátios de estacionamento (privados ou públicos) deve se dar através de passagens corretamente dimensionadas e localizadas intermitentemente ao longo da frente da quadra guardando distância mínima de 40m com objetivo de garantir o espaço da calçada para o uso do pedestre e mobiliário urbano necessário.
- ✓ Estacionamentos públicos, junto às áreas residenciais, estes devem ter seus acessos localizados nas vias estruturais ou vias coletoras;
- ✓ Estacionamentos privados que servem às habitações podem ter acessos nas vias locais guardando a premissa de localização no interior das quadras definidas dos respectivos condomínios atendidos;
- ✓ Os estacionamentos rotativos devem se localizar exclusivamente nas vias estruturais ou nas coletoras com acessos a no máximo 40m da esquina com a estrutural servida;
- ✓ Grandes estacionamentos (acima de 200 vagas) podem ser localizados no subsolo das edificações dedicadas aos serviços atendendo à legislação local de exigências respectivas de usos bem como as premissas deste anexo no que se refere a interferências nas calçadas.



Os pátios de estacionamento no interior das quadras, devem ter acesso ou pelas coletoras ou estruturais respectivamente a sua escala.

## ESPECIFICAÇÕES DOS EMPREENDIMENTOS

### *DIRETRIZES EDILÍCIAS*

As construções junto às vias de circulação devem ter acesso direto à calçada, privilegiando-se o pedestre, no caso de necessários acessos de automóveis, estes devem ser executados em pátios internos às quadras com acessos (rua/pátio) espaçados para cada conjunto de unidades atendidas por cada pátio. Evitar muro cego nas ruas e privilegiar a “fachada ativa” independente do uso previsto.

Nas áreas que tem uso público previsto, em sua maioria junto a parques e ao sistema de espaços livres, deve-se privilegiar a ocupação dos térreos com comércio ou usos coletivos (públicos ou privados). Os parques e sistemas de espaços livres devem se localizar nas vias estruturais. As ruas locais devem garantir a sua condição de insolação através da localização de tipologias (T+4) ao longo, as tipologias T+9 ou T+14 devem se situar no interior das quadras ou em esquinas das vias coletoras ou estruturais.

Nos edifícios de usos mistos, considerando a circulação independente, os usos coletivos devem se situar nos andares inferiores, térreos preferencialmente, garantindo para o uso residencial a desejada privacidade. Apesar de contíguos, os condomínios devem ser isolados definindo unidades condominiais de escala devidamente administráveis considerando-se o padrão de renda atendido bem como a tipologia da edificação.

## HABITAÇÃO

Os produtos habitacionais são definidos por faixas de renda familiar atendida e sua tipologia deve corresponder à condição de manutenção respectiva. Para as unidades de HIS 1, dirigidas às faixas de renda RF1 E RF2 podem ocupar as tipologias definidas como T+4 ao longo das vias de categorias diversas. Para as demais faixas de HIS, bem como as da categoria HMP, são indicadas as tipologias T+9 ou T+14 no interior das quadras ou estrategicamente localizados de forma a garantir a perfeita insolação e ventilação das unidades.

O referencial mínimo de unidades a serem construídas é de 11.130 Uhs, sendo 9.130 HIS e 2.000 HMP. Ao concessionário será facultado modelar a oferta de maior quantidade de HMP, até o limite total de 4.000 uhs, desde que esta oferta se reflita na redução da contraprestação, mantidas todas as demais determinações do projeto.

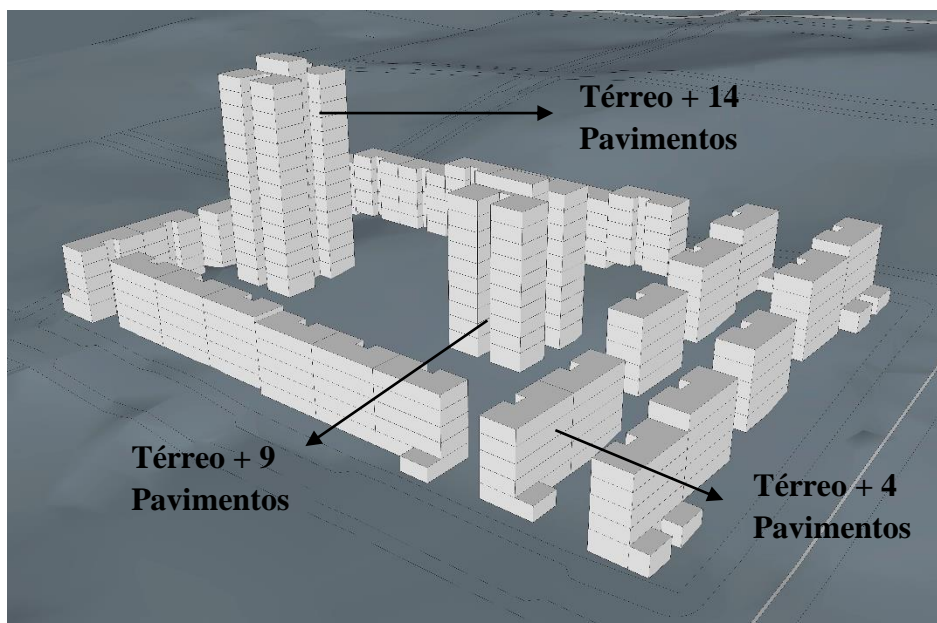
Todas as faixas de renda, ainda que organizadas por condomínios distintos, devem ser distribuídas na mesma quadra para garantir a constante variação de renda no território e evita a geração de guetos.

As unidades habitacionais serão implantadas de acordo com o seguinte cronograma

**CRONOGRAMA DE IMPLANTAÇÃO**

	18 MESES	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	TOTAL			
RF1	Licenciamento	457	457	457	457	455	2.283	HIS	9.130	82%
RF2		457	457	457	457	455	2.283			
RF3		456	456	456	456	458	2.282			
RF4		456	456	456	456	458	2.282			
HMP1		200	200	200	200	200	1.000	HMP	2000	18%
HMP2		200	200	200	200	200	1.000			
TOTAL		2.226	2.226	2.226	2.226	2.226	11.130		11.130	100%

Os apartamentos devem ser definidos em tipologias com critérios urbanísticos (definição de quadras / vias / calçadas / cheios e vazios), construtivos e paisagísticos. (o estudo de tipologias e respectivas orientações de aplicação podem ser observados nos diagrama abaixo).



AS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES DEFINIDAS SÃO AS SEGUINTE:

- ✓ Habitacional tipologia 1: edifícios de 5 andares sem elevadores. (térreo + 4 andares)
- ✓ Habitacional tipologia 2: edifícios de 10/15 andares com elevadores (térreo + 9/14 andares)
- ✓ Uso misto tipologia 3: uso misto nas edificações
- ✓ Comércio/ serviços
- ✓ Uso institucional
- ✓ Indústria leve/ atividade econômica

A DISTRIBUIÇÃO DOS APARTAMENTOS PELAS DIVERSAS TIPOLOGIAS DE EDIFICAÇÕES FICA A CRITÉRIO DO CONCESSIONÁRIO MAS DEVE CONSIDERAR:

- ✓ Previsão para estruturação futura de condomínios
- ✓ Diversas faixas de renda dos futuros ocupantes
- ✓ Custo de manutenção condominial

PREVISÃO DE TIPOLOGIA PARA DIVERSOS TAMANHOS DE AGRUPAMENTO FAMILIAR E RESPECTIVA ESCALA DA UNIDADE:

- ✓ Quitinete
- ✓ 1 dormitório
- ✓ 2 dormitórios
- ✓ 3 dormitórios

Diversas tipologias de unidades devem estar distribuídas pelas diversas tipologias de edificações.

As técnicas construtivas consideradas para execução dos produtos habitacionais podem ser a que melhor convier ao concessionário mas devem atender o mais proximamente possível as volumetrias propostas e sua disposição. A distribuição de volumetrias proposta está integrada à largura de vias e dimensões das quadras definidas.

Para efeito de geração de quantitativos, foram considerados 3,5 habitantes por unidade habitacional, tamanho médio de 56 m<sup>2</sup> por unidade, considerada a circulação coletiva que foi dimensionada em 25% e o uso misto proposto prevê, com objetivo de geração de fachadas ativas (com acessos e vida urbana) a utilização do térreo dos edifícios no alinhamento das calçadas e também no interior das quadras.

Ver Anexo III – especificação dos Empreendimentos

### *COMÉRCIO E SERVIÇOS*

As instalações para comércio e serviços atenderão à demanda gerada no núcleo urbano resultado do empreendimento bem como à população do entorno considerando a sua área de influência respectiva. O Comércio local - farmácia, padaria, pequenos mercados ou mesmo bares e restaurantes se localizarão na área prevista de uso misto em módulos de 50 ou 100 m<sup>2</sup> correspondente à necessidade funcional e viabilidade comercial e localizadas no térreo das vias estruturais ou esquinas das coletoras. As instalações de comércio de grande escala se situarão junto às áreas contíguas ao Rodoanel em ambas as margens. A definição da vocação e forma de ocupação é papel do concessionário. As instalações a serem ocupadas por serviços seguem as mesmas orientações relativas às escalas, com a

possibilidade de ocupação do primeiro andar dos blocos localizados nas vias estruturais guardando a necessária atenção à acessibilidade bem como garantia de privacidade e segurança das unidades habitacionais contíguas.

As atividades comerciais e de serviços passíveis de localização nas vias estruturais junto à centralidade criada são:

I - comércio de abastecimento de âmbito local: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos alimentícios com ou sem consumo no local;

II - comércio diversificado: estabelecimentos de venda direta ao consumidor de produtos relacionados ou não ao uso residencial;

III - serviços pessoais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços pessoais de âmbito local;

IV - serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários, ou de apoio ao uso residencial;

V - serviços técnicos de confecção ou manutenção: estabelecimentos destinados à prestação de serviços técnicos de reparo ou de apoio ao uso residencial;

VI - serviços de educação: estabelecimentos destinados ao ensino pré-escolar ou à prestação de serviços de apoio aos estabelecimentos de ensino seriado e não seriado;

VII - serviços sociais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de utilidade pública ou de cunho social;

VIII - associações comunitárias, culturais e esportivas de caráter local;

IX - serviços de hospedagem ou moradia: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de moradia temporária ou provisória, ou de cunho social ou religioso;

X - serviços da administração e serviços públicos;

XI - oficinas: estabelecimentos destinados à prestação de serviços mecânicos, de reparos em geral e de confecção ou similares;

XII - serviços de saúde: estabelecimentos destinados ao atendimento à saúde da população;

XIII - estabelecimentos de ensino seriado: estabelecimentos destinados ao ensino fundamental e médio da educação formal;

XIV - estabelecimentos de ensino não seriado: estabelecimentos destinados ao ensino complementar, aos cursos profissionalizantes ou de aperfeiçoamento, ou à educação informal em geral;

XV - serviços de lazer, cultura e esportes: espaços ou estabelecimentos destinados ao lazer e à prática de esportes ou ao condicionamento físico;

XVI - locais de reunião ou eventos;

Na área definida contiguamente às bordas do Rodoanel em ambas as margens podem ser localizados comércio de grande porte assim como serviços também de escala compatível, considerando os limites de coeficientes de aproveitamento definidos pelas normas municipais vigentes.

Ver Anexo III – especificação dos Empreendimentos 3.3 Indústria Leve e Compatível

Com objetivo de geração de emprego e impulso ao desenvolvimento econômico regional há previsão da implantação de unidades de produção dentro da área em estudo com localização viabilizada pela análise dos Planos Diretores Municipais vigentes observando-se os usos conforme permitidos. A indicação de área total dedicada a estas atividades está relacionada nas planilhas anexas e o tamanho do lote será fruto de análise de viabilidade comercial desenvolvida pelo concessionário. A característica das atividades econômicas a serem desenvolvidas nesta área enquadram-se no que foi chamado de indústria leve / compatível conforme legislações municipais. Considera-se indústria leve as atividades de serviços de armazenamento e guarda de bens móveis: espaços ou estabelecimentos destinados à venda ou guarda de mercadorias em geral, máquinas ou equipamentos adequados à atividade de logística e distribuição de mercadorias observada a capacidade da infraestrutura criada.

Ver Anexo III – especificação dos Empreendimentos:

## EQUIPAMENTOS PÚBLICOS

Os equipamentos públicos locados no empreendimento e segundo seu uso, deverão seguir as diretrizes municipais, estaduais e sua localização conforme raios de influência próprios e com os seguintes critérios de dimensionamento. É importante observar que como a gestão dos equipamentos será de responsabilidade pública, Municípios e Estado, todos os projetos, bem como a indicação de quantidade e escala de cada equipamento deverá ser objeto de aprovação com os entes públicos envolvidos. Para efeito de quantificação e dimensionamento, as seguintes diretrizes gerais devem ser seguidas.

### ENSINO

Escolas de ensino infantil: 1 turno, 2 turmas de 25, 6 ciclos, 0 a 6 anos, área construída de 1200m<sup>2</sup>, raio de influência de 300m, 150 vagas.

Escolas de ensino fundamental com dois turnos, 9 ciclos, 2 turmas de 35, 7 a 14 anos, área construída de 4000m<sup>2</sup>, raio de influência de 1500m<sup>2</sup>, 1260 vagas.

Ensino médio com 3 turnos, 2 turmas de 35, 3 ciclos, 15 a 17 anos, área construída de 3000m<sup>2</sup>, raio de influência de 1500m, 630 vagas.

Ensino médio técnico com 3 turnos, 6 turmas de 35, área construída de 3000m<sup>2</sup>, raio de influência de 1500m e 630 vagas.

### SAÚDE

UBS – Unidade Básica de Saúde, para a procura habitual, 10 salas de atendimento, área construída = 1.200 m<sup>2</sup>, raio de influência = 800 m, atendendo 20.000 hab.

AMA – Assistência Médica Ambulatorial, para a procura efetiva, área construída = 1.200 m<sup>2</sup>, raio de influência = 2.400 m, atendendo 50.000 hab.

### ESPORTES

Largo ou parque local, com ajardinamento ou pavimento arborizado, com equipamentos de lazer, até 3000 m<sup>2</sup> de área, raio de influência = 200 m, atendendo até 8000 habitantes e preferencialmente localizados em esquinas, podendo estar subdividido em segmentos de áreas conforme configuração geométrica do traçado.



Praça ou Jardim de bairro, com ajardinamento ou pavimento arborizado com equipamento de lazer infantil (playground) e esportivo simples a céu aberto, área = 6.000 a 20.000 m<sup>2</sup>, raio de influência = 600 m, atendendo 15.000 hab.

Jardim público, com ajardinamento ou pavimento arborizado, equipamento de lazer infantil (playground) e esportivo simples a céu aberto, 20.000 a 50.000 m<sup>2</sup>, raio de influência = 1.200 m, atendendo 30.000 hab.

Ver Anexo III – Especificação dos Empreendimentos: