

ANEXO 06

DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS

**CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE DESENVOLVIMENTO URBANO PARA REGENERAÇÃO DO
CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE SÃO PAULO**

Sumário

1.	APRESENTAÇÃO	5
2.	OBJETIVOS DO PROJETO	6
3.	BASE TERRITORIAL DA PPP	6
4.	DIRETRIZES GERAIS.....	76.
4.1	Unidade urbana.....	7
4.1.1.	Diversidade arquitetônica	7
4.1.2.	Integração e contextualização das intervenções	8
4.1.3.	Cidade de uso misto	8
4.1.4.	Conectividade entre os condomínios e a cidade	8
4.1.5.	Qualificação do espaço público	9
4.1.6.	Adensamento populacional.....	9
4.1.7.	Diferentes usos e ocupações do solo	9
4.1.8.	Habitação.....	9
4.1.9.	Usos não Residenciais (nR)	9
4.1.10.	Usos não residenciais de pequeno porte (nR1).....	9
4.1.11.	Usos não residenciais de médio porte (nR2)	9
4.1.12.	Indústria leve e compatível.....	10
4.1.13.	Equipamentos públicos	10
4.1.14.	Usos não residenciais de grande porte (nR3).....	10
4.1.15.	Retrofit.....	10
4.1.16.	Restauração.....	11
4.1.17.	Qualificação do tecido urbano adjacente.....	12
4.2	Infraestrutura pública	12
4.3	Estacionamentos.....	13
4.4	Sistema de coleta de resíduos	14
4.4.1	Coleta seletiva	14
4.4.2	Gestão de resíduos orgânicos e rejeitos.....	14
5.	DIRETRIZES DE IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS	15
5.1	Diretrizes edilícias.....	15
5.1.1	Diretrizes para habitação.....	15
5.1.2	Tipologias das edificações	15
5.1.3	Técnicas construtivas	15
6.	DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE IMPLANTAÇÃO DE CADA LOTE	17
6.2	IMPLANTAÇÃO DO LOTE 1.....	17
6.2.1	Perímetro do Lote 1.....	17
6.2.2	Objeto da IMPLANTAÇÃO do LOTE 1 – Perímetro Principal	18
6.2.2.1	Demolição: 8.739m ²	18
6.2.2.2	Equipamento Público: 3.000m ²	18
6.2.2.3	nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 3.752 m ²²	18

6.2.2.4	nR2 (uso não residencial de médio porte): 2.114 m ² 16.096m ²	18
6.2.2.5	Estacionamento: 4.250 m ²	18
6.2.2.6	Infraestrutura Pública: 8.970m ²	18
6.2.2.6.1	Requalificação de calçadas: 8.970 m ²	18
6.2.2.7	Habitação: 68.071m ²	19
6.2.3	Objeto da IMPLANTAÇÃO do LOTE 1 – Perímetro Expandido	19
6.2.3.1	Demolição: 9.281 m ²	19
6.2.3.2	Equipamento Público: 3.000m ²	19
6.2.3.3	nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 7.036 m ²	19
6.2.3.4	nR2 (uso não residencial de médio porte): 2.078 m ²	20
6.2.3.5	nR3 (uso não residencial de grande porte): 17.250m ²	20
6.2.3.6	Habitação: 48.601 ²	20
6.2.4	Quadro resumo do LOTE 1	20
6.2.5	Cronograma de Execução do LOTE 1	20
6.3	IMPLANTAÇÃO DO LOTE 2	21
6.3.1	Perímetro do Lote 2	21
6.3.2	Objeto da IMPLANTAÇÃO do LOTE 2	22
6.3.2.1	Demolição: 17.571 m ²	22
6.3.2.2	Equipamento Público: 3.000m ²	22
6.3.2.3	nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 18.470m ²	22
6.3.2.4	nR2 (uso não residencial de médio porte): 41.260m ²	22
6.3.2.5	nR3 (uso não residencial de grande porte): 9.890m ²	22
6.3.2.6	Estacionamento: 25.641m ²	22
6.3.2.7	Infraestrutura Pública: 20.826m ² e 798m lineares	22
6.3.2.8	Habitação: 107.041 m ²	23
6.3.2.9	Diretrizes especiais para o Lote 2	23
6.3.3	Quadro resumo do LOTE 2	25
6.3.4	Cronograma de Execução do LOTE 2	25
6.4	IMPLANTAÇÃO DO LOTE 3	26
6.4.1	Perímetro do Lote 3	26
6.4.2	Objeto da IMPLANTAÇÃO do Lote 3	27
6.4.2.1	Demolição: 3.141 m ²	27
6.4.2.2	Equipamento Público: 3.000m ²	27
6.4.2.3	nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 7.877m ²	27
6.4.2.4	nR2 (uso não residencial de médio porte): 15.803m ²	27
6.4.2.5	nR3 (uso não residencial de grande porte): 1.800m ²	27
6.4.2.6	Estacionamento: 2.605m ²	27

6.4.2.7	Infraestrutura Pública: 10.003 m ²	27
6.4.2.8	Habitação: 80.248m ²	29
6.4.3	Quadro resumo do LOTE 3.....	29
6.4.4	Cronograma de Execução do LOTE 3	29
6.5	IMPLANTAÇÃO DO LOTE 4.....	30
6.5.1	Perímetro do Lote 4.....	30
6.5.2	Objeto da IMPLANTAÇÃO do Lote 4	31
6.5.2.1	Demolição: 1.850 m ²	31
6.5.2.2	Equipamento Público: 6.822m ²	31
6.5.2.3	nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 9.267m ²	31
6.5.2.4	nR3 (uso não residencial de grande porte): 16.044m ²	31
6.5.2.5	Estacionamento: 12.000m ²	31
6.5.2.6	Infraestrutura Pública: 17.922 m ²	31
6.5.2.7	Habitação: 77.699m ²	32
6.5.3	Quadro resumo do LOTE 4.....	33
6.5.4	Cronograma de Execução do LOTE 4	33
7.	ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS PRODUTOS HABITACIONAIS	34
7.1	Produtos Habitacionais	34
7.1.1	Tamanho das unidades habitacionais.....	34
7.1.2	Demais Produtos habitacionais	34
7.1.3	Especificações técnicas construtivas gerais.....	34
7.1.4	Especificações técnicas construtivas específicas.....	35
7.1.4.1	Empreendimentos de HIS a serem recebidos pelo PODER CONCEDENTE	35
7.1.4.2	Equipamentos públicos	45
7.1.4.3	Não-residenciais	45
7.1.4.4	Estacionamentos	45
7.1.4.5	Normativas	46

1. APRESENTAÇÃO

As diretrizes técnicas apresentadas neste Anexo visam a assegurar que os empreendimentos a serem implantados apresentem qualidades urbanas e edículas capazes de garantir sua sustentabilidade econômica e social e, ao mesmo tempo, atuem como elementos cumpridores das políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitação com vistas à requalificação urbana, econômica, ambiental, social e cultural do território da capital de São Paulo que a Lei Municipal nº 17.844, de 14 de setembro de 2022 (l, art. 6º) denomina Setor Centro Histórico.

Estão divididas em 1. Diretrizes Gerais, 2. Diretrizes para Implantação dos Empreendimentos e 3. Diretrizes Técnicas Específicas dos LOTES, PERÍMETROS e ÁREAS DE INTERVENÇÃO.

Essas diretrizes emanam originalmente do aproveitamento dos estudos apresentados à então Secretaria da Habitação do Estado, hoje Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH), em resposta ao Edital Chamamento nº 004 do Conselho gestor de PPP do Estado de São Paulo - CGPPP. Tais estudos, que em boa medida, foram incorporados no PDE-2014, estão disponíveis no seguinte endereço eletrônico: <https://www.habitacao.sp.gov.br/icone/detalhe.aspx?Id=1>

Os critérios de aproveitamento foram estabelecidos no referido edital e os resultados estão explicitados na Ata da 53ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas que deliberou a respeito do assunto, publicada no Diário Oficial do Estado de 23 de março de 2013.

As diretrizes consideradas Gerais são as recomendadas para orientar o desenvolvimento dos projetos de intervenção, devendo, portanto, ser interpretadas de acordo com a legislação, normas e diretrizes aplicáveis às situações particulares de cada localização, sendo que as obrigações da CONCESSIONÁRIA estão especificadas e dimensionadas nos itens 5. DIRETRIZES DE IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS e 6 DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE IMPLANTAÇÃO DE CADA LOTE.

As Diretrizes Específicas de Implantação, que apresentam e dimensionam os objetos que consubstanciam as intervenções, estão apresentadas para cada um dos 4 lotes colocados em licitação. Cada lote está subdividido em PERÍMETROS, identificados no item 6 deste Anexo, nos quais a IMPLANTAÇÃO deverá, prioritariamente, ocorrer, observado o disposto no CONTRATO.

Observado o descrito no item 6 deste Anexo, cada PERÍMETRO exige uma IMPLANTAÇÃO, que congrega um conjunto de obras e serviços (intervenções), compreendendo INFRAESTRUTURA PÚBLICA, edificações não residenciais públicas - nR públicos = EQUIPAMENTOS PÚBLICOS - não residenciais privados - nR para exploração econômica - e HABITAÇÕES, de modo a promover o convívio de diferentes segmentos sociais.

Diferentemente dos PERÍMETROS, as ÁREAS DE INTERVENÇÃO, não estão previamente delimitadas, sendo apenas indicado o seu posicionamento dentro de cada PERÍMETRO.

Caberá à CONCESSIONÁRIA, de acordo com a localização concreta dos terrenos ou imóveis a serem disponibilizados ou indicados a concretização, nos seus projetos de intervenção, cumprir as diretrizes estabelecidas neste Anexo.

Cabe destacar que as presentes diretrizes se somam aos princípios, objetivos, diretrizes parâmetros da legislação urbanística municipal incidente.

Assim, as diretrizes contidas neste Anexo têm por objetivo, de um lado, compatibilizar os interesses das políticas públicas de desenvolvimento urbano e habitação com os do Projeto de Intervenção Urbana Setor Central – PIU-SCE do Município de São Paulo e, de outro, assegurar que os empreendimentos a serem implantados, somados com outras ações municipais, sejam dotados de atributos urbanísticos e edículas capazes de contribuir para a instauração de um processo de requalificação sustentável do centro histórico da capital paulista.

2. OBJETIVOS DO PROJETO

O projeto, tem como objetivo viabilizar, por meio de parcerias público-privadas, a transformação qualificada de porções integrantes da Área de Intervenção Urbana do Setor Centro Histórico – AIU-SCE, com a concomitante ampliação, melhoria ou oferta nova de infraestrutura urbana, equipamentos públicos e habitações, de sorte a contribuir para uma cidade mais inclusiva e acessível. Tais premissas deverão ser concretizadas nos termos definidos pela legislação urbanística vigente no momento das aprovações e licenciamentos dos projetos ou da execução das obras e serviços, merecendo destacar a recente lei municipal nº 17.844, de 14 de setembro de 2022 que, institui, regulamenta e estabelece parâmetros de uso e ocupação do solo específicos; e define o programa de intervenções do PIU-SCE.

Além disso, o projeto está comprometido com a consecução dos objetivos específicos do PIU-SCE, ou seja:

- a) a atuação concertada de agentes públicos e privados na transformação qualificada do território;
- b) o atendimento à demanda habitacional existente e o incremento da densidade populacional da região;
- c) a transformação territorial compatível com a permanência da população residente e a preservação do patrimônio histórico;
- d) o aproveitamento do estoque edificado subutilizado

O projeto será implantado em 4 Lotes compreendidos no perímetro definido para o Setor Centro Histórico da AIU-SCE, conforme definido na Lei nº 17.844/2022.

A IMPLANTAÇÃO deverá ocorrer dentro dos perímetros indicados, que no seu conjunto compõem o Setor Centro Histórico da AIU-SCE.

As contratações ocorrerão por meio de concessões administrativas na modalidade de Parcerias Público-Privadas (PPP), cujo objeto será a requalificação urbana mediante a IMPLANTAÇÃO de INFRAESTRUTURA PÚBLICA, EQUIPAMENTOS PÚBLICOS e HABITAÇÕES, nas condições especificadas neste Anexo.

3. BASE TERRITORIAL DA PPP

A base territorial do projeto é o perímetro do Setor Centro Histórico (SCH), contido na Área de Intervenção Urbana do Setor Central (AIU-SCE), conforme definidos na Lei Municipal nº 17.844, de 14 de setembro de 2022 (Figura 1 a seguir).

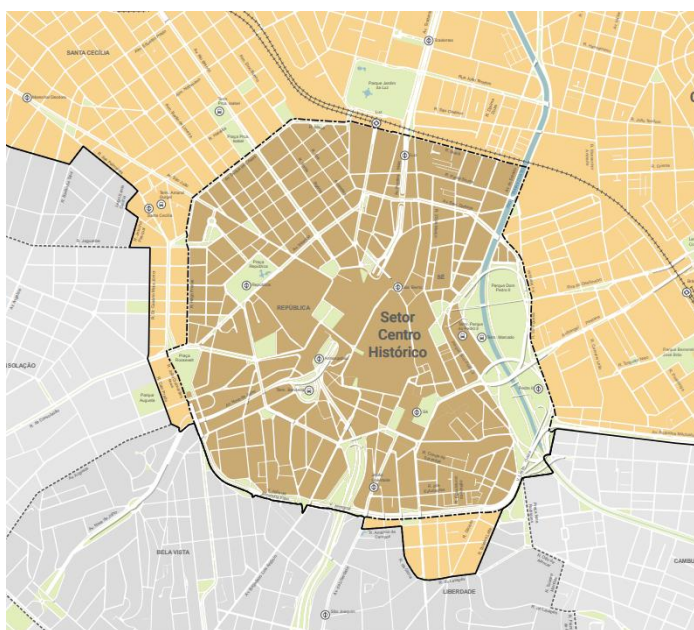


Figura 1: Perímetro do Setor Centro Histórico da AIU-SCE (Mapa 2 da lei 17.844/22).

Infraestrutura urbana

- Rede metrô
- Rede trem
- Metrô em construção
- Distritos municipais
- Quadras municipais

PIU Setor Central

- AIU SCE - Centro Histórico
- AIU SCE - Centro Metropolitano

Lotes PPP

- Lote 1
- Lote 2
- Lote 3
- Lote 4
- Lote 5 - Expansão

Bases

- Quadras viárias

PPP DESENVOLVIMENTO URBANO CENTRO HISTÓRICO
ANEXO II DO EDITAL – DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS
Página 7 de 46

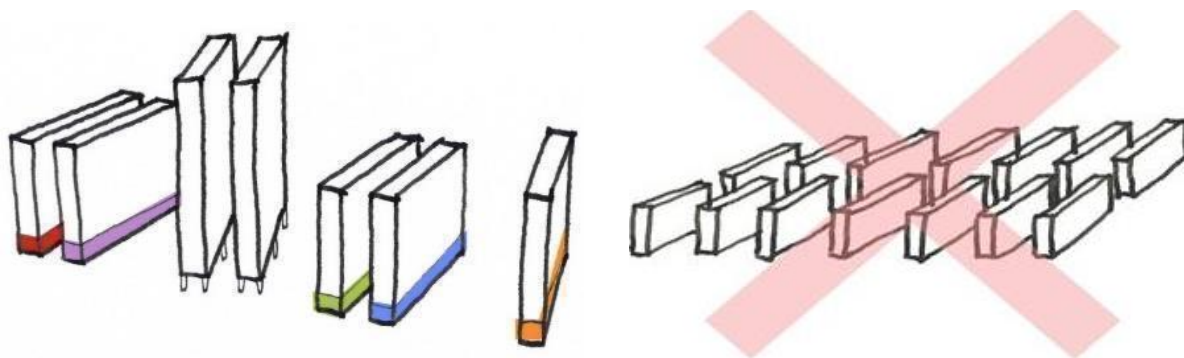


Figura 3: Diversidade versus monotonias arquitetônicas.

4.1.2. Integração e contextualização das intervenções

As intervenções deverão gerar um contexto urbano integrado 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.

4.1.3. Cidade de uso misto

As intervenções deverão aderir, de forma compulsória, às exigências e incentivos previstos na lei de uso do solo vigente, implantando espaços para usos não residenciais nos térreos dos edifícios e com acesso direto e abertura para o logradouro, incluindo vagas de estacionamento de breve parada. Tais usos devem ocupar a extensão horizontal da fachada, a fim de evitar a formação de planos fechados na interface entre as construções e os logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos.

Nos terrenos onde incidir restrição de gabarito estabelecido por ZEPEC ou Resolução de Tombamento para proteção de patrimônio histórico, a especificação acima deverá ser flexibilizada, podendo os térreos e embasamentos serem apenas parcialmente destinados a uso público ou usos não residenciais, visando disponibilizar área para habitações, desde que resguardada a privacidade das mesmas.

4.1.4. Conectividade entre os condomínios e a cidade

As intervenções deverão evitar a construção de empreendimentos na forma de condomínios fechados para o núcleo urbano, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes.

Recomenda-se a utilização de instrumentos qualificadores da urbanização previstos no marco regulatório urbanístico vigente em São Paulo, notadamente as áreas *fruição pública*, *fachada ativa*, *limite de vedação do lote* e *destinação de área para alargamento do passeio público*, podendo, eventualmente, representar também descontos de área construída computável e respectiva Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), se aplicável.

Nas novas construções, particularmente quando incidem as condições detalhadas no item 4.1.9, deverão ser destinadas vagas de estacionamento junto ao alinhamento para suporte aos usos comerciais, principalmente no que se refere às vagas para acessibilidade e carga e descarga, dentre outras. Da mesma forma, quando da proposição de galerias, devem ser ofertadas vagas adicionais para paradas rápidas, embarque e desembarque, na forma de pequenos bolsões visíveis a partir do espaço público, sendo obrigatório, nestes casos, o tratamento paisagístico qualificado (pavimento, sinalização e vegetação) como forma de equacionar satisfatoriamente esta diretriz com as prerrogativas do item 4.2. Eventuais impossibilidades de atendimento desta diretriz em casos específicos devem ser submetidas de forma contextualizada ao PODER CONCEDENTE que decidirá pela pertinência da alegação e consequente dispensa das vagas, caso a caso, após ouvir a SDUH.

4.1.5. Qualificação do espaço público

As intervenções deverão contribuir de forma assertiva para a melhoria das áreas de sua implantação com a construção e/ou requalificação de componentes do sistema de espaços de uso público – calçadas, travessas, praças, jardins etc. – localizados na área de influência imediata a fim de equalizar o desempenho urbano de toda a área de intervenção.

4.1.6. Adensamento populacional

O projeto a ser apresentado e desenvolvido, consonante com as diretrizes urbanísticas e edículas aqui expostas e alinhado com os instrumentos de política urbana vigentes, deve considerar o adensamento construtivo e populacional ao longo dos eixos de transporte público.

4.1.7. Diferentes usos e ocupações do solo

Devem ser consideradas a compatibilidade e a potencialidade de qualificação urbana com relação ao entorno existente tendo como foco a oferta de habitação, cuidadosamente integrada aos serviços e comércios necessários ao cotidiano da população, além dos equipamentos urbanos sociais devidamente quantificados e localizados.

4.1.8. Habitação

As habitações devem ser propostas como um conjunto de soluções adaptáveis de desenho, uso do solo e tipologia que permitam sua melhor implantação e a acomodação das diferenças entre as diversas estruturas de suporte (solo, edifício, superestrutura etc.) e a diversidade preconizada.

4.1.9. Usos não Residenciais (nR)

É atribuição da CONCESSIONÁRIA a definição da vocação para os usos não residenciais sem prejuízo de quaisquer das diretrizes constantes neste ANEXO II.

As diretrizes a seguir devem ser utilizadas como balizamento para alocação dos empreendimentos destinados aos usos complementares ao objeto desta PPP.

As instalações para comércio e serviços deverão atender tanto à população do entorno, considerando a sua área de influência, como à demanda gerada pelo próprio empreendimento implantado.

A CONCESSIONÁRIA deverá prever a implantação de produtos imobiliários com objetivo de geração de emprego e impulso ao desenvolvimento de atividades econômicas privadas.

4.1.10. Usos não residenciais de pequeno porte (nR1)

Devem ser alocados nos térreos dos edifícios, conforme diretrizes da AIU-SCE, que incentivam as fachadas ativas e usos mistos.

Os usos comerciais e de serviços diversificados instalados nessa condição, deverão ofertar espaços compatíveis com a escala local devendo ser indicados de forma específica – *NÃO-RESIDENCIAIS DE PEQUENO PORTE* (nR1), tipicamente menores que 500m² de área construída computável ou outro(s) parâmetro(s) estabelecido(s) pela legislação urbanística vigente.

Nas situações em que as áreas construídas tipicamente discriminadas como não computáveis para efeito de licenciamento, tanto no térreo quanto nos pavimentos superiores (usos incentivados), não se mostrarem vantajosas em decorrência de fatores limitadores para a exploração do Coeficiente de Aproveitamento (CA) máximo e/ou onde e quando não houver cobrança de Outorga Onerosa (OODC), devem ser apresentadas para licenciamento como áreas computáveis que, por conseguinte, demandarão provisão de vagas de estacionamento para seu suporte, observada a lei de uso do solo vigente.

4.1.11. Usos não residenciais de médio porte (nR2)

Devem ser alocados nos pavimentos superiores dos edifícios, reservando o térreo para usos comerciais de pequeno porte (nR1), configurando assim uso misto no lote.

Os usos comerciais e de serviços especializados instalados nessa condição, deverão ofertar espaços compatíveis com a escala intraurbana devendo ser indicados de forma específica – *NÃO-RESIDENCIAIS DE MÉDIO PORTE* (nR2), tipicamente entre 500m² e 2.500m² de área construída computável ou outro(s) parâmetro(s) estabelecido(s) pela legislação urbanística vigente.

Nas situações em que não for possível essa combinação, como no caso de edificações que passarão por retrofit ou restauro (itens 4.1.15 e 4.1.16 a seguir), a ocupação dos térreos deverá garantir condições mínimas de acessibilidade visual entre interior exterior. Para tanto, pelo menos 50% do plano de fachada visível deverá contar com fechamentos com, no mínimo, 80% de transparência. Tal aferição deverá ocorrer a partir da altura da visão de um pedestre (aprox. 1,50m) localizado no exterior do imóvel e deverá levar em consideração todos os níveis de passeio relacionados com o alinhamento, principalmente nos casos de desnível acentuado.

4.1.12. Indústria leve e compatível

Deve estar prevista no detalhamento do EPPU e o quantitativo de área será fruto de análise de viabilidade econômica desenvolvida pela CONCESSIONÁRIA. Para efeito de enquadramento na legislação vigente, devem estar enquadrados nas categorias Ind-1a ou Ind-1b definidas na LPUOS (art. 96 e demais artigos e quadros complementares).

4.1.13. Equipamentos públicos

Devem ser considerados como complementos importantes para a requalificação urbana e deverão preferencialmente ser construídos no térreo e sobreloja de condomínios habitacionais, garantindo-se além dos espaços cobertos, os respectivos pátios, solários e jardins descobertos com a adequada tranquilidade.

Para fins de atendimento à demanda prevista pela intervenção deve ser ofertado, em equipamentos públicos, 3.000 m² de área construída computável¹ por lote, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz ou opção por outro indicador.

Os equipamentos públicos deverão atender às demandas confirmadas pelo órgão público ao qual estará vinculado institucionalmente e que será responsável pela efetiva instalação e prestação do serviço público.

4.1.14. Usos não residenciais de grande porte (nR3)

Os usos instalados nessa condição, deverão ofertar espaços compatíveis com a escala intraurbana ou metropolitana devendo ser indicados de forma específica – *‘NÃO-RESIDENCIAIS DE GRANDE PORTE* (nR3), tipicamente maiores que 2.500m² de área construída computável ou outro(s) parâmetro(s) estabelecido(s) pela legislação urbanística vigente.

No caso dos equipamentos privados (escolas, clínicas, hospitais, centros comerciais, *hubs* para economia criativa etc.) a seleção do programa e implantação ficará exclusivamente a cargo da CONCESSIONÁRIA, reservando-se à mesma qualquer revisão ao longo da concessão, desde que contribuam com as finalidades desta PPP e/ou não interfiram com alguma das diretrizes de requalificação urbana aqui colocadas, notadamente de preservação do patrimônio e qualificação do espaço público.

4.1.15. Retrofit

A base territorial de imóveis compreende diversos edifícios construídos até o início dos anos 1970 que estão, em sua maioria, ociosos ou subutilizados em virtude de diversos fatores, como a migração das demandas imobiliárias para outras localizações, principalmente no segmento de serviços especializados e salas comerciais. De uma maneira geral, além do fator de localização, os requisitos funcionais e

¹ Caso a construção do equipamento venha a ser enquadrada como “área não computável” para fins de licenciamento edilício, via instrumentos como “fachada ativa” ou “uso misto incentivado”, poderão ser adotados para fins de aferição os conceitos de “área coberta padrão” e “áreas equivalentes”, conforme definições e procedimentos tratados na ABNT NBR 12.721:2005 (itens 5.5 e 5.7, dentre outros).

operacionais contemporâneos para tais usos e similares superam aqueles providos pelos edifícios construídos até a primeira metade dos anos 1970. Destaca-se, todavia, o aproveitamento construtivo que, na maioria dos casos, iguala ou supera, os índices urbanísticos da legislação urbana vigente. Além disso, apresentam características construtivas modernas, como estrutura portante independente, boa divisão entre espaços servidos (salas ou conjuntos) e servidores (circulação vertical e sanitários), fachadas independentes, solidez construtiva etc. Nesse sentido e considerando também princípios de sustentabilidade ambiental, como reutilização e reciclagem, considera-se a requalificação – *retrofit* – como intervenção mandatória nos casos indicados neste Anexo e respectivos apêndices. Assume-se, para os fins deste Edital, que retrofit é a modernização de instalações e equipamentos visando a conversão para uso residencial ou misto. Para imóveis com mais de 15.000 m² de área construída deve ser buscada a solução “múltiplos usos”. Para qualquer dos casos, deverão ser atendidas as disposições do Programa Requalifica Centro, Lei Municipal n. 17.577 de 2021 (*Lei do Retrofit*), e modificadoras, sem prejuízo das demais normas e legislações pertinentes ao ambiente construído.

4.1.16. Restauro

Os bens tombados pelos órgãos de proteção e preservação culturais são muito recorrentes neste setor da AIU-SCE e, além das áreas envoltórias onipresentes na Área Central, em várias situações, o tombamento incide diretamente em imóveis da base territorial onde estão consideradas intervenções, conforme pode ser observado no mapa a seguir.



Figura 4: Mapa da incidência de tombamento na região central.

Nesses casos, independentemente do novo uso a ser indicado pelo PODER CONCEDENTE ou daquele que a CONCESSIONÁRIA venha a propor, deverão ser observadas as condições de preservação indicadas nas

respectivas resoluções de tombamento do imóvel ou sítio patrimonial, bem como a submissão dos projetos ao(s) órgão(s) de Patrimônio (CONPRES e/ou CONDEPHAAT e/ou IPHAN). O restauro deve ser entendido como o conjunto de ações incidentes sobre um objeto de reconhecido significado cultural e simbólico, visando preservar e revelar valores estéticos e históricos a ele associados, os quais podem estar presentes desde sua origem ou terem se constituído ao longo do tempo. Assim sendo, as propostas deverão ser pautadas pelos princípios da *Carta de Veneza* (1964), documento amplamente reconhecido no âmbito do Patrimônio Histórico, considerando que o objetivo de cada restauração deverá ser a conservação e transmissão ao futuro do monumento tal como chegou aos nossos dias, em sua autenticidade material, e não a recuperação dos elementos em seus detalhes.

4.1.17. Qualificação do tecido urbano adjacente

Nos terrenos de superfície utilizados para a proposta de intervenção, em lotes com grande área, assim considerados aqueles com área superior a 5.000 m², e pequena frente, menor do que 20 m, deverá ser considerada a possibilidade de abertura de novas vias de circulação e/ou jardins privados de acesso e uso públicos a partir das vias públicas existentes, para aumentar as possibilidades de aproveitamento do terreno no térreo, multiplicando endereços para atender programas que possam estar localizados no interior das quadras.

Independentemente da área de cada lote, deverão ser observados todos os parâmetros de qualificação da ocupação previstos na lei de uso do solo vigente e específicos expressos na Lei nº 17.844/ 2022.

Tal expediente, além da qualificação *de per se*, também permitirá ganhos de potencial construtivos face aos incentivos previstos na legislação vigente.

4.2 Infraestrutura pública

Essa INFRAESTRUTURA PÚBLICA é composta predominantemente de calçadas, travessias, passarelas, escadarias, vias exclusivas para pedestres (calçadões), ciclovias, ciclofaixas, passeios compartilhados, além de jardins e praças, dentre outros componentes do Sistema de Áreas protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) ou Bens Públicos de Uso Comum do Povo, cuja propriedade está vinculada à municipalidade. As intervenções requeridas visam à requalificação desses sistemas de uso público e lazer da vizinhança, a fim de recuperar trechos degradados ou induzir a transformação de áreas desvalorizadas em áreas de melhor desempenho urbano, nos recortes de intervenção, conforme definidos nos subitens do item 6.

De uma maneira geral sua eficácia a médio e longo prazos está condicionada às ações prescritas nos itens 4.1 e 4.1.17 anteriores e às próprias dinâmicas urbanas deflagradas por esta e outras iniciativas de desenvolvimento urbano.

Deverão ser reformadas ou redesenhadas as calçadas das vias públicas nos trechos indicados nos mapas e nos subitens de Recuperação *da infraestrutura pública* das intervenções específicas de cada Lote (itens 6.1 a 6.4).

Os quantitativos indicados foram obtidos a partir da base de dados pública disponibilizada via Portal GEOSAMPA² e, exceto quando indicado em contrário, considera ambos os lados dos logradouros públicos onde se localizam os imóveis da base territorial.

Devem ser consideradas e discutidas em projeto, as acomodações geométricas e de materiais em decorrência da existência de padrões distintos de pavimentação dos passeios, tais como mosaico português, de valor histórico, ladrilho hidráulico, com ou sem *mapa São Paulo*³, e casos isolados em

² Acesso em 30/jun/2023 com informações compiladas em 19/10/2021.

³ Padrão gráfico de pavimentação de passeios, composto por peças de ladrilho hidráulico que estilizam o mapa do estado de São Paulo, utilizado nas calçadas da cidade desde 1966, cuja autoria é atribuída à Mirthes dos Santos Pinto, tendo sido escolhido mediante concurso público organizado na gestão Faria Lima e, desde então, tem largamente aplicado, tornando-se referência paisagística.

concreto, enquanto padrão de acessibilidade implantado desde meados dos anos 2000. A proposta de padronização para os trechos de intervenção deverá considerar a existência de trechos a recuperar na sua materialidade original, mas também atender à legislação municipal vigente para calçadas, consolidadas no *Manual de Desenho Urbano e Obras Viárias*⁴.

Em todas as situações as intervenções deverão buscar a promoção de ganhos ambientais mediante aumento da permeabilidade do solo (canteiros ou jardins de chuva) e plantio de indivíduos arbóreos de porte e espécie capazes de melhorar o microclima. Tal promoção deverá submetida e avaliada em projeto quanto a eventuais prejuízos para a circulação dos pedestres e/ou para a intervisibilidade entre estes e os veículos nas situações críticas (exemplos: acessos de garagens, paradas de ônibus, travessias em esquinas ou meio de quadras).

Nas intervenções localizadas na área das vias para pedestres da área central (calçadas) ou nas ruas que já foram objeto de requalificação e uniformização de passeios, a recomposição em decorrência das obras, tanto direta quanto indireta (acesso e circulação de veículos pesados), deverá ser realizada com os materiais, desenho e geometria preexistentes.

Quando não houver solicitações expressas de padronização relacionadas com o contexto, a CONCESSIONÁRIA deverá privilegiar a utilização de materiais que minimizem tanto o impacto ambiental quanto os custos de manutenção e zeladoria.

Todas as intervenções devem ser compatibilizadas com as demais intervenções do Poder Público previstas no(s) local(is), principalmente aquelas em estágio avançado de planejamento e projeto, cuja pesquisa juntos aos órgãos competentes é da responsabilidade da CONCESSIONÁRIA, sem prejuízo do apoio institucional do PODER CONCEDENTE.

Não foram consideradas modificações na pavimentação e seções de via dos leitos carroçáveis (greides e drenagem superficial, dentre outros), mas é recomendado que em situações pontuais como nas travessias de pedestres sejam realizadas adequações corretivas e qualitativas (alargamento de passeio, travessia em nível, redução de abaulamentos etc.) que, ao serem identificadas e/ou propostas, devem ser submetidas ao PODER CONCEDENTE para avaliar a pertinência e aprovar sua execução com os reequilíbrios contratuais previstos neste Edital.

Nos espaços de uso público, quer sejam aqueles estritamente públicos, tais como passeios e praças, como também aqueles privados de fruição pública como pátios e recuos integrados aos passeios, deverão ser propostas estratégias passivas de manejo de águas e minimização dos ganhos térmicos por insolação, equacionando esta diretriz com as diretrizes para vagas de estacionamento preconizadas nos itens 4.1.4 e 4.1.9. Tais questões deverão ser tratadas de forma integrada, mediante projeto específico de Arquitetura Paisagística, conforme definição do CAU/BR.

4.3 Estacionamentos

Podem ser previstas garagens subterrâneas ou edifícios garagens para fins de receita acessória, sendo mandatórios os produtos *estacionamentos* indicados nos subitens *Produtos não-residenciais* do item 6.

Em todas as situações devem seguir o especificado nas legislações municipais incidentes para os usos previstos nos respectivos empreendimentos.

Para os usos não residenciais é recomendado o atendimento apenas ao mínimo exigido pela legislação vigente priorizando, todavia, o atendimento deste item na forma de estacionamentos rotativos de uso coletivo ou compartilhada entre empreendimentos associados.

Nas novas construções, conforme diretrizes específicas dos recortes (subitens do item 6), os estacionamentos para exploração comercial devem ser promovidos de forma articulada com os usos não residenciais podendo, eventualmente e de forma otimizada, servir também de suporte ao uso residencial.

⁴ Disponível em <https://manualurbano.prefeitura.sp.gov.br/manual>

As estruturas de médio porte, assim consideradas entre 100 e 250 vagas, poderão ter seus acessos implantados em vias locais, desde que devidamente submetidos à apreciação do órgão de trânsito para fins de avaliação dos impactos no sistema viário e/ou necessidade de mitigação deles. No caso de estruturas para mais de 250 vagas, recomenda-se que os acessos sejam definidos em conjunto com os órgãos de trânsito desde as etapas iniciais da concepção.

4.4 Sistema de coleta de resíduos

A coleta de resíduos sólidos deverá ser considerada como um conjunto de subsistemas planejados, implantados e geridos de forma integrada e eficiente.

Deve ser considerada a separação prévia dos resíduos em, no mínimo, 3 (três) frações: recicláveis secos, resíduos orgânicos e rejeitos.

Devem ser privilegiados sistemas inovadores em relação aos métodos tradicionais (manual, caminhões etc.) que facilitem e, a médio e longo prazos, reduzam significativamente os custos financeiros e ambientais da operação.

4.4.1 Coleta seletiva

Conforme definição do Ministério do Meio Ambiente, corresponde à coleta diferenciada de resíduos que foram previamente separados segundo a sua constituição ou composição, ou seja, resíduos com características similares são selecionados pelo gerador (que pode ser o cidadão, uma empresa ou outra instituição) e disponibilizados para a coleta separadamente.

Deverá ser dado suporte, aos condomínios de HIS, tanto no projeto de implantação quanto na gestão condominial para:

- Adoção de ambas as formas de coleta, tanto a porta-a-porta quanto a coleta por Pontos de Entrega Voluntária (PEVs);
- Previsão de espaço para, no mínimo, 1 (uma) unidade de triagem, classificação e processamento dos resíduos reutilizáveis e recicláveis operada(s) por cooperativa de catadores ou de outras formas de associação deles; e
- Previsão de espaço físico para instalação de pelo menos 1 (um) PEV por lote para fins de 'logística reversa' a ser operado em parceria com os setores empresariais que são os responsáveis legais pela reinserção no ciclo produtivo ou para a destinação ambientalmente adequada.

4.4.2 Gestão de resíduos orgânicos e rejeitos

Conforme definição do Ministério do Meio Ambiente, os resíduos orgânicos correspondem aos restos de alimentos, e resíduos de jardim (folhas secas, podas etc.) e os rejeitos são os resíduos não recicláveis, compostos principalmente por resíduos de banheiros (fraldas, absorventes, cotonetes etc.) e outros resíduos de limpeza.

Deverá ser dado suporte, aos condomínios de HIS, tanto no projeto de implantação quanto na gestão condominial, de forma independente da adoção de sistemas automatizados - suprimir ao:

- Incentivo ao tratamento de forma doméstica ou mesmo comunitária dos resíduos de pequena escala;
- Destinação correta das grandes quantidades de forma integrada às políticas públicas de gestão de resíduos sólidos.

5. DIRETRIZES DE IMPLANTAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS

5.1 Diretrizes edilícias

As construções junto às vias de circulação devem ter acesso direto à calçada, privilegiando-se o pedestre.

Por se tratar de contextos sensíveis em termos de paisagem e memória paulistanas, nas novas construções deve ser dada especial atenção à integração volumétrica, adotando conceitos como o da preexistência vinculante, e tratamento das fachadas em harmonia com o entorno imediato. Deve-se privilegiar a construção da edificação de forma justaposta a eventuais empenas laterais dos imóveis lindeiros, sem recuos laterais até o limite vertical destas, conforme regramento previsto na lei de uso do solo vigente, eliminando assim tais *elementos cegos* da paisagem urbana. Os volumes edificados que porventura venham a ser projetados com recuos devem evitar produzir novas empenas sem aberturas, sendo obrigatório tratamento arquitetônico e paisagístico ou artístico de ocorrências inevitáveis.

Nos edifícios de uso misto considerando a circulação independente, os usos coletivos devem se situar nos andares inferiores, térreos preferencialmente, garantindo para o uso residencial a adequada privacidade.

Apesar de contíguos, os condomínios devem ser juridicamente isolados, definindo unidades condominiais de escala devidamente administráveis considerando-se o padrão de renda atendido, bem como a tipologia da edificação.

5.1.1 Diretrizes para habitação

O quantitativo mínimo de unidades a serem oferecidas em cada Lote, considerando-se os referenciais estabelecidos no item 6 deste Anexo.

Em caso de proposição de Empreendimento de Habitação de Mercado Popular (EHMP), devem ser observadas as disposições da LPUOS e dos decretos regulamentadores vigentes para essa categoria de licenciamento.

5.1.2 Tipologias das edificações

A tipologia edilícia é de livre escolha da CONCESSIONÁRIA desde que atendidas as diretrizes expressas neste ANEXO II, com ênfase aos itens de 4.1.1 a 4.1.9.

A distribuição dos apartamentos pelas diversas tipologias de edificações fica a critério da CONCESSIONÁRIA, mas deve considerar:

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

5.1.3 Técnicas construtivas

Para execução dos produtos habitacionais a técnica construtiva pode ser a que melhor convier à CONCESSIONÁRIA, sendo recomendável adoção de tecnologias que melhor atendam requisitos ambientais. A distribuição de volumetrias proposta deverá estar integrada à largura de vias e dimensões das quadras definidas e atendidas as diretrizes expressas neste ANEXO II.

No tocante ao condicionamento ambiental dos ambientes internos requerido pela Norma de Desempenho ABNT NBR 15.575/2013, os valores referentes aos níveis de ruído externo deverão considerar, por padrão, as faixas mais altas para fins de dimensionamento do isolamento a ser atingido por vedações e caixilho, garantido assim isolamento e conforto acústicos superiores e compatíveis com o contexto de área central. Eventual minoração nos parâmetros somente será aceita se estiver amparada em *Mapa de Ruído* do entorno de cada imóvel, quer apresentado pela CONCESSIONÁRIA (elaborado especificamente para a PPP) ou que tenham sido desenvolvidas por terceiros com reconhecimento público e técnico. Em ambos os casos todas as medições deverão ter sido obtidas de forma normatizada e/ou referendadas pela Pro Acústica – Associação Brasileira para a Qualidade Acústica.

6. DIRETRIZES ESPECÍFICAS DE IMPLANTAÇÃO DE CADA LOTE

A divisão em Lotes desta PPP (item 3 / **Erro! Fonte de referência não encontrada.**) compreende recortes utilizados para diretrizes de implantação específicas.

Os itens e subitens a seguir apresentam as diretrizes específicas de cada Lote e recortes respectivos, qualificando-os para bem configurar as obrigações da Concessionária, que compreende todas as fases, etapas e atividades para cumprir o objeto contratual.

6.1 IMPLANTAÇÃO DO LOTE 1

6.1.1 Perímetro do Lote 1

O LOTE 1 deverá ser implantado no Perímetro SCH-1, dentro do qual estão inseridos em porções menores os recortes territoriais Luz e São Bento. O Recorte Luz deste Edital situa-se na área de influência do Polo Cultural Luz, acessível a partir das estações Luz (L1- Azul, L4-Amarela, L7-Rubi, L10-Turquesa e Expresso Aeroporto) e Júlio Prestes (L8-Diamante) da rede estrutural de transporte público, operadas pelo Metrô, Via Quatro, CPTM e Via Mobilidade respectivamente. O Recorte São Bento situa-se na área de influência do Largo de São Bento, acessível a partir da estação São Bento da L1- Azul da rede estrutural de transporte, operada pelo Metrô.

O Lote 1 deverá ainda considerar a expansão do perímetro, conforme figura 5, em razão dos interesses comuns do Estado e do Município em promover o desenvolvimento econômico, social e ambiental deste território. No entorno da Praça Princesa Isabel está sendo desenvolvido o projeto do Novo Centro Administrativo do Governo do Estado de São Paulo. As aplicações das diretrizes de desenvolvimento urbano desta PPP potencializarão os vetores de revitalização dessa região que, inequivocamente, o novo centro administrativo proporcionará.

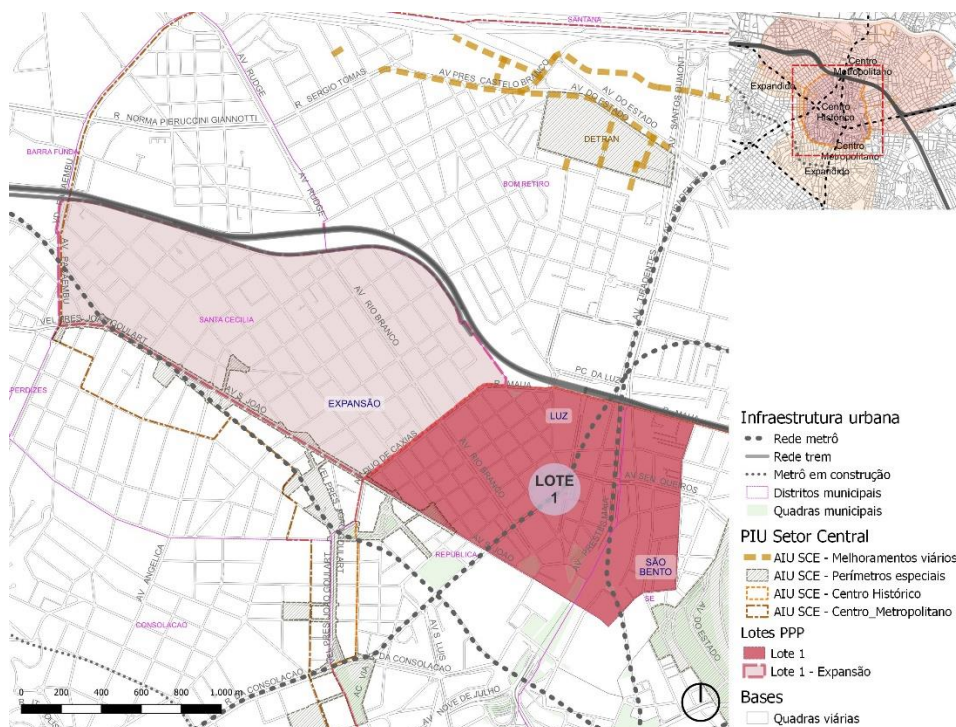


Figura 5: Perímetro e recortes do Lote 1 do Setor Centro Histórico.

6.1.2 Objeto da IMPLANTAÇÃO do LOTE 1 – Perímetro Principal

6.1.2.1 Demolição: 8.739m²

Demolição de 8.739m² de área construída, em imóvel(is) a ser(em) indicado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-1.

6.1.2.2 Equipamento Público: 3.000m²

Construção de 3.000m² de área construída computável podendo ser obra nova, retrofit ou restauro, em área a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE, localizada dentro do Perímetro SCH-1. A natureza e as especificações do Equipamento serão informadas pelo Poder Concedente, com base em demanda dos órgãos e entidades setoriais pertinentes.

6.1.2.3 nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 3.752 m²².

Construção de 2.857 m² de obra nova e mais 895m² de obras de Retrofit, em área e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-1.

6.1.2.4 nR2 (uso não residencial de médio porte): 2.114 m²16.096m²

Construção de 2.114 m² de obra nova, em área e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-1.

6.1.2.5 Estacionamento: 4.250 m²

Construção de 4.250 m² de obra nova, para gerar 152 vagas, em área ou imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-1.

6.1.2.6 Infraestrutura Pública: 8.970m²

6.1.2.6.1 Requalificação de calçadas: 8.970 m²

Execução de 8.970 m² de obras e serviços de requalificação de calçadas, observando as interfaces com projetos e padrões de acabamento da superfície desenvolvidos ou em desenvolvimento pelos órgãos e entidades da Administração Municipal (exemplos: *Triângulo Histórico: Área 01 – Boulevard Prestes Maia/ Reinventing Cities São Paulo/C40 Cities Climate Leadership Group Inc.*, em implementação pela SP Urbanismo. A execução referida neste subitem está direcionada para o recorte territorial Luz. O Recorte Luz deste Edital situa-se na área de influência do Polo Cultural Luz, acessível a partir das estações Luz (L1- Azul, L4-Amarela, L7-Rubi, L10-Turquesa e Expresso Aeroporto) e Júlio Prestes (L8-Diamante) da rede estrutural de transporte público, operadas pelo Metrô, Via Quatro, CPTM e Via Mobilidade respectivamente.

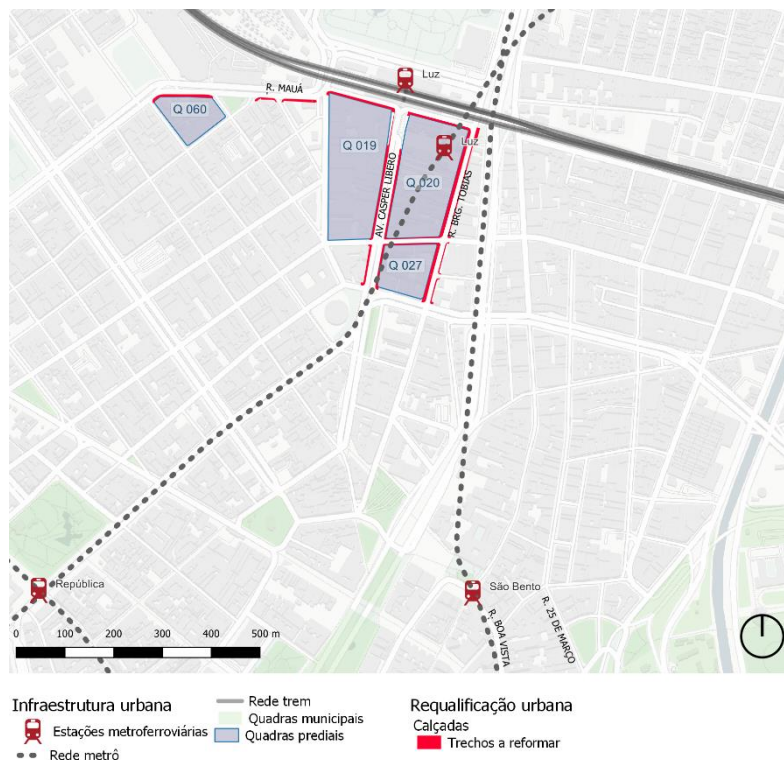


Figura 6: Indicação dos trechos de calçadas a reformar no Lote 1.

6.1.2.7 Habitação: 68.071m²

Construção de 68.071m² de área construída, sendo: a) 53.700m² de obra nova para construir 841 habitações novas; e b) 14.371m² em obras de Retrofit para mais 230 habitações. O número total de habitações a serem construídas é de 1.071, das quais 248 deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE. As áreas e imóvel(is) serão indicado(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-1

6.1.3 Objeto da IMPLANTAÇÃO do LOTE 1 – Perímetro Expandido

6.1.3.1 Demolição: 9.281 m²

Demolição de 9.281 m² de área construída, em imóvel(is) a ser(em) indicado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro Expandido.

6.1.3.2 Equipamento Público: 3.000m²

Construção de 3.000m² de área construída computável podendo ser obra nova, retrofit ou restauro, em área a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE, localizada dentro do Perímetro Expandido. A natureza e as especificações do Equipamento serão informadas pelo Poder Concedente, com base em demanda dos órgãos e entidades setoriais pertinentes.

6.1.3.3 nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 7.036 m².

Construção de 4.942 m² de obra nova e 2.094 m² em obra de Retrofit em área(s) e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro Expandido.

6.1.3.4 nR2 (uso não residencial de médio porte): 2.078 m²

Construção de 2.078 m² de obra de Restauro, em áreas e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro Expandido

6.1.3.5 nR3 (uso não residencial de grande porte): 17.250m²

Construção de 17.250m² de obra nova, observadas as diretrizes constantes do Apêndice 1 deste Anexo, em área(s) e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro Expandido, sendo sua totalidade destinada ao PODER CONCEDENTE, ou a quem ele indicar. Estacionamento: 12.677 m²

Construção de 12.677m² de obra nova, para gerar 453 vagas, em área ou imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro Expandido.

6.1.3.6 Habitação: 48.601²

Construção de 48.601m² de área construída de obra nova para construir 801 habitações novas. O número total de habitações a serem construídas é de 801, das quais 439 deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE. As áreas e imóvel(is) serão indicado(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro Expandido.

6.1.4 Quadro resumo do LOTE 1

Tipo	LOTE 1					
	LOTE 1 Original		LOTE 1 Expansão		Total	
	Área construída	Quantidade	Área construída	Quantidade	Área construída	Quantidade
Demolições	8.739 m ²		9.281 m ²		18.020 m ²	
Habitação	68.071 m²	1.071 UH	48.601 m²	801 UH	116.672 m²	1.872 UH
Habitação - Novas construções	53.700 m ²	841 UH	48.601 m ²	801 UH	102.301 m ²	1.642 UH
Habitação - Retrofit	14.371 m ²	230 UH			14.371 m ²	230 UH
Habitação - Restauro						
nR1 - Não residenciais de pequeno porte	3.752 m²		7.036 m²		10.788 m²	
nR1 - Novas construções	2.857 m ²		4.942 m ²		7.799 m ²	
nR1 - Retrofit	895 m ²		2.094 m ²		2.989 m ²	
nR1 - Restauro						
nR2 - Não residenciais de médio porte	2.114 m²		2.078 m²		4.192 m²	
nR2 - Novas construções	2.114 m ²				2.114 m ²	
nR2 - Retrofit						
nR2 - Restauro			2.078 m ²		2.078 m ²	
nR3 - Não residenciais de grande porte			17.250 m²		17.250 m²	
nR3 - Novas construções			17.250 m ²		17.250 m ²	
nR3 - Retrofit						
nR3 - Restauro						
Equipamentos e vias públicos	3.000 m²		3.000 m²		6.000 m²	
Estacionamento	4.250 m²	152 vagas	12.677 m²	453 vagas	16.927 m²	605 vagas
Estacionamento - Novas construções	4.250 m ²	152 vagas	12.677 m ²	453 vagas	16.927 m ²	605 vagas
Estacionamento - Retrofit						
Estacionamento - Restauro						
Infraestrutura pública	8.970 m²				8.970 m²	
Calçadas	8.970 m ²				8.970 m ²	
Fruições públicas						
Ciclovias e ciclofaixas						

6.1.5 Cronograma de Execução do LOTE 1

A execução do objeto descrito no subitem 6.1.2.7 (Habitação) supra deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Entregas	E.P.	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Execução no Ano	-	0%	10%	25%	35%	30%
Execução acumulada	-	0%	10%	35%	70%	100%

Sem prejuízo do prazo final para a implantação, tampouco da fruição dos equipamentos públicos pela população destinatária, a precedência ou concomitância da execução de cada item do objeto descrito no subitem 6.1.2 serão determinadas mediante proposta da Concessionária ao Poder Concedente, que poderá aceitar ou propor mudança, em função da definição de cada projeto.

6.2 IMPLANTAÇÃO DO LOTE 2

6.2.1 Perímetro do Lote 2

O LOTE 2 deverá ser implantado no Perímetro SCH-2, dentro do qual estão inseridos em porções menores os recortes territoriais 25 de Março, Carmo e Pateo.

O Recorte 25 de Março situa-se na área de influência do Parque Dom Pedro II, tendo a Rua 25 de Março como eixo longitudinal. O recorte é acessível a partir de diversos pontos da rede estrutural de transporte público, com destaque para os equipamentos localizados na área do referido parque, como os terminais SPTRANS e Expresso Tiradentes, e a estação homônima da L3-Vermelha do Metrô.

O Recorte Carmo situa-se na área de influência da Praça da Sé, acessível a partir das estações Sé (L1-Azul e L3-Vermelha) e Pedro II (L3-Vermelha) da rede estrutural de transporte público, operadas pelo Metrô.

O Recorte Pateo situa-se na área de influência do *Pateo do Collegio* (Pátio do Colégio), marco histórico da cidade de São Paulo. O recorte é acessível a partir de diversos pontos da rede estrutural de transporte público, com destaque para as estações São Bento e Sé da L1-Azul, operada pelo Metrô, e ainda pelo Terminal Parque Dom Pedro II (SPTRANS).

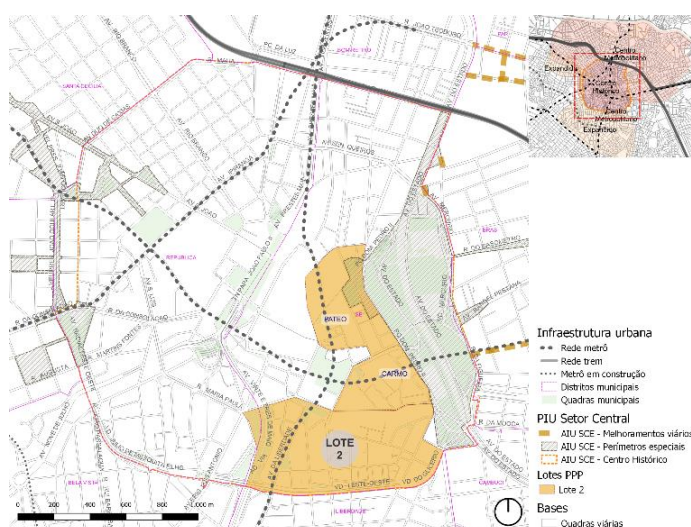


Figura 7: Perímetro e recortes do Lote 2 do Setor Centro Histórico.

6.2.2 Objeto da IMPLANTAÇÃO do LOTE 2

6.2.2.1 Demolição: 17.571 m²

Demolição de 17.571 m² de área construída, em imóvel(is) a ser(em) indicado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-2.

6.2.2.2 Equipamento Público: 3.000m²

Construção de 3.000m² de área construída computável podendo ser obra nova, retrofit ou restauro, em área a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE, localizada dentro do Perímetro SCH-2. A natureza e as especificações do Equipamento serão informadas pelo Poder Concedente, com base em demanda dos órgãos e entidades setoriais pertinentes.

6.2.2.3 nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 18.470m².

Construção de 15.430m² de obra nova e mais 3.040m² de obras de Retrofit, em área e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-2.

6.2.2.4 nR2 (uso não residencial de médio porte): 41.260m²

Construção de 511m² de obra nova e mais de 38.829 m² de obras de Retrofit e 1.920 m² de obras de restauro, em área e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-2

6.2.2.5 nR3 (uso não residencial de grande porte): 9.890m²

Construção de 9.890m² de obras de Retrofit, em área e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-2.

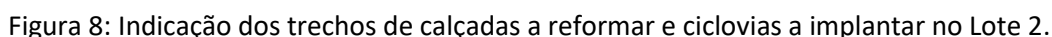
6.2.2.6 Estacionamento: 25.641m²

Construção de 25.641m² para gerar 818 vagas sendo: a) 5.506 m² de obra nova para disponibilizar 197 vagas, onde 150 vagas serão disponibilizadas para PODER CONCEDENTE; e b) 6.388m² em obras de Retrofit para mais 228 vagas, e 13.747 m² e obras de Restauro, para mais 393 vagas, em área ou imóvel(is) a ser(em) indicado(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-2.

6.2.2.7 Infraestrutura Pública: 20.826m² e 798m lineares

6.2.2.7.1 Requalificação de calçadas: 20.826m²

Execução de 20.826m² de obras e serviços de requalificação de calçadas, observando as interfaces com projetos e padrões de acabamento da superfície desenvolvidos ou em desenvolvimento pelos órgãos e entidades da Administração Municipal (exemplos: *Triângulo Histórico: Área 01 – Boulevard Prestes Maia/ Reinventing Cities São Paulo/C40 Cities Climate Leadership Group Inc.*, em implementação pela SP Urbanismo).



Construção de 798m lineares de áreas de ciclovias, ciclofaixas ou passeios compartilhados, nos trechos indicados na figura anterior, conforme especificado no item 6.2.2.9 a seguir.

Construção de 107.041 m² de área construída, sendo: a) 69.663 m² de obra nova para construir 1.176 habitações novas; e b) 37.378m² em obras de Retrofit para mais 548 habitações. O número total de habitações a serem construídas é de 1.724, das quais 352 deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE. As áreas e imóvel(is) serão indicado(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-2.

Em face do excepcional contexto em termos de paisagem e memória paulistanas, além da requalificação de calçadas devem ser realizadas ações de integração paisagística com a colina histórica e/ou cotas superiores (Rua Boa Vista). Para as novas edificações, adotando-se a supressão de recuos frontais e o tratamento das fachadas em harmonia com o entorno imediato.

Considerando também a cota inferior do referido volume (738), estima-se em 17 pavimentos tipo de habitação com pés-direitos típicos de mercado. Na face perpendicular (Rangel Pestana), recomenda-se adotar gabaritos mais altos, seguindo a escala dos edifícios predominantes naquele trecho da avenida.

Recomenda-se, adicionalmente, a preservação no volume superior da curvatura do alinhamento do lote nesta esquina como recurso espacial para a configuração de um portal para o Centro.

Para viabilizar futura recuperação integral da intervisibilidade entre a colina histórica e a várzea do Parque Dom Pedro II, exclusivamente para os empreendimentos localizados nas imediações inferiores do Pateo do Collegio (Rua Boa Vista) devem ser considerados os seguintes parâmetros:

- prédios com até 5 (cinco) pavimentos (térreo + 4);
- gabarito podendo atingir 16 m, limitado à cota 740 m para a laje de cobertura;
- topo da edificação não ultrapassando a cota 745 m (belvedere do Pateo do Collegio), exclusivamente de forma pontual (reservatórios superiores etc.); e
- podem ser consideradas exceções pontuais aos parâmetros acima nos casos em que o edifício lindeiro ao qual o novo está se vinculando já ultrapasse esses limites, limitando-se ainda assim o gabarito à cota 745 m.

Deve ser prevista interligação entre as ruas Boa Vista (cota superior) e Dr. Bittencourt Rodrigues (cota inferior) através de fruição pública dos lotes que hoje configuram o lugar como uma colina de valor histórico, incluindo a recuperação da escadaria, ainda que as configurações topográfica e paisagística atuais não correspondam ao sítio original.

As intervenções deverão observar os objetivos e diretrizes estabelecidos pela Administração Municipal para o chamado *Triângulo Histórico* e as interfaces projetuais e de execução na Rua Roberto Simonsen relacionadas com o projeto de reurbanização para a *Área 04 – Praça Clóvis Beviláqua da iniciativa Reinventing Cities São Paulo*, promovido pela *C40 Cities Climate Leadership Group Inc.*, em implementação pela empresa municipal SP Urbanismo.

Nas vias onde atualmente estão implantadas ciclofaixas, deve-se propor soluções definitivas para essa infraestrutura cicloviária, quer seja fisicamente segregada dos demais modos de circulação ou compartilhado com os pedestres em cota acima daquela na qual circulam os demais veículos.

Deve ser prevista interligação entre as ruas Frederico Alvarenga (cota inferior), Alcides Bezerra (cota intermediária) e Carmo (cota superior) através de galerias e usos coletivos de interesse público em múltiplos níveis, interconectados por dispositivos de circulação vertical qualificados (escadas rolantes e/ou elevadores).

Deve ser considerada a implantação de projeto integrado de equipamento cultural e edifício garagem, principalmente com relação às oportunidades de exploração comercial induzidas pelos fluxos adicionais de pessoas e veículos.

Recomenda-se a propositura para conversão das ruas São Nicolau, Maria Benedita e Luís Teixeira em vias com prioridade para os pedestres (exclusivas ou compartilhadas), mediante consulta prévia aos órgãos competentes (SMT, DSV, CET, SMSUB etc.).

Deverá ser considerada a implantação de ciclofaixa, ciclovia ou passeio compartilhado em toda a extensão da Rua Frederico Alvarenga, devidamente conectada com as demais infraestruturas cicloviárias do entorno (Rangel Pestana e Av. do Estado, p. ex.), os equipamentos de transporte público, bem como sua continuidade pela Rua 25 de Março, complementar e sem prejuízo ao que está previsto no Plano Cicloviário Municipal vigente (Meta 2028).

Deverá ser considerada a implantação de ciclofaixa, ciclovia ou passeio compartilhado na Rua 25 de Março (entre Gal. Carneiro e Rangel Pestana), devidamente conectada com as demais infraestruturas cicloviárias do entorno (Rangel Pestana e Boa Vista, p. ex.), os equipamentos de transporte público, bem como sua continuidade pela Rua Frederico Alvarenga (recorte Carmo), complementar e sem prejuízo ao que está previsto no Plano Cicloviário Municipal vigente (Meta 2028).

Nada obstante à diretrizes até aqui explicitadas, é lícito à Concessionária apresentar aos órgãos de patrimônio histórico, paisagístico, ambiental e cultural projetos alternativos que melhor atendam aos interesses mútuos, da preservação e da viabilidade dos projetos.

6.2.3 Quadro resumo do LOTE 2

LOTE 2			
Tipo	Área de terreno	Área construída	Quantidade
Demolições	48.207 m²	17.571 m²	
Habitação	17.938 m²	107.041 m²	1.724 UH
Habitação - Novas construções	14.235 m²	69.663 m²	1.176 UH
Habitação - Retrofit	3.703 m²	37.378 m²	548 UH
Habitação - Restauro			
nR1 - Não residenciais de pequeno porte	3.402 m²	18.470 m²	
nR1 - Novas construções	3.107 m²	15.430 m²	
nR1 - Retrofit	295 m²	3.040 m²	
nR1 - Restauro			
nR2 - Não residenciais de médio porte	4.374 m²	41.260 m²	
nR2 - Novas construções	126 m²	511 m²	
nR2 - Retrofit	3.965 m²	38.829 m²	
nR2 - Restauro	283 m²	1.920 m²	
nR3 - Não residenciais de grande porte	4.812 m²	9.890 m²	
nR3 - Novas construções			
nR3 - Retrofit			
nR3 - Restauro	4.812 m²	9.890 m²	
Equipamentos e vias públicos	723 m²	3.000 m²	
Estacionamento	16.929 m²	25.641 m²	818 vagas
Estacionamento - Novas construções	1.219 m²	5.506 m²	197 vagas
Estacionamento - Retrofit	674 m²	6.388 m²	228 vagas
Estacionamento - Restauro	15.036 m²	13.747 m²	393 vagas
Infraestrutura pública		20.826 m²	
Calçadas		20.826 m²	
Fruições públicas			
Ciclovias e ciclofaixas		798 m lineares	

6.2.4 Cronograma de Execução do LOTE 2

A execução do objeto descrito no subitem 6.2.2.8 (Habitação) deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Entregas	E.P.	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Execução no Ano	-	0%	10%	25%	35%	30%

Execução acumulada	-	0%	10%	35%	70%	100%
--------------------	---	----	-----	-----	-----	------

Sem prejuízo do prazo final para a implantação, tampouco da fruição dos equipamentos públicos pela população destinatária, a precedência ou concomitância da execução de cada item do objeto descrito no subitem 6.2.2 serão determinadas mediante proposta da Concessionária ao Poder Concedente, que poderá aceitar ou propor mudança, em função da definição de cada projeto.

6.3 IMPLANTAÇÃO DO LOTE 3

6.3.1 Perímetro do Lote 3

O LOTE 3 deverá ser implantado no Perímetro SCH-3, dentro do qual estão inseridos em porções menores os recortes territoriais Bandeira, São Francisco e Sé.

O Recorte Bandeira situa-se em sua grande maioria na área de influência do Terminal Bandeira (SPTRANS), também acessível a partir do sistema viário estrutural metropolitano (minianel viário do perímetro de irradiação - Rua Maria Paula e viadutos Nove de Julho e Jacareí) e pelo trecho central do sistema “Y” (Avenidas 9 de Julho e 23 de Maio).

O Recorte São Francisco situa-se na área de influência do Largo de São Francisco, acessível a partir das estações Anhangabaú (L3-Vermelha) e Sé (L1- Azul e L3-Vermelha) da rede estrutural de transporte público, operadas pelo Metrô, bem como do Terminal Bandeira (SPTRANS).

O Recorte Sé situa-se na área de influência imediata da Praça da Sé, Marco Zero da cidade de São Paulo, e ponto de acesso às linhas L1- Azul e L3-Vermelha da rede estrutural de transporte público, operadas pelo Metrô.

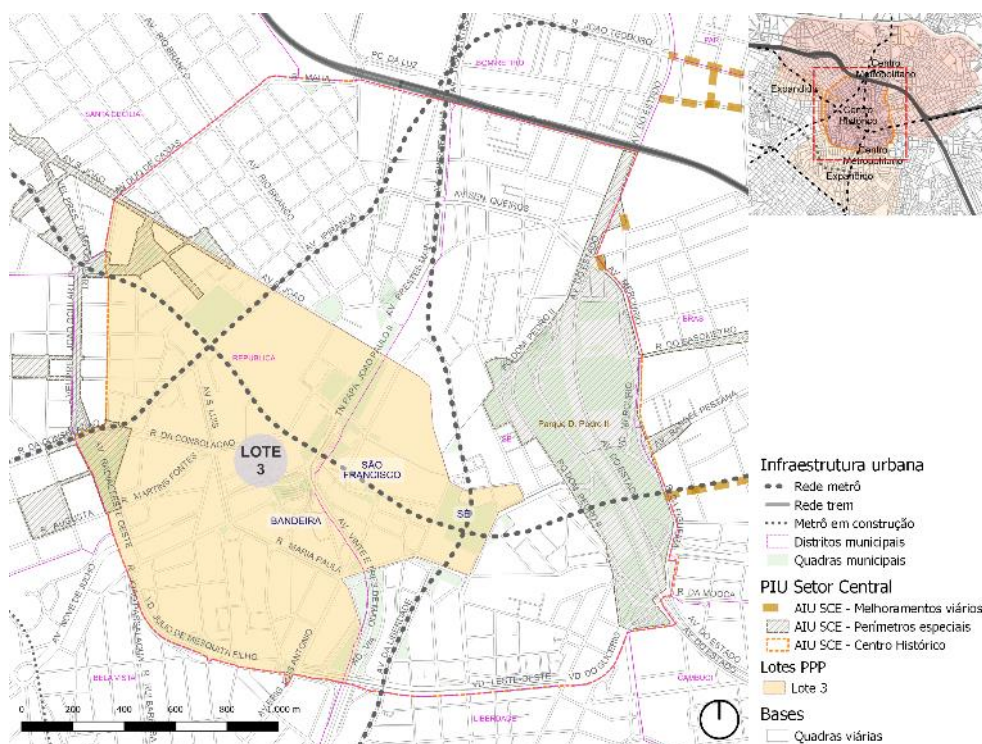


Figura 9: Perímetro e recortes do Lote 3 do Setor Centro Histórico.

6.3.2 Objeto da IMPLANTAÇÃO do Lote 3

6.3.2.1 Demolição: 3.141 m²

Demolição de 3.141 m² de área construída, em imóvel(is) a ser(em) indicado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-3.

6.3.2.2 Equipamento Público: 3.000m²

Construção de 3.000m² de área construída computável podendo ser obra nova, retrofit ou restauro, em área a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE, localizada dentro do Perímetro SCH-3. A natureza e as especificações do Equipamento serão informadas pelo Poder Concedente, com base em demanda dos órgãos e entidades setoriais pertinentes.

6.3.2.3 nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 7.877m².

Construção de 6.465m² de obra nova, 1.074m² de obras de Retrofit e mais 338 m² de obras de Restauro, em área(s) e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-3.

6.3.2.4 nR2 (uso não residencial de médio porte): 15.803m²

Construção de 6.189m² de obra nova, mais 1.296m² de obras de Retrofit e mais 8.318m² de obras de Restauro, em áreas e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-3.

6.3.2.5 nR3 (uso não residencial de grande porte): 1.800m²

Construção de 1.800m² de obra Restauro, em áreas e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-2.

6.3.2.6 Estacionamento: 2.605m²

Construção de 2.605m² de obra nova, para gerar 93 vagas, em áreas ou imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-3.

6.3.2.7 Infraestrutura Pública: 10.003 m²

6.3.2.7.1 Requalificação de calçadas: 9.294m²

Execução de 9.294m² de obras e serviços de requalificação de calçadas, observando as interfaces com projetos e padrões de acabamento da superfície desenvolvidos ou em desenvolvimento pelos órgãos e entidades da Administração Municipal (exemplos: *Triângulo Histórico: Área 01 – Boulevard Prestes Maia/ Reinventing Cities São Paulo/C40 Cities Climate Leadership Group Inc.*, em implementação pela SP Urbanismo).

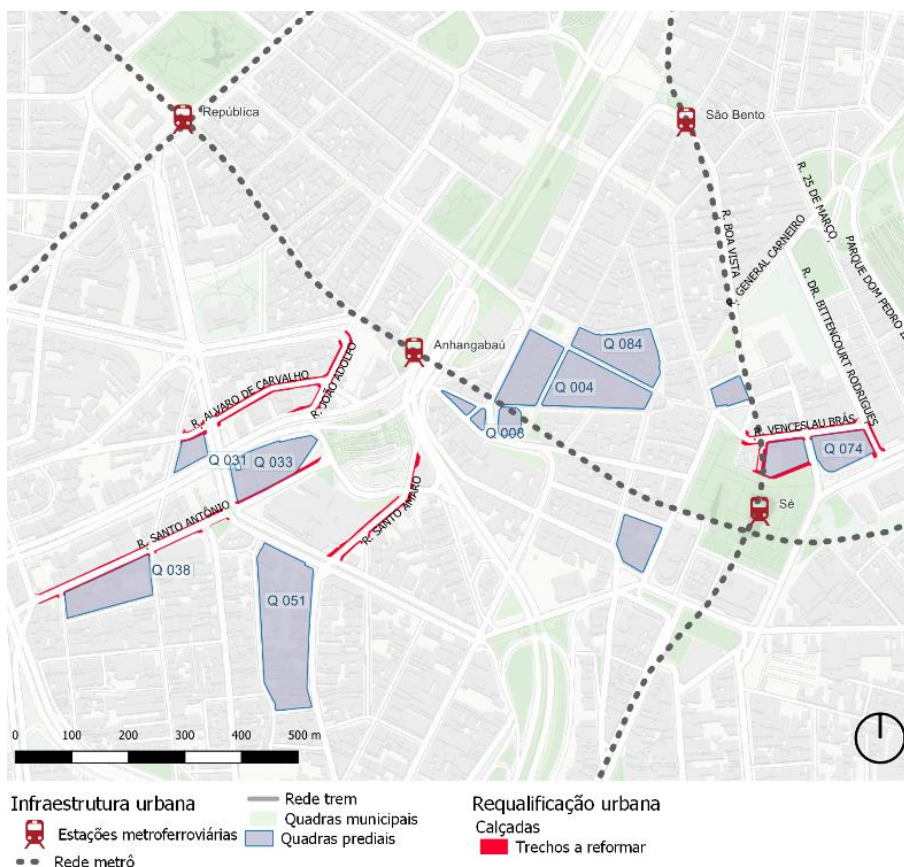


Figura 10: Indicação dos trechos de calçadas a reformar no Lote 3.

6.3.2.7.2 Fruições Públicas: 709m²

Construção de 214 m² para, na quadra 031 do Setor 006, implantar área de fruição pública, ou galeria, interligando a cota do Viaduto Major Quedinho com as cotas das vias inferiores (Álvaro de Carvalho e Nove de Julho), como recurso para potencializar a vitalidade e economia urbanas. Recomenda-se a configuração com pelo menos um pavimento intermediário entre as cotas acima descritas, com acesso qualificado ao espaço livre ali existente, preferencialmente a partir da cota do grande patamar da escadaria ali localizada (entre o imóvel e o Viaduto Nove de Julho).

Deverão ser viabilizados alargamentos de passeios quando eles tiverem largura menor que 4 (quatro) metros, preferencialmente eliminando vagas de estacionamento rotativos junto à guia, ainda que de forma intercalada com eventuais espaços para carga e descarga de mercadorias, outras demandas de parada ou mesmo vagas exclusivas para acessibilidade e idosos.

Construção de 495 m² para, na quadra na Quadra 074 do Setor 002, implantar área de fruição pública, ou galeria, interligando as ruas Rangel Pestana e Venceslau Brás (quadra aberta), ainda que venham a ser propostos em empreendimentos distintos ao longo do tempo.

Devem ser observadas as interfaces projetuais e de execução na Rua Roberto Simonsen relacionadas com o projeto de reurbanização para a “Área 04 – Praça Clóvis Beviláqua” atualmente em desenvolvimento e previsto para implantação pela iniciativa “Reinventing Cities São Paulo”, promovido pela C40 Cities Climate Leadership Group Inc., cujo processo de implementação está a cargo da SP Urbanismo, que também afeta o recorte Carmo.

6.3.2.8 Habitação: 80.248m²

Construção de 80.248m² de área construída, sendo: a) 60.768m² de obra nova para construir 1.003 habitações novas; e b) 19.480m² em obras de Retrofit para mais 311 habitações. O número total de habitações a serem construídas é de 1.314, das quais 239 deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE. As áreas e imóvel(is) serão indicado(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-2.

6.3.3 Quadro resumo do LOTE 3

LOTE 3			
Tipo	Área de terreno	Área construída	Quantidade
Demolições	15.995 m²	3.141 m²	
Habitação	9.906 m²	80.248 m²	1.314 UH
Habitação - Novas construções	7.582 m ²	60.768 m ²	1.003 UH
Habitação - Retrofit	2.324 m ²	19.480 m ²	311 UH
Habitação - Restauro			
nR1 - Não residenciais de pequeno porte	1.056 m²	7.877 m²	
nR1 - Novas construções	772 m ²	6.465 m ²	
nR1 - Retrofit	149 m ²	1.074 m ²	
nR1 - Restauro	135 m ²	338 m ²	
nR2 - Não residenciais de médio porte	3.514 m²	15.803 m²	
nR2 - Novas construções	871 m ²	6.189 m ²	
nR2 - Retrofit	213 m ²	1.296 m ²	
nR2 - Restauro	2.430 m ²	8.318 m ²	
nR3 - Não residenciais de grande porte	720 m²	1.800 m²	
nR3 - Novas construções			
nR3 - Retrofit			
nR3 - Restauro	720 m ²	1.800 m ²	
Equipamentos e vias públicos	411 m²	3.000 m²	
Estacionamento	388 m²	2.605 m²	93 vagas
Estacionamento - Novas construções	388 m ²	2.605 m ²	93 vagas
Estacionamento - Retrofit			
Estacionamento - Restauro			
Infraestrutura pública		10.003 m²	
Calçadas		9.294 m ²	
Fruições públicas		709 m ²	
Ciclovias e ciclofaixas			

6.3.4 Cronograma de Execução do LOTE 3

A execução do objeto descrito no subitem 6.3.2.8 (Habitação) deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Entregas	E.P.	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Execução no Ano	-	0%	10%	25%	35%	30%

Execução acumulada	-	0%	10%	35%	70%	100%
--------------------	---	----	-----	-----	-----	------

Sem prejuízo do prazo final para a implantação, tampouco da fruição dos equipamentos públicos pela população destinatária, a precedência ou concomitância da execução de cada item do objeto descrito no subitem 7.3.2 serão determinadas mediante proposta da Concessionária ao Poder Concedente, que poderá aceitar ou propor mudança, em função da definição de cada projeto.

6.4 IMPLANTAÇÃO DO LOTE 4

6.4.1 Perímetro do Lote 4

O LOTE 4 deverá ser implantado no Perímetro SCH-4, dentro do qual estão inseridas em porções menores o recorte territorial denominado Quartel, situado na região do Parque D. Pedro II, acessível a partir da Estação D. Pedro II (L3-Vermelha) da rede estrutural de transporte público, operada pelo Metrô, bem como pelo Terminal Parque D. Pedro II da SPTRANS e estação homônima do Expresso Tiradentes.

Por se tratar de contexto singular em termos de paisagem e memória paulistanas, onde se localiza um dos mais antigos bens tombados do município, além da importância do restauro deve ser dada especial atenção à integração visual das novas construções com a requalificação do bem tombado e as áreas verdes, configurando um conjunto memorável e de alto valor agregado.

Deverão ser observados os dispositivos da lei municipal nº 17.844 (PIU-SCE), em particular o § 3º do Art. 30 que prescreve: “As áreas estaduais englobadas no perímetro demarcado para o Projeto Especial Dom Pedro II referido no caput deste artigo ficam integradas à área de Qualificação Q8b, observados os parâmetros definidos no Quadro 2 desta Lei e o zoneamento lindeiro”.

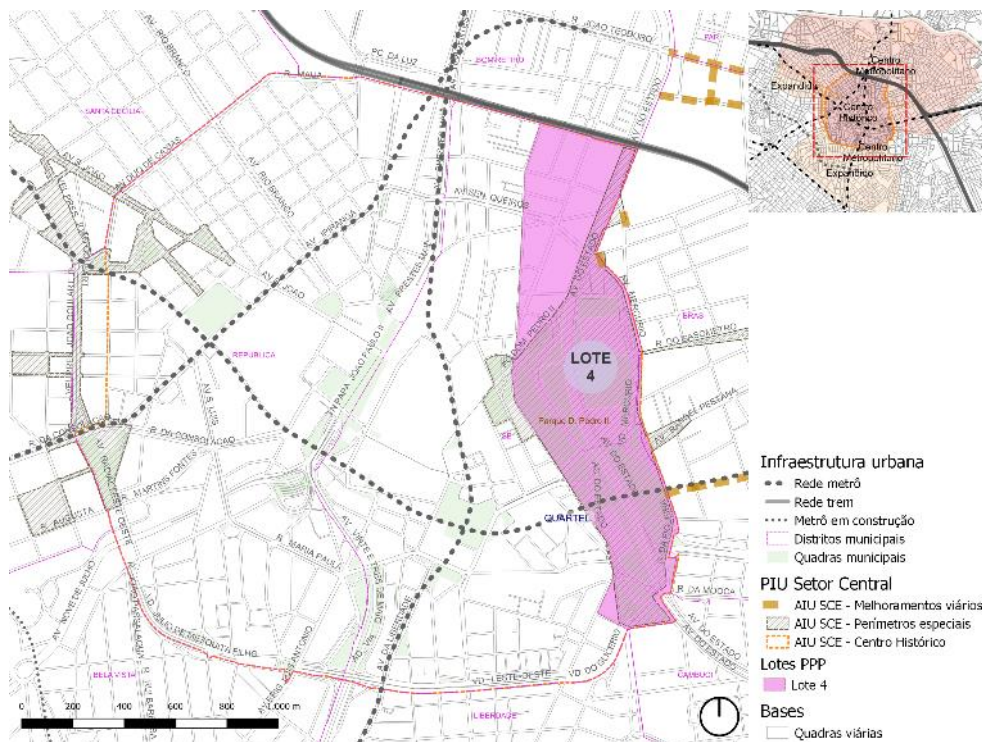


Figura 11: Perímetro e recortes do Lote 4 do Setor Centro Histórico.

6.4.2 Objeto da IMPLANTAÇÃO do Lote 4

6.4.2.1 Demolição: 1.850 m²

Demolição de 1.850 m² de área construída, em imóvel(is) a ser(em) indicado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-4.

6.4.2.2 Equipamento Público: 6.822m²

Construção de 3.000m² de área construída computável podendo ser obra nova, retrofit ou restauro, em área a ser indicada pelo PODER CONCEDENTE, localizada dentro do Perímetro SCH-4. A natureza e as especificações do Equipamento serão informadas pelo Poder Concedente, com base em demanda dos órgãos e entidades setoriais pertinentes. Reforma e ampliação para equipamento da Secretaria de Segurança Pública, com 3.822m² de área construída computável, em área a ser indicada pela Secretaria de Segurança Pública, podendo a implantação ocorrer fora do Perímetro SCH-4. A natureza e as especificações do Equipamento serão informadas pelo PODER CONCEDENTE, com base na demanda da Secretaria de Segurança Pública.

6.4.2.3 nR1 (uso não residencial de pequeno porte): 9.267m².

Construção de 9.267m² de obra nova e, em áreas e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-3.

6.4.2.4 nR3 (uso não residencial de grande porte): 16.044m²

Construção de 16.044m² de obra Restauro, em áreas e imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-4.

6.4.2.5 Estacionamento: 12.000m²

Construção de 12.000m² de obra nova, para gerar 400 vagas, em áreas ou imóvel(is) a ser(em) indicados(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-4, sendo: a) 6.000m² de estacionamento público equivalentes a 200 vagas a serem oferecidas ao PODER CONCEDENTE; e b) 6.000m² de estacionamento privado equivalentes a 200 vagas a serem exploradas pela CONCESSIONÁRIA.

6.4.2.6 Infraestrutura Pública: 17.922 m²

6.4.2.6.1 Requalificação de calçadas: 8.432m²

Execução de 8.432m² de obras e serviços de requalificação de calçadas, observando as interfaces com projetos e padrões de acabamento da superfície desenvolvidos ou em desenvolvimento pelos órgãos e entidades da Administração Municipal, especialmente da empresa SP Urbanismo.

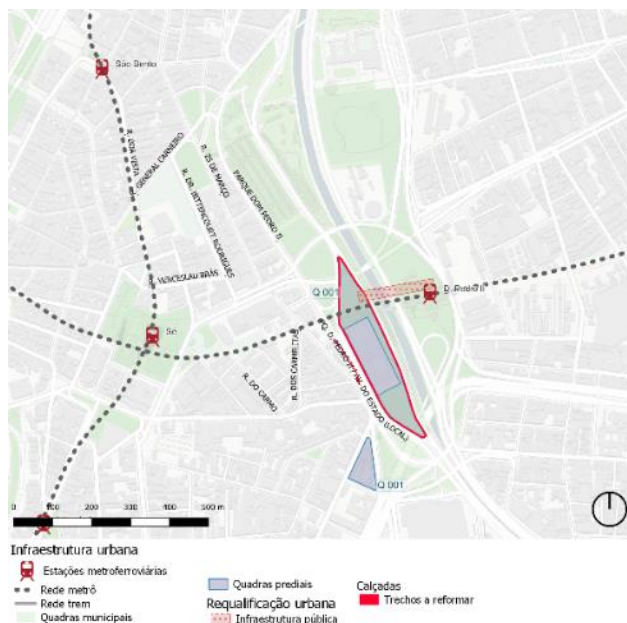


Figura 12: Indicação dos trechos de calçadas a reformar e passarela a implantar no Lote 4.

6.4.2.6.2 Fruições Públicas: 6.990m²

Construção de 1.590m² de área de fruição pública na Quadra 009 do Setor 003, de forma interconectada com o antigo Quartel do Segundo Batalhão de Guardas (Bem Tombado), adotando-se o instrumento da Fruição Pública do Lote, conforme previsto na LPUOS e reforma de 5.400m² de Área Pública do Setor 003 Quadra 003, acessível a partir da Av. Prefeito Passos, compreendendo o setor localizado sob os viadutos Evaristo Comolatti (ligação Leste-Oeste), Glicério e Therezinha Zerbini;

6.4.2.6.3 Passarela: 2.500m²

Passarela ou estrutura assemelhada, com escadas, rampas e elevadores, para transposição do Rio Tamanduateí e da Avenida do Estado, interligando o empreendimento a ser erigido na área do Quartel à Estação D. Pedro II do Metrô. Largura do tabuleiro média de 10 m, comprimento de aproximadamente 250 m e vão central de cerca de 50 m, configurando área construída de 2.500m², sendo o material da estrutura de livre definição da CONCESSIONÁRIA.

6.4.2.7 Habitação: 77.699m²

Construção de 77.699m² de área construída, de obra nova para construir 1.225 habitações novas, das quais 278 deverão ser entregues ao PODER CONCEDENTE. As áreas e imóvel(is) serão indicado(s) e disponibilizado(s) pelo PODER CONCEDENTE, localizado(s) dentro do Perímetro SCH-4.

6.4.3 Quadro resumo do LOTE 4

LOTE 4			
Tipo	Área de terreno	Área construída	Quantidade
Demolições	41.190 m²	1.850 m²	
Habitação	16.229 m²	77.699 m²	1.225 UH
Habitação - Novas construções	16.229 m²	77.699 m²	1.225 UH
Habitação - Retrofit			
Habitação - Restauro			
nR1 - Não residenciais de pequeno porte	2.231 m²	9.267 m²	
nR1 - Novas construções	2.231 m²	9.267 m²	
nR1 - Retrofit			
nR1 -Restauro			
nR2 - Não residenciais de médio porte			
nR2 - Novas construções			
nR2 - Retrofit			
nR2 - Restauro			
nR3 - Não residenciais de grande porte	12.045 m²	16.044 m²	
nR3 - Novas construções			
nR3 - Retrofit			
nR3 - Restauro	12.045 m²	16.044 m²	
Equipamentos e vias públicos	7.726 m²	6.822 m²	
Estacionamento	2.959 m²	12.000 m²	400 vagas
Estacionamento - Novas construções	2.959 m²	12.000 m²	400 vagas
Estacionamento - Retrofit			
Estacionamento - Restauro			
Infraestrutura pública		17.922 m²	
Calçadas		8.432 m²	
Fruições públicas		6.990 m²	
Ciclovias e ciclofaixas			
Passarelas		2.500 m²	

6.4.4 Cronograma de Execução do LOTE 4

A execução do objeto descrito no subitem 6.4.2.7 (Habitação) deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Entregas	E.P.	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Execução no Ano	-	0%	10%	25%	35%	30%
Execução acumulada	-	0%	10%	35%	70%	100%

Sem prejuízo do prazo final para a implantação, tampouco da fruição dos equipamentos públicos pela população destinatária, a precedência ou concomitância da execução de cada item do objeto

descrito no subitem 6.4.2 serão determinadas mediante proposta da Concessionária ao Poder Concedente, que poderá aceitar ou propor mudança, em função da definição de cada projeto.

7. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS PRODUTOS HABITACIONAIS

7.1 Produtos Habitacionais

7.1.1 Tamanho das unidades habitacionais

Poderão ser produzidos 3 (três) tipos de apartamento, variando quanto ao tamanho, a serem oferecidos a quaisquer das faixas de renda explicitadas neste Edital, atendendo aos diferentes tamanhos de família:

- H1: 1 dormitório com, no mínimo, 25 m² de área útil, com oferta de até 30% (trinta por cento) do total das unidades;
- H2: 2 dormitórios com, no mínimo, 43 m² de área útil, como oferta dominante, correspondente à diferença entre o total das unidades oferecidas e a soma de H1+H3;
- H3: 3 dormitórios com, no mínimo, 50 m² de área útil, com oferta de até 10% (dez por cento) do total das unidades.

Para modelagem econômico-financeira foi adotado como referencial o tamanho H2 para as moradias mandatórias.

Todos os apartamentos deverão ter, além do número de dormitórios acima especificado, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço (podendo ser conjugada à cozinha) e 1 banheiro, podendo ainda ter varanda. A área útil especificada é entendida como a *área de vassoura* da unidade, ou seja, é a área real privativa da unidade definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização, de acordo com o item 3.4 da NBR 14.653-2.

7.1.2 Demais Produtos habitacionais

Observadas as diretrizes deste Anexo e a legislação própria do Município de São Paulo os produtos habitacionais oferecidos para as famílias de renda superior a FR5 poderão ser formulados livremente pela CONCESSIONÁRIA.

7.1.3 Especificações técnicas construtivas gerais

Para fomentar uma ação sistêmica capaz de atender aos objetivos e diretrizes expostos neste ANEXO II, é recomendável adotar:

1. Sistemas e materiais passíveis de produção em escala pela indústria da construção civil, atendendo aos padrões de precisão dimensional e de desempenho técnico contemporâneo, compatíveis com as normativas técnicas pertinentes e aprovados pelo SINAT;
2. Soluções arquitetônicas de edifícios modulares e padronizados aplicáveis a todos os empreendimentos, independentemente de forma e tamanho dos respectivos terrenos, a fim de permitir o desejável ganho de escala nas soluções construtivas;
3. Sistemas construtivos que permitam a flexibilidade de arranjo nas subdivisões da unidade para distintos usos pelos moradores;
4. Dimensões moduladas conforme o sistema construtivo adotado, para evitar desperdício de materiais (coordenação modular);
5. Layout de ocupação baseado em itens de mobiliário disponíveis no mercado, cujas dimensões mínimas sejam as estabelecidas pela NBR 15.575.

7.1.4 Especificações técnicas construtivas específicas

7.1.4.1 Empreendimentos de HIS a serem recebidos pelo PODER CONCEDENTE

QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS		
7.1.4.1.1	DIMENSÕES DOS CÔMODOS	
a.	Dormitório para casal	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 cama de casal (1,40m x 1,90m), 1 móvel de cabeceira (0,50m x 0,50m) e 1 guarda-roupa (1,60m x 0,50m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50m, e largura mínima do ambiente de 2,40m.
b.	Dormitório para duas pessoas	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 2 camas de solteiro (0,80m x 1,90m), 1 móvel de cabeceira (0,50m x 0,50m) e 1 guarda-roupa (1,50m x 0,50m). Circulação mínima entre camas de 0,80m e entre, demais mobiliários e/ou paredes de 0,50m, e largura mínima do ambiente 2,40m. Não será permitido considerar beliche como espaço para 2 pessoas.
c.	Cozinha	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 1,50m, a instalação de 1 pia (1,20m x 0,50m em granito) e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 fogão (0,55m x 0,60m) e 1 geladeira (0,70m x 0,70m), com abertura de porta dos equipamentos atingindo 1,40m.
d.	Sala de estar / Refeições	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 2,40m e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada: sofá de 2 lugares (1,20m x 0,70m), sofá de 3 lugares (1,70m x 0,70m), poltrona (0,80m x 0,70m), estante (0,80m a 1,20m x 0,50m), mesa para 4 pessoas (1,20 x 0,80m) e mesa para 6 pessoas (1,50m x 0,80m). O número de assentos/ lugares nos sofás, poltronas e mesas a ser considerado para dimensionamento é uma relação direta com o número de leitos previstos no apartamento. Prever espaço de 0,50m na frente dos assentos dos sofás (para sentar, levantar e circular). Circulação mínima de 0,75m a partir da borda da mesa (espaço para afastar a cadeira e se levantar). Demais circulações, mínimo de 0,50m.
e.	Banheiro	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 1,20m bem como a instalação da quantidade mínima de itens obrigatórios: 1 lavatório de louça branca sem coluna (0,40m x 0,30m), 1 vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada (0,60m x 0,70m - prever utilização de anel

		de PVC na junção com a tubulação de esgoto de forma a evitar dissipação de odores), 1 box com ralo com tampa e previsão para instalação de cortina ou porta. Independentemente da utilização de gás natural para aquecimento da água de chuveiro, também deve ser previsto ponto de instalação para chuveiro elétrico no box. Deve-se considerar desnível máximo de 15mm entre o piso do banheiro e do box. As dimensões mínimas dos boxes devem ser de 0,90m x 0,95m.
f.	Área de serviço	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a instalação de 1 tanque de louça ou aço inox (capacidade mínima de 20 l e dimensões de 0,52 m por 0,53 m) e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de itens a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 máquina de lavar roupas (0,60m x 0,65m). Circulação mínima de 0,50m frontal ao tanque e máquina de lavar, para unidades convencionais, e mínima de 0,90m, para unidades adaptáveis. O projeto deverá prever também a instalação de varal.
g.	Todos os cômodos	Em todos os cômodos deve ser considerado espaço livre de obstáculos em frente a todas as portas de no mínimo 1,20m. Deve ser possível inscrever no banheiro o módulo de manobra sem deslocamento para a rotação de 360º definido na NBR 9050 (D=1,50), livre de obstáculos e nos demais cômodos, o módulo de manobra sem deslocamento para a rotação de 180º definido pela NBR 9050 (1,20x1,50), livre de obstáculos.
h.	Especificações das áreas comuns	As áreas comuns dos empreendimentos das unidades habitacionais adaptáveis devem atender ao preconizado na NBR 9.050, podendo-se destacar entre outros que os corredores devem ser dimensionados de acordo com o fluxo de pessoas, assegurando uma faixa livre de barreiras ou obstáculos.
CARACTERÍSTICAS GERAIS		
a.	Pé-direito mínimo	Deve-se considerar pé-direito mínimo de 2,30m nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço e de 2,50m nos demais cômodos e áreas comuns.
b.	Sistema estrutural	Concreto armado, Estrutura de Aço, Alvenaria Estrutural, qualquer combinação entre elas ou Tecnologia Alternativa (desde que os processos estejam normatizados e homologados pelo SINAT do PBQP_H). Caso venha a ser utilizado Concreto Armado, Estrutura de Aço ou Alvenaria Estrutural deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes.

c.	Sistema de vedação	Alvenaria de blocos cerâmicos, blocos sílico calcários ou de concreto, sendo os blocos no mínimo classe C ou superior, conforme os cálculos determinarem, placas de concreto pré-moldadas, placas cimentícias, ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelo SINAT do PBQP_H. Caso venha a ser utilizado tijolo cerâmico maciço para arremates e acabamentos menores, eles devem respeitar as normas brasileiras aplicáveis à espécie. Quanto ao desempenho e a durabilidade, os materiais devem atender às normas da ABNT.
d.	Cobertura	A cobertura sobre a laje pode ser em telha de fibrocimento (CRFS, espessura mínima de 6 mm - NBRs 5.643, 7.196, 7.581-1, 7.581-2, 7.781-3, 15.210-1, 15.210-2 e 15.210-3, dentre outras) ou metálica, desde que tratada para utilização em ambiente agressivo (espessura mínima de 0,50mm), protegidas através de zincagem por imersão a quente, aluzinc ou galvalume. A estrutura pode ser de madeira tratada ou metálica (devidamente protegida através de zincagem por imersão a quente, aluzinc ou galvalume ou impregnação de primer específico). As telhas devem atender na íntegra as normas da ABNT, onde estão prescritos os quesitos de desempenho e durabilidade para todos os componentes do telhado. Sob o telhamento, é obrigatória a execução de laje de concreto (moldado "in loco", pré-moldada, alveolar ou mista). Admite-se laje inclinada desde que coberta com telhas ou sistema de cobertura inovador com aprovação pelo SINAT.
e.	Revestimento interno	Nas paredes considerar massa única em todos os andares (traço de 1:2:8 ou 1:2:9) e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm. Caso a espessura total, soma das camadas, supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada, gesso ou concreto regularizado para pintura. Exceção a ser feita nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço, onde deverá ser revestimento cerâmico. Poderá ser aceito a aplicação de gesso sobre o bloco, desde que garantido que a parede nunca ficará exposta a intempéries ou umidade, ou argamassa industrializada ou usinada, possuidores de propriedades e desempenho testados por ensaios independentes
f.	Revestimento externo	Massa única (traço de 1:2:8 ou 1:2:9), ou argamassa industrializada ou usinada, possuidoras de propriedades e desempenho testados por ensaios independentes, em camadas com espessura máxima de até 3,0 cm. Caso a espessura total, soma das camadas, supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada ou concreto regularizado para pintura ou tecnologia alternativa, desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes. O revestimento deve incluir impermeabilização e atendimento à NBR 9574.
g.	Revestimento de paredes em áreas molhadas	As paredes dos banheiros, cozinhas e áreas de serviço devem ser inteiramente revestidas até o teto com cerâmica ou com outros materiais impermeáveis desde que aprovados e homologados pelo SINAT. As cerâmicas podem ser extrudadas, prensadas ou de outro

		meio de fabricação, desde que atendam ao disposto as seguir: Classe A e PEI 3 em toda a unidade. Devem ser assentadas com argamassa colante adequada ao local de aplicação.
h.	Revestimento de áreas comuns	<p>Considerar, em todos os andares, massa única (traço de 1:2:8 ou 1:2:9) e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm. Caso a espessura total, soma das camadas, supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada ou concreto regularizado para pintura.</p> <p>Exceção a ser feita nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço, onde deverá ser revestimento cerâmico, conforme determinado no item anterior.</p>
i.	Portas e ferragens	<p>(a) Portas: internas em madeira para pintura ou verniz. Admite-se porta em chapa metálica no acesso à unidade. Vão livre de (0,80m x 2,10m) em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (60 cm interno e 30 cm externo), maçanetas de alavanca a 1,00m do piso. Podem ser utilizadas bandeiras conforme necessidade dos projetos.</p> <p>(b) Batentes: em aço tratado (zincado por imersão a quente, aluzic ou galvalume ou primer específico) ou madeira tratada. Para as unidades adaptáveis, utilizar portas com placa de proteção a impactos e que possibilitem a inversão do sentido de abertura das portas.</p> <p>(c) Ferragens: nas portas internas devem ser de liga Zamac cromadas ou latão cromado. Nas portas das áreas comuns ou de entrada das unidades devem ser de liga Zamac cromadas, latão cromado ou alumínio. Todos os parafusos e acessórios de fixação de peças de louça ou equipamentos devem ser de latão, latão cromado, aço galvanizado, aço inox ou outro material de comprovada qualidade que minimize os problemas de corrosão.</p> <p>(d) Porta corta-fogo: Empregar portas corta-fogo nas escadas de emergência no mínimo P 90, ou de acordo com os cálculos preconizados nas normas incidentes e recomendação do corpo de bombeiros.</p>
j.	Janelas	<p>Os caixilhos deverão atender às normas NBR 10.821 e NBR 15.575-4. Para tal, deverão ser apresentados, quando de sua especificação, o respectivo certificado classificatório adequado aos respectivos usos, ambientes e altura de andar a serem instalados.</p> <p>Deverão atender ao solicitado nas normas quanto à resistência/funcionamento, permeabilidade ao ar, estanqueidade à água, resistência à carga de ventos, cargas uniformemente distribuídas e resistência a operações de manuseio.</p> <p>Janelas de correr de alumínio anodizado (mínimo série 25) ou aço galvanizado e pintado com pintura eletrostática, com vidro transparente de espessura mínima de 4mm, fixados com EPDM, para todos os cômodos, exceto banheiros, que podem ser tipo Maxim-ar.</p>

		<p>Os vidros deverão observar a NBR 7199. Para os quartos, estes devem ser do tipo veneziana com persiana integrada de 2 folhas com vidro liso. Considerar abertura de aeração e insolação levando em consideração critérios de salubridade e também de conformto térmico, priorizando o atendimento da NBR 15.220/Parte III. Os vãos mínimos nos quartos devem ser de 1,50m² e na sala de 2,00m², sendo admissível variações de mais ou menos 5,0%.</p> <p>Não são permitidas janelas de enrolar. As portas ou janelas devem ter sua abertura dimensionada na dependência da destinação do compartimento a que servirem e devem proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.</p>
k.	Peitoril	Prever peitoril impermeável, com pingadeira, na base das esquadrias podendo ser em concreto pré-moldado impermeabilizado por pintura com tinta epóxi ou granito polido, mármore, argamassa armada ou ardósia.
l.	Pisos	<p>Em toda a unidade habitacional, deve ser aplicado piso cerâmico ou outro acabamento que apresente o mesmo desempenho e seja aprovado e homologado pelo SINAT, com rodapé de até 10,0 cm e desnível máximo de 15mm, no box do banheiro.</p> <p>O piso especificado deverá, no mínimo, ter “Grau de Absorção” localizado no grupo II (de 3 a 6%); PEI igual ou superior a 4 e “Coeficiente de Atrito” maior ou igual a 0,4.</p> <p>Nas áreas comuns e áreas internas comuns os pisos também devem ser de cerâmica ou Porcelanato, PEI igual a 5 e “Coeficiente de Atrito” superior a 0,7%, com rodapé de até 10,0 cm. Nas escadas, pode ser utilizado cimentado alisado.</p> <p>Deverá ser considerado que os pisos das áreas molhadas (banheiro, cozinha, área de serviço e eventuais áreas comuns) além de serem de – de fundo branco - quando sobre lajes, sejam integralmente impermeabilizados, incluindo-se na membrana impermeável, além da superfície do piso, uma faixa vertical de no mínimo 30 cm em todas as paredes do perímetro. Os sistemas de pisos de áreas molhadas não podem permitir o surgimento de umidade, permanecendo a superfície inferior e os encontros com as paredes e pisos adjacentes que os delimitam secas, quando submetidos a uma lâmina d'água de no mínimo 10mm em seu ponto mais alto, por 72 h.</p>
m.	Soleiras	É obrigatório o uso de soleiras de mármore, granito, ardósia ou argamassa armada em todas as portas.
n.	Revestimento de teto	<p>Forro de gesso onde necessário, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelo SINAT.</p> <p>Nos demais cômodos, gesso ou chapisco e argamassa sob laje.</p>

	PINTURAS	
a.	Pintura sobre paredes internas	Tinta látex PVA nas superfícies regularizadas para pintura.
b.	Pintura sobre paredes externas	Tinta acrílica ou textura impermeável.
c.	Pintura sobre paredes de áreas molhadas condominiais	É permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.
d.	Pintura sobre tetos	Exceto o forro do banheiro que, quando necessária a pintura, deve ser pintado com tinta acrílica antimoho, todos outros cômodos devem usar pintura látex PVA, ou outro acabamento que apresente o mesmo desempenho.
e.	Pintura de esquadrias	Se esquadrias de aço, adotar pintura eletrostática. Em esquadrias de madeira adotar esmalte sintético ou verniz. Em esquadrias de alumínio usar anodização fosca ou brilhante ou pintura eletrostática.
	LOUÇAS E METAIS	
a.	Lavatório	Fornecimento e instalação de lavatório de louça branca, sem coluna, com dimensão mínima de (30 cm por 40 cm) e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
b.	Vaso sanitário (bacia)	Fornecimento e instalação de bacia sanitária de louça branca (0,60m x 0,70m), com caixa de descarga acoplada. No caso de banheiro adaptado, utilizar assento elevado para adaptação da bacia.
c.	Tanque	Fornecimento e instalação de tanque de louça com capacidade mínima de 20 litros e dimensões de 0,52 m por 0,53 m em planta com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta. A torneira deve ter possibilidade de atender simultaneamente o tanque e uma máquina de lavar.
d.	Pia da cozinha	Fornecimento e instalação de uma pia de cozinha contendo uma bancada em granito de 1,20m x 0,60m, com cuba de aço inox ou alumínio e torneira metálica cromada. Acabamento de torneira e registro de alavanca ou cruzeta.
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFONIA	
a.	Número de pontos de tomadas elétricas	Nos banheiros, adotar pelo menos um ponto de tomada (110 V), próximo ao lavatório (atendendo às restrições impostas pelas normas incidentes) e um ponto com circuito exclusivo para chuveiro elétrico em 220 V, independentemente da utilização de gás natural para a

		alimentação para aquecimento de chuveiros. Na cozinha, adotar no mínimo 4 tomadas, sendo que acima da bancada da pia da cozinha devem ser previstas no mínimo duas tomadas de corrente (110 V), no mesmo ponto ou em pontos distintos. Nas áreas de serviço prever no mínimo 2 pontos, sendo 1 de tomada acessível para a máquina de lavar roupas. Adotar o mínimo de 4 pontos na sala e 3 pontos em cada dormitório (110 V), devendo esses pontos ser espaçados tão uniformemente quanto possível.
b.	Número de pontos diversos	Deverão ser previstos, no mínimo, 1 ponto de telefone (sala), 1 ponto de antena (sala), 1 ponto de campainha e 1 ponto de interfone ou porteiro eletrônico (na cozinha).
c.	Pontos de iluminação	Prever instalação de bocal (soquete tipo E 27) para todos os pontos de luz da UH - unidade habitacional (pelo menos um ponto por cômodo) em 110 V. Para as áreas de uso comum do edifício, prever instalação de luminárias completas e com lâmpadas (110 V).
d.	Número de circuitos	(i) todo ponto de utilização previsto para alimentar, de modo exclusivo ou virtualmente dedicado, equipamento com corrente nominal superior a 10 A deve constituir circuito independente; (ii) os pontos de tomada da cozinha, área de serviço, lavanderias e locais análogos devem ser atendidos por circuitos exclusivamente destinados à alimentação de tomadas desses locais; Além disso, pontos de tomada e pontos de iluminação devem ser alimentados por circuitos separados e o chuveiro elétrico (220 V, caso seja esta a solução adotada para água quente) deve obrigatoriamente ter um circuito independente e dedicado somente a ele. É obrigatória a instalação de fio terra em todas as tomadas de energia. Também é obrigatória a utilização de pelo menos um disjuntor diferencial residual "DR" geral e do mesmo dispositivo no circuito do chuveiro.
e.	Porteiro Eletrônico	Instalar sistema de porteiro eletrônico.
f.	Geral	(1) Símbolos gráficos para instalações elétricas prediais - deverão ser seguidos os seguintes padrões: (a) Tomada de luz na parede baixa (400mm do piso acabado); (b) Tomada de luz à meia altura (1.000mm do piso acabado); (c) Tomada de luz alta (2.000mm do piso acabado). Exceções podem ser feitas quando for apartamento adaptado a indivíduos com mobilidade reduzida. (2) Prever quadro de distribuição de rede de voz e dados, exceto fornecimento dos componentes internos. (3) Prever prumadas de TV a Cabo, interfone e dados e internet nas unidades.
INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS, ESGOTO E GÁS		

a.	Instalações hidráulicas (água)	<p>As instalações de água para pia de cozinha, tanque, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem seguir o preconizado nas normas aplicáveis. A alimentação da máquina de lavar roupas poderá ser feita através da torneira do tanque.</p> <p>O sistema do edifício, deverá prever medição individualizada de água, no térreo, com corte remoto à distância.</p>
b.	Instalações sanitárias (esgotos)	<p>As instalações de esgoto para pia de cozinha, tanque, máquina de lavar roupas, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem atender ao preconizado nas normas brasileiras.</p>
c.	Instalações de gás	<p>Prever instalações para ponto de gás para fogão (no caso do gás, além de cobre e ferro galvanizado a quente, podem ser utilizadas tubulações de PEAD que devem atender às NBR 14.462, ISO 4437 e EN 1.555). As instalações de gás devem seguir, tanto em projeto como especificação de materiais e instalações, as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes. Havendo rede pública de gás no local do empreendimento, ela deve obrigatoriamente ser utilizada para abastecimento dos fogões e como fonte para o aquecimento de água dos chuveiros.</p> <p>Caso não haja fornecimento de rede pública de gás, o edifício deverá conter uma central de GLP, com acesso por veículos de distribuição de gás.</p> <p>Em qualquer dos casos, o sistema deverá prever a medição individualizada de gás, com corte remoto a distância.</p>
DIVERSOS		
a.	Reservatório	<p>As instalações elevatórias devem possuir no mínimo duas unidades de elevação de pressão, independentes, com vistas a garantir o abastecimento de água no caso de falha de uma das unidades.</p>
b.	Acesso às Habitações	<p>Prever acesso ao uso residencial separado do acesso aos usos não residenciais</p>
c.	Vagas para Estacionamento	<p>Não considerar vagas para estacionamento de veículos em geral para as unidades habitacionais de HIS.</p>

d.	Calçadas par Circulação Intern do Condomínio	<p>(1) As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais devem ser acessíveis em suas áreas de uso comum, respeitando a totalidade da NBR 9.050. As unidades autônomas acessíveis devem ser localizadas em rota acessível.</p> <p>(2) Calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50m, sendo o mínimo admissível de 1,20m e altura livre mínima de 2,10m.</p> <p>(3) Calçadas no entorno da edificação: deverão ser executadas em concreto tendo largura mínima de 0,60m ou 0,10m maior que o beiral do telhado.</p> <p>(4) Prever percurso acessível que interligue as unidades habitacionais às dependências de uso comum e ao exterior, compreendendo as edificações e serviços de uso comum e os edifícios vizinhos.</p> <p>(5) As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos e outros), orlas de árvores e jardineiras, rebaixamentos para acesso de veículos, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre.</p> <p>(6) Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10m.</p>
e.	Distâncias mínima entre os blocos	Quando for o caso, deverá ser atendido o disposto no Decreto 59.885/2020.
f.	Elevador	Os elevadores de passageiros nas edificações deverão ser previstos sempre que houver exigência legal ou normativa (ABNT) para tal. Deverão ser observadas as normas e recomendações dos fabricantes aplicáveis à espécie, e prever, nos empreendimentos HIS, elevadores que tenham dispositivos mitigadores contra ações de vandalismo.
g.	Placas informativas	Devem ser instaladas, em todos os andares e próximos aos acessos e circulação, placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural, paredes estruturais de concreto armado ou sistemas inovadores.
h.	Antenas coletivas	Prever local para a instalação de antena coletiva de televisão com mínimo impacto nos telhados e previsão de tubulação com capacidade de atender a todas as unidades habitacionais com um ponto de TV (nas salas).
i.	Incêndio	O projeto de instalações deverá garantir o funcionamento dos Sistemas atuantes em caso de incêndio, mesmo na condição de queda do fornecimento de energia elétrica.
ECONOMIA DE RECURSOS E QUALIDADE AMBIENTAL		

a.	Medidores individualizados	Instalar equipamentos e dispositivos de medição individualizada para cada unidade habitacional (água, gás e energia elétrica).
b.	Centros de medição	Localizar os centros de medição (água, gás e energia elétrica) e lixeiras em posição acessível às concessionárias.
c.	Tratamento paisagístico	Prever o plantio de mudas de árvores nos tratamentos paisagísticos das áreas livres dos lotes. Prever que as áreas livres do empreendimento terão tratamento paisagístico composto por superfícies pavimentadas (calçadas, praças, vias etc.) e superfícies ajardinadas, com vegetação rasteira e arbórea. A manutenção das áreas verdes será feita até a entrega da obra. Prever o atendimento à Quota Ambiental nos termos da legislação urbanística vigente.
d.	Desempenho	De acordo com a NBR 15.575.
e.	Sistema de Energia Fotovoltaica	Onde for viável sua instalação, visando abastecer as áreas comuns dos condomínios.
INFRAESTRUTURA INTERNA AOS CONDOMÍNIOS		
a.	Áreas de circulação	Deverá ser considerada a execução de diversos tipos de pavimentação (concreto, blocos intertravados, pisos drenantes etc.) que atenda, de acordo com as normas, à solicitação de tráfego do local, devidamente integrados ao sistema de microdrenagem e, de forma indissociável, com o projeto de arquitetura paisagística do conjunto da intervenção.
b.	Abastecimento de água, esgotamento sanitário, iluminação e gás	Os sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gás, energia elétrica e iluminação de cada condomínio devem respeitar as recomendações das concessionárias.
ACESSIBILIDADE E ADAPTAÇÃO		
a.	Áreas de uso comum	(1) Considerar acessos seguros e adequados à cobertura dos edifícios para a manutenção deles. (2) Observar as disposições do Decreto Municipal 59.885/2020 e suas alterações. (3) Em todas as áreas de uso comum deverá ser respeitada a NBR 9050. (4) Atender ao Decreto Municipal-para São Paulo- nº 13.276 de 04 de janeiro de 2002 e, o Decreto Estadual Paulista nº 12.526 de 02 de janeiro de 2007 (piscininhas de A.P.)

b.	Unidades habitacionais adaptáveis	Disponibilizar 7,0% do total de unidades de HIS como unidades adaptáveis, com dimensões de projeto que considerem a sua posterior adaptação pelo PODER CONCEDENTE, utilizando-se das normas vigentes da ABNT e com vistas à aplicação da norma NBR 9.050. (Lei estadual 12.207 de 15 de abril de 2008) Das unidades adaptáveis, o equivalente a 3,0% do total de unidades HIS deverão ser entregues totalmente adaptadas, com a instalação de kits específicos devidamente definidos, utilizando-se das normas vigentes da ABNT e respeitando-se a norma NBR 9.050.
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EM ÁREAS PÚBLICAS		
a.	Abertura de novas ruas	Não são de competência da CONCESSIONÁRIA alguns dos itens relacionados abaixo, no subitem 5.3.1.11.b deste Quadro de Especificações Mínimas, quando da abertura de novas vias.
b.	Redes de infraestrutura urbana	As eventuais expansões, adaptações, readequações e/ou implantação de instalações/redes de distribuição ou coleta de água potável, esgoto sanitário, galerias de águas pluviais, deverão ser viabilizadas pela CONCESSIONÁRIA, sempre que a concessionária do serviço específico solicite. Quanto as eventuais expansões, adaptações, readequações, repontencializações e/ou implantações de instalações/redes de distribuição de gás natural, sistemas de voz e dados, TV a cabo, iluminação pública e energia elétrica, posteamento etc., não são de competência da CONCESSIONÁRIA.
c.	Vias públicas	Não são de competência da CONCESSIONÁRIA os eventuais reparos nos pavimentos existentes, assim como nenhum dos itens relacionados acima, no subitem 5.3.1.11.b deste Quadro de Especificações Mínimas para os logradouros existentes.

7.1.4.2 Equipamentos públicos

A construção nova dos equipamentos públicos deverá ser executada no padrão e projeto constantes em manuais próprios de cada órgão ou entidade setorial demandante. O Poder Concedente exercerá eventual mediação entre a Concessionária e o cada órgão ou entidades setoriais.

7.1.4.3 Não-residenciais

As especificações técnicas e construtivas para os usos não-residenciais, tanto os locais e diversificados quanto de maior porte ou especializados, poderão ser formuladas livremente pela CONCESSIONÁRIA.

7.1.4.4 Estacionamentos

As especificações técnicas e construtivas para os estacionamentos poderão ser formuladas livremente pela CONCESSIONÁRIA.

7.1.4.5 Normativas

Todas as propostas deverão atender à legislação e às normas brasileiras vigentes na data da assinatura do contrato, bem como aos programas de qualificação de serviços e certificação de materiais, a saber: SIAC e SIMAC.

Eventuais propostas relacionadas ao cumprimento destas DIRETRIZES ou de modificações de seus termos serão decididas pelo PODER CONCEDENTE após ouvida a Secretaria de Desenvolvimento Habitacional

-000-