**EDITAL**

**CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE ESTUDO PRELIMINAR PARA O PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SUBSETOR A1 NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – LEI Nº 15.893/2013**

A São Paulo Urbanismo – **SP Urbanismo**, entidade promotora, e o Departamento de São Paulo do Instituto de Arquitetos do Brasil – **IABsp**, entidade organizadora, instituem o **Concurso Público Nacional de Estudo Preliminar para o Plano de Urbanização do Subsetor A1 no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca.**

As obrigações, responsabilidades, prerrogativas e contrapartidas relativas às entidades PROMOTORA e ORGANIZADORA, estão estabelecidas no Contrato celebrado entre a SP Urbanismo e o IABsp e, ainda, no que estabelece o presente Edital. (Contrato Nº **0011508000**, Processo nº **001150800**).

O presente Edital fixa os procedimentos, normas e preceitos básicos para a realização do Concurso, regido pela Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, e demais pertinentes, pelas "Normas do Instituto de Arquitetos do Brasil-IAB, para a organização de Concursos Públicos de Arquitetura e Urbanismo", aprovadas na 145ª Reunião do Conselho Superior do Instituto de Arquitetos do Brasil, 21 de abril de 2014, Fortaleza-CE.

## 1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

1.1. O objeto deste Concurso é o desenvolvimento de um Plano de Urbanização no nível de Estudo Preliminar que propicie as infraestruturas necessárias e a qualificação do ambiente urbano, o que inclui necessariamente as questões da mobilidade, lazer, equipamentos públicos e habitação de interesse social, tendo como premissa a adoção de um sistema viário fornecido, a partir dos parâmetros da lei que instituiu a OUC Água Branca e, posterior elaboração de projeto básico completo.

1.2. O Concurso será realizado em uma única etapa para selecionar a melhor proposta de Estudo Preliminar, de acordo com as condições estabelecidas nas Bases do Concurso, composta por este Edital, e os seguintes anexos:

1.2.1. Termo de Referência;

1.2.2. Ficha de Inscrição

1.2.3. Ficha de Identificação

1.2.4. Planilha de Custo Máximo total;

1.2.5. Minuta de Contrato;

1.2.6. Anexos técnicos:

Anexo I – LEI Nº 15.893_2013_OUCAB
Anexo II – Levantamento Planialtimétrico
Anexo III – Cadastramento Arbóreo
Anexo IV – Localização No Território
Anexo V – Área de Intervenção
Anexo VI – Levantamento dos Usos Existentes
Anexo VII – Premissas de Projeto
Anexo VIII – Território CEU
Anexo IX - UBS
Anexo X – Ponte Júlio de Mesquita Filho
Anexo XI – GAP Água Preta
Anexo XII - Fotos
Anexo XIII – Modelo De Prancha

## 2. REQUISITOS PARA A PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

2.1. Poderão participar do concurso, profissionais diplomados, legalmente habilitados e registrados no Sistema do Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, residentes e domiciliados no país, em pleno gozo de seus direitos profissionais.

2.2. Serão considerados participantes neste Concurso todos aqueles que apresentarem suas propostas em absoluta conformidade com todas as condições estabelecidas nas Bases do Concurso, definidas pelo presente Edital, Termo de Referência e Anexos.

2.3. Um mesmo profissional somente poderá concorrer com uma única inscrição e um único trabalho, sendo vedada a participação de qualquer inscrito em mais de um trabalho, seja como co-autor, membro de equipe, colaborador ou em qualquer outra condição.

2.4. Cada participante deverá indicar um escritório de projetos de arquitetura e urbanismo e afins, regularmente constituído como pessoa jurídica de direito privado, legalmente habilitado e registrado no Sistema do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU, a ser identificado na documentação de Pessoa Jurídica, conforme item 4.2 deste Edital.

2.5. Estão impedidos de participar do presente concurso os dirigentes e funcionários, servidores ou comissionados, ativos, vinculados à Prefeitura do Município de São Paulo, seja da administração direta ou indireta, os membros da Diretoria Executiva do Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento de São Paulo, os integrantes da Coordenação do concurso e da Comissão Julgadora, assim como seus sócios, assistentes, colaboradores, diretores ou parentes até o segundo grau assim considerados pelo Decreto 83.080 de 09/01/1979.

## 3. INSCRIÇÕES

3.1. As inscrições serão gratuitas e poderão ser realizadas até às 23h59 do dia 10/04/2015, por meio do envio de e-mail (endereço eletrônico: concursoaguabranca@iabsp.org.br) com a seguinte documentação:

- Ficha de Inscrição devidamente preenchida (Bases do Concurso);
- Documento que comprove registro no CAU;

3.2. Todos os campos da Ficha de Inscrição devem ser devidamente preenchidos, sendo indispensável a identificação do Profissional Responsável.

3.3. A inscrição será homologada pela Coordenação do Concurso tão logo seja realizada análise da documentação enviada.

3.4. Comprovada a regularidade da documentação, a homologação das inscrições será atestada e a confirmação encaminhada aos participantes por meio de correio eletrônico.

3.5. A participação dos inscritos implica a sua integral anuência e aceitação do Edital e das Bases do Concurso, em todos os seus termos e condições.

## 4. NORMAS DE APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS

4.1. A proposta deverá ser entregue em um único CD, DVD ou Pendrive, contendo:

4.1.1. 05 pranchas em formato digital de arquivo “PDF”

4.1.2. 02 imagens que melhor representem a proposta no formato de imagem “JPG” ou “TIF”.

4.1.3. Ficha de Identificação assinada e escaneada (Bases do Concurso) devidamente preenchida com o nome do autor da proposta (“Profissional Responsável”), assim como o preenchimento dos campos informando os nomes dos demais membros integrantes da equipe, sejam coautores, colaboradores, consultores, etc.

4.2. Envelope lacrado contendo a documentação de Pessoa Jurídica atestando a capacitação e recursos necessários:

4.2.1.. Qualificação relativa à demonstração de regularidade fiscal e trabalhista;

4.2.2. Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);

4.2.3. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal, conforme o caso, relativa à sede e domicílio da Empresa, pertinente ao ramo de atividade que exerce;

4.2.4. Prova de regularidade para com a Fazenda Nacional e a Dívida Ativa da União através de apresentação de Certidão Conjunta emitida pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, nos termos do Decreto Federal n° 6.106de 30 de abril de 2007;

4.2.5. Certidão de Regularidade de Situação quanto aos encargos tributários Estaduais, da sede da empresa, pertinentes ao seu ramo de atividade e relativo aos tributos relacionados com o objeto desta licitação;

4.2.6. Certidão de Regularidade de Situação quanto aos encargos tributários Municipais da sede da empresa, relativa aos tributos relacionados com o objeto da licitação. A documentação prevista neste subitem terá validade de 6 (seis) meses, a partir da data de sua expedição, se outro prazo não estiver assinalado em lei ou no próprio documento.

4.2.7. As participantes com sede fora do Município de São Paulo deverão apresentar, também, as Certidões de Regularidade de Situação quanto aos encargos tributários Mobiliários do Município de São Paulo. No caso de não serem cadastradas como contribuintes deverão apresentar declaração, firmada pelo representante legal, sob as penas da lei, do não cadastramento e de que nada devem à Fazenda do Município de São Paulo, relativamente aos tributos relacionados com o objeto desta licitação.

4.2.8. Certidão de Regularidade para com a Previdência Social – CND, no prazo de sua validade, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

4.2.9. Certidão de Regularidade para com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS, no prazo de sua validade, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei.

4.2.10. Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

**4.1.11. Qualificação técnica**

4.1.11.1. Certidão de registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) da Pessoa Jurídica a ser contratada, com validade na data de recebimento dos documentos de habilitação, onde conste a área de atuação compatível com os serviços que serão contratados, emitida pelo CAU ou CREA.

4.1.11.2. Indicação da Equipe Técnica de nível superior que efetivamente se responsabilizará pela execução dos serviços nas áreas de atuação do projeto, definindo as atribuições de cada profissional, e contendo nome completo, título profissional, registro profissional, área de atuação e natureza da relação profissional com a empresa, experiências anteriores. Equipe mínima: Arquiteto e Urbanista, Arquiteto Paisagista, Consultor de Infraestrutura, Consultor de Mobilidade e Consultor Geotécnico;

**4.1.12. Qualificação Econômico-Financeira**

**4.1.12.1.** Balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei (acompanhado dos termos de abertura e encerramento do livro diário, devidamente registrado no órgão competente e assinado pelo contador e pelo representante legal da empresa), que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.

**4.1.12.1.1.** Demonstração de que a licitante possui capacidade econômico-financeira, de acordo com os índices a seguir, que serão calculados a partir do balanço patrimonial referente ao último exercício financeiro.

**Índice de Liquidez Corrente (ILC), maior ou igual a 1,0.**

$$ILC = \frac{AC}{PC}$$

**Índice de Liquidez Geral (ILG), maior ou igual a 1,0.**

$$ILG = \frac{AC + RLP}{PC + ELP}$$

**Grau de Endividamento Geral (GEG), igual ou menor a 0,5.**

$$GEG = \frac{PC + ELP}{AT}$$

ONDE:

AC = Ativo Circulante
PC = Passivo Circulante
RLP = Realizável a Longo Prazo
ELP = Exigível a Longo Prazo
AT = Ativo Total

4.1.12.1.2. A demonstração dos índices deverá ser efetuada através da elaboração pela licitante de documento contendo as fórmulas acima indicadas, declaração formal de que os valores respectivos nestas inseridos foram extraídos do balanço patrimonial, bem como os quocientes respectivos apurados, e as assinaturas do(s) representante (s) legal(is) da empresa e de seu contador, devidamente identificados.

4.2. Os trabalhos deverão ser apresentados em cinco (05) pranchas em arquivo digital PDF 300 dpi, no formato A1 posição horizontal, com 841 mm de comprimento por 594 mm de altura conforme especificado no Termo de Referência.

4.3. Todos os desenhos, imagens, textos, memoriais, explicações ou especificações deste edital, deverão constar obrigatoriamente das pranchas, não podendo ser entregue qualquer tipo de material avulso para fins de análise pela Comissão de Seleção.

## 5. ENTREGA DOS TRABALHOS

5.1. Os trabalhos deverão ser entregues ou enviados para sede do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - Rua Bento Freitas, 306 - 4° andar – Vila Buarque - 01220-000 - São Paulo – SP até às 18h, do dia **17/04/2015**, pessoalmente, pelo autor da proposta ou por seu preposto devidamente identificado na Ficha de Identificação.

5.2. É facultado o envio de trabalhos por via postal (SEDEX 10) ou através de empresas transportadoras, desde que postados ou protocolados comprovadamente até às 18h do dia **17/04/2015.**

5.3. O período de tolerância para o recebimento das propostas enviadas por via postal ou através de empresas transportadoras encerra-se às 18h do dia **18/04/2015.**

5.4. O controle sobre o dia e hora de chegada do trabalho é de única e exclusiva responsabilidade do remetente, que deverá providenciar o envio por meio confiável e em tempo hábil para o cumprimento do prazo.

5.5. A comprovação de envio anterior à data e horário limite para o encaminhamento das propostas será feita através de registro na própria embalagem ou em documento apropriado atestado pelo agente transportador.

5.6. Cabe à Secretaria do Concurso manter o sigilo do remetente que, em hipótese alguma, será de conhecimento da Comissão Julgadora.

5.7. Sob nenhum pretexto serão homologados os trabalhos que não forem entregues de acordo com as normas de apresentação, de entrega e prazos determinados.

## 6. CONSULTAS e ESCLARECIMENTOS

6.1. Os inscritos poderão dirigir pedidos de esclarecimentos ou consultas relativos ao Edital, Regulamento e Termo de Referência deste Concurso, no período compreendido entre **09/02/2015 e 10/04/2015.**

6.2. Os pedidos de esclarecimentos ou consultas deverão ser feitos exclusivamente através da internet no site do Concurso: www.iabsp.org.br/concursospurbanismo

6.3. Todas as consultas e pedidos de esclarecimentos formulados serão respondidos pela Coordenação do Concurso, através da Internet, no site do Concurso, observadas as disposições do Regulamento relativas à manutenção do sigilo quanto aos nomes dos consulentes e ao calendário definido.

## 7. COORDENAÇÃO DO CONCURSO

7.1. A Coordenação Técnica do Concurso, definida em comum acordo entre IAB/SP e SP-Urbanismo, estará a cargo do arquiteto Vinicius Hernandes de Andrade, CAUsp nº A99840-0, representante do IABsp.

7.2. Compete ao Coordenador representante do IABsp:

- Divulgar todas as etapas do processo do Concurso, para garantir a transparência das ações
- Responder a todas as questões e dúvidas dos concorrentes no prazo de cinco (5) dias após o seu recebimento. As respostas serão disponibilizadas a todos os concorrentes no site do Concurso;
- Receber, gerenciar e homologar as inscrições;
- Orientar e acompanhar o recebimento dos trabalhos na data da entrega;

- Elaborar a estatística das inscrições e publicar a relação da quantidade de inscritos;
- Garantir o sigilo quanto à autoria dos trabalhos concorrentes;
- Organizar os trabalhos do julgamento;
- Assistir a Comissão Julgadora, esclarecendo eventuais dúvidas;
- Organizar a exposição dos projetos para o julgamento e dele participar dando assistência ao júri, sem direito a voto;
- Estruturar o método de avaliação das propostas com os critérios e premissas com base no Termo de Referência para a Comissão Julgadora;
- Elaborar relatório sobre os projetos habilitados e não habilitados com justificativa, entregando-o à Comissão Julgadora no ato de sua instalação;
- Receber e processar recursos, se houver;
- Organizar de comum acordo com a Entidade Promotora as sessões solenes de identificação dos premiados e entrega dos prêmios.

## 8. JULGAMENTO

8.1. A Comissão Julgadora do Concurso (CJ) será composta por cinco (5) membros indicados em comum acordo entre a SP-Urbanismo e IABsp.

Os membros da Comissão Julgadora serão os seguintes:
**Eugenio Fernandes Queiroga**
**Milton Liebentritt de Almeida Braga**
**José Rollemberg de Mello Filho**
**Renata Semin**
**Vladir Bartalini**

8.2. Caso ocorra o impedimento da participação de qualquer um dos jurados indicados será designado substituto entre os suplentes, em comum acordo entre a SP-Urbanismo e IABsp.

8.3. O julgamento será realizado em uma única fase.

8.4. As reuniões da Comissão Julgadora serão privadas, sendo vedado o acesso a pessoas estranhas ao processo de julgamento e suas deliberações serão registradas em Ata de julgamento.

8.5. A Comissão Julgadora deverá eleger um presidente e um relator entre seus membros para a sessão de julgamento.

8.6. Caso julgue necessário a Comissão Julgadora poderá solicitar a consultoria de representantes da SP-Urbanismo a serem oportunamente indicados pela instituição promotora.

8.7. Caberá ao Coordenador do Concurso, antes de iniciada a primeira sessão de julgamento, verificar o atendimento das disposições desse Edital, procedendo à desclassificação daqueles que porventura não

atendam às condições previstas, dando ciência da ocorrência à Comissão Julgadora e consignando a eventual desclassificação na ata do julgamento.

8.8. A Comissão Julgadora poderá recusar trabalhos que não atendam ao Edital e Termo de Referência deste Concurso, devendo consignar na ata do julgamento as eventuais recusas.

8.9. O Arquiteto Coordenador do Concurso participará das Sessões de Julgamento, sem direito a voto, para assessorar a Comissão Julgadora e dirimir as eventuais dúvidas surgidas durante o processo de julgamento. Da mesma forma cabe à SP-Urbanismo indicar um representante que deverá acompanhar as sessões ainda que sem o direito ao voto.

8.10. A comissão julgadora selecionará até 6 (seis) melhores trabalhos.

8.11. Após esta seleção será enviado a Coordenação para análise conjunta com a Gerência Jurídica da SP-Urbanismo, a habilitação conforme o item 4.1.4., deste edital, que após esta análise, devolverá a relação dos habilitados para a Comissão Julgadora, assegurando o sigilo dos participantes.

8.12. A Comissão Julgadora ao receber a relação, sem identificação dos autores, realizará a ordem de seleção.

8.13. Os trabalhos e a responsabilidade da Comissão Julgadora encerram-se com a classificação de até 6 melhores trabalhos.

## 9. PREMIAÇÃO

9.1. De acordo com classificação final serão premiados os três primeiros lugares e eventualmente indicadas Menções Honrosas e Destaques.

9.2. Os valores conferidos aos vencedores totalizam R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que serão distribuídos conforme descrito abaixo:

- 1º lugar: R$ 100.000,00;
- 2º lugar: R$ 30.000,00;
- 3º lugar: R$ 20.000,00.

9.3. Os participantes dos três primeiros lugares deverão ceder os direitos autorais patrimoniais relativos ao projeto conforme o artigo n° 111 da Lei 8666/93 e Resolução n° 67, de 5 de dezembro de 2013, CAU/BR.

9.4. Os prêmios serão pagos aos vencedores pela instituição Organizadora do Concurso, havendo sobre os mesmos a incidência da legislação fiscal pertinente.

9.5. No caso do vencedor, o valor do prêmio será abatido dos custos integrais referente à Etapa 1 de Estudo Preliminar do Plano de Urbanização, em acordo com a Minuta do Contrato e a Descrição dos Serviços, constantes das Bases do Concurso.

9.6. Na hipótese de, por razões supervenientes, ser necessária a readequação parcial do Plano de Urbanização definido no Termo de Referência, o vencedor compromete-se a adequar seu Estudo Preliminar aos ajustes e solicitações feitas por parte do Contratante indicado na Minuta de Contrato.

9.7. Ao vencedor do concurso, observada a conveniência e oportunidade em contratar o projeto básico completo, será assegurado a prioridade na assinatura do Contrato com a SP-Urbanismo.

## 10. DIVULGAÇÃO DO RESULTADO FINAL DO CONCURSO

10.1. O resultado do julgamento dos trabalhos apresentados será conhecido em sessão pública solene, com a identificação dos autores dos Trabalhos **no dia 06/05/2015,** em hora e local a serem indicados pela Entidade Promotora deste Concurso.

10.2. Entidade Promotora publicará no Diário Oficial do Município o resultado final do julgamento, assim como a entidade Organizadora providenciará a imediata comunicação no site do Concurso do IABsp.

## 11. CRONOGRAMA

- **Lançamento do Concurso:** 09/02/2015
- **Disponibilização das Bases do Concurso:** 09/02/2015
- **Inscrições:** 09/02/2015 a 10/04/2015
- **Consultas:** 09/02/2015 a 10/04/2015
- **Limite para entrega dos Trabalhos:** 17/04/2015
- **Cerimônia de Premiação:** 06/05/2015

## 12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Os concorrentes autorizam a divulgação dos trabalhos pela Entidade Promotora e a Organizadora, a qualquer tempo, sem qualquer forma de remuneração a seus autores.

12.2. Os Direitos Autorais sobre as soluções apresentadas observarão ao estabelecido no artigo 111 da Lei 8666/93.

12.3. Todos os trabalhos analisados pelo Júri receberão Certificado de Participação e serão expostos em local público e período a ser oportunamente divulgado.

12.4. Das decisões tomadas durante todo o processo caberá recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da publicação respectiva, aplicando-se o disposto no artigo 109 da Lei 8.666/93, no que couber, devendo ser dirigido a Coordenação Técnica do Concurso, na sede do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - Rua Bento Freitas, 306 - 4° andar – Vila Buarque - 01220-000 - São Paulo – SP.

12.5. As impugnações ao presente edital deverão ser dirigidas a Coordenação Técnica do Concurso, na sede do Instituto de Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - Rua Bento Freitas, 306 - 4° andar – Vila Buarque - 01220-000 - São Paulo – SP, aplicando-se a regra prevista no art. 41, da Lei 8.666/93.

12.6. A análise das eventuais impugnações e dos recursos será realizada conjuntamente com a Gerência Jurídica da SP-Urbanismo.

CONCURSO PÚBLICO NACIONAL
DE ESTUDO PRELIMINAR PARA
O PLANO DE URBANIZAÇÃO
DO SUBSETOR A1 NO PERÍMETRO
DA OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA ÁGUA BRANCA

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

**SÃO PAULO URBANISMO – SP URBANISMO**

# TERMO DE REFERÊNCIA

## CONCURSO PÚBLICO NACIONAL DE ESTUDO PRELIMINAR PARA O PLANO DE URBANIZAÇÃO DO SUBSETOR A1 NO PERÍMETRO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA BRANCA – LEI Nº 15.893/2013

Promotores

PREFEITURA DE SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO URBANO

SP-Urbanismo
SÃO PAULO URBANISMO

Organização

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL
DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO

**SUMÁRIO**

1. INTRODUÇÃO ..... 3
2. HISTÓRICO DA ÁREA ..... 3
PERÍMETRO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO ..... 5
3. OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS ..... 8
4. OBJETO DO CONCURSO ..... 11
5. PREMISSAS DE PROJETO ..... 12
6. PROGRAMAS ESPECÍFICOS: PARÂMETROS E DIRETRIZES ..... 14
6.1. MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE ..... 14
6.1.1. FRUIÇÃO PÚBLICA ..... 15
6.1.2. QUALIFICAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO ..... 15
6.1.3. PASSARELA PARA PEDESTRES E CICLISTAS ..... 16
6.2. PARQUE E ÁREAS VERDES ..... 17
6.3. EQUIPAMENTOS SOCIAIS ..... 19
6.3.1. TERRITÓRIO CEU ..... 20
6.3.2. UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE – UBS ..... 21
6.4. OUTROS USOS ..... 21
6.5. PRODUÇÃO DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL (HIS) ..... 22
6.5.1. CRITÉRIOS PARA IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS HABITACIONAIS ..... 23
6.5.2. CRITÉRIOS PARA O ATENDIMENTO AO DESENHO UNIVERSAL ..... 25
6.5.3. ÁREA DAS UNIDADES ..... 25
6.5.4. ÁREAS COMUNS, ÁREAS DE LAZER E ÁREAS COMUNITÁRIAS ..... 26
6.5.5. USOS DO TÉRREO ..... 26
6.5.6. VERTICALIZAÇÃO ..... 28
6.5.7. ESTACIONAMENTOS ..... 29
7. DIRETRIZES CONCEITUAIS ..... 29
7.1. INSERÇÃO URBANA ..... 29
7.2. ARTICULAÇÃO DO PROGRAMA DE USOS ..... 30
7.3. INCENTIVOS ..... 30
7.4. SOLUÇÕES DE CONFORTO AMBIENTAL E SUSTENTABILIDADE ..... 30
7.5. VIABILIDADE URBANÍSTICA, TÉCNICA E ECONÔMICA ..... 31
8. PRODUTO ..... 31
9. LEGISLAÇÃO E NORMAS ..... 33
10. LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA ..... 33
11. ANEXOS ..... 38

## 1. INTRODUÇÃO

O presente Termo de Referência tem como finalidade estabelecer os objetivos, premissas, diretrizes e escopo para o desenvolvimento do Estudo Preliminar do Plano de Urbanização, através de Concurso Nacional de Arquitetura e Urbanismo, para o Subsetor A1 em área compreendida na Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUC Água Branca) como previsto em seu Programa de Investimentos.

O Plano de Urbanização desta área é uma oportunidade para inaugurar um processo de transformação dos rios, suas margens e adjacências, territórios da cidade historicamente ignorados, desvalorizados e tratados como "fundo urbano". O objetivo é reverter esta situação que perdura há décadas nestas regiões a fim de torná-las protagonistas da cidade através de uma abordagem nova que trate a várzea não como um hiato urbano apartado, mas como uma "frente urbana" inserida, dinamizando a interação entre a população e a cidade e regenerando o seu tecido urbano tanto no âmbito físico e ambiental quanto no econômico e social.

Por ser composta de terrenos públicos e inserida em uma região com poucos investimentos em moradia popular, esta área deverá também prover habitação digna à população de baixa renda. Isso significa que aliados aos conjuntos habitacionais deverão ser implantados equipamentos públicos educacionais, culturais, esportivos e de saúde que funcionem de suporte, não só aos moradores do local, mas a usuários de toda parte.

Neste sistema, o espaço público desempenha o importante papel de articular tanto física quanto visualmente a cidade com a sua frente do rio. Deste modo, a proposta deverá ser fundamentada na aproximação da população com o rio através de um sistema de áreas verdes, da adoção de fruição pública e permeabilidade espacial e da articulação do entorno
com a implantação de uma passarela de transposição não motorizada sobre o rio Tietê.

## 2. HISTÓRICO DA ÁREA

Diferentemente de muitos bairros que surgiram na primeira metade do séc. XX ao longo da linha férrea e vinculados ao processo de industrialização, a área em questão encaixa-se em um tipo de urbanização tardio e incompleto. Os alagamentos dificultaram a ocupação inicial e a área veio a urbanizar-se num contexto de desindustrialização e desvalorização da região. As oportunidades atuais, no entanto, apontam para a possibilidade de construção de um espaço urbano integrado às demandas atuais de desenvolvimento da região.

No centro de um quadrante que se conurbava desde 1930, composto pelos bairros da Lapa, Nossa Senhora do Ó, Limão e Barra Funda, a área passou pelo processo de industrialização intacta, apesar de inserida entre duas vias de transposição do Rio Tietê, cujas áreas lindeiras apontavam certo desenvolvimento urbano: a Rua Santa Marina, que ligava a Estação Água Branca (E.F. Sorocabana) até a aglomeração da Freguesia do Ó, e a Rua Tomas Edison, que conectava a Barra Funda ao bairro do Limão.

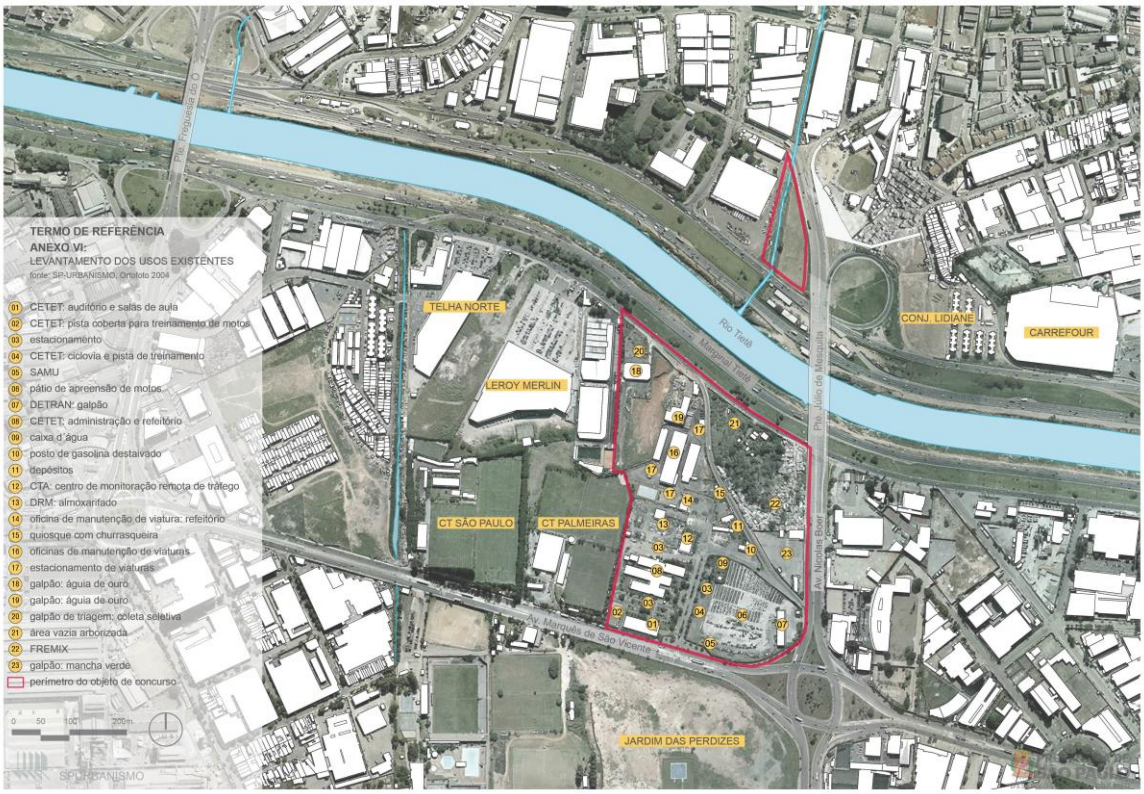
Embora não tenha sido o único trecho da várzea que demorou a se urbanizar, foi um dos mais tardios a ser ocupado, já que nas áreas vizinhas, a partir de 1940, a urbanização acompanhou a retificação do Rio Tietê. A leste, nas décadas de 40, 50 e 60, arruamentos advindos da Barra Funda de baixo paulatinamente se direcionavam à Água Branca, e a oeste, o prolongamento das vias transversais à Av. Santa Marina também adentravam a várzea, com suas edificações industriais.

Sua ocupação teve início por volta de 1980, já dentro de um contexto em que as indústrias da região, ao longo da linha férrea, estavam se deslocando para o entorno dos eixos rodoviários, fora da cidade. Trata-se de uma ocupação, portanto, que não está vinculada ao processo de industrialização pretérito e que tampouco encontra um tecido urbano-social adequado e atrativo para usos de moradia e comércio. As grandes glebas, com pouca infraestrutura, acabaram por atrair para o local usos extensivos, como pátios de estacionamento, centros de treinamento de clubes de futebol e, posteriormente, hipermercados da construção civil. Ainda assim, restaram áreas alagáveis e pouco acessíveis que não tardaram a ser invadidas por ocupações informais e irregulares. A implantação de alguns conjuntos habitacionais de interesse social nas proximidades, durante a década de 90, embora tenham trazido alguma melhoria nas condições de vida da população residente, pouco contribuiu para as melhorias urbanísticas do lugar.

Em decorrência dos usos atuais constituídos predominantemente pelas instalações da CET (conforme figura 1) a área possui potencial de contaminação. Sendo assim, dois relatórios de investigação ambiental estão em processo, sendo um de Avaliação Preliminar e outro Confirmatório. Comprovada a presença de passivos ambientais, contaminação do solo e/ou água subterrânea, será dado o prosseguimento às etapas subsequentes do gerenciamento de áreas contaminadas, ou seja, a Investigação Detalhada e a Avaliação de Risco à Saúde Humana. O domínio das condições do solo possibilitará a realização de táticas mais precisas no que tange à implantação dos diversos edifícios objeto deste concurso.

Portanto, em conformidade com uma nova visão urbana pautada pelo desenvolvimento sócio-espacial e ambiental, esta área deverá receber uma urbanização que combine o desejável adensamento populacional aos usos mistos e de lazer, respeitando-se suas características naturais de pertencer outrora ao leito do rio Tietê, que deverá ser protegido.

**FIGURA 1: LEVANTAMENTO DOS USOS ATUAIS**




***Perímetro da área de intervenção***

A área de intervenção situa-se dentro da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM), no setor da Orla Ferroviária e Fluvial, da qual o Arco Tietê é parte integrante conforme descrito na Seção I do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE), lei 16.050/2014. Esta Macroárea tem um papel estratégico na reestruturação urbana do município por apresentar grande potencial de transformação associada a um planejado e equilibrado desenvolvimento econômico. A área também está localizada dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca e regulamentada por diretrizes estabelecidas para o Subsetor A1.

O perímetro da área de intervenção deste Concurso é composto por duas porções de território: uma **a sul do Rio Tietê**, área pública inserida dentro do perímetro do Subsetor A1, e outra **a norte do Rio**, área pública inserida no Perímetro de Integração 2, definidas na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca.

Conforme Art. 5º, inciso XII da lei da OUC Água Branca (15.893/2013):

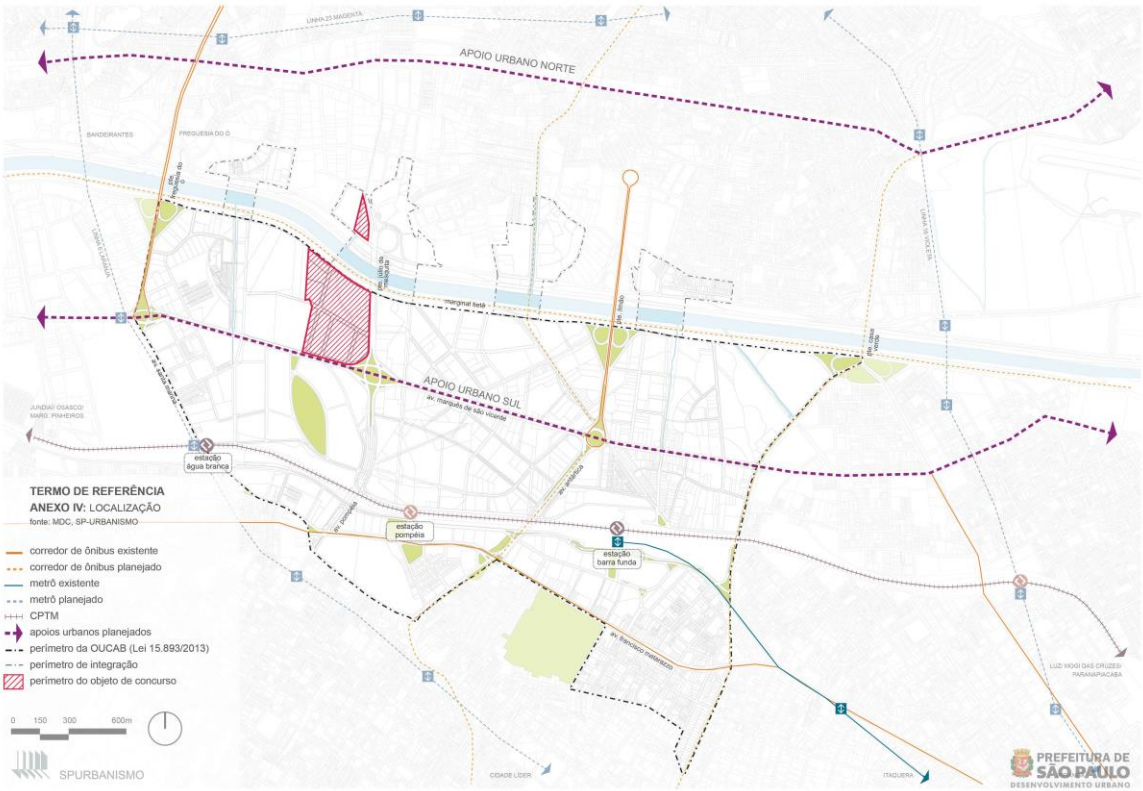
*Perímetros de Integração são porções territoriais situadas no perímetro expandido da operação urbana que contêm além das transposições sobre o Rio Tietê e sobre o sistema viário que lhe é contíguo, equipamentos*

*públicos que promovam e dinamizem as conexões entre o perímetro expandido e o perímetro da Operação Urbana Consorciada.*

Conforme Art. 13, inciso IV da lei da OUC Água Branca (15.893/2013):

*Construção de transposições sobre o Rio Tietê, através de obras de arte especiais, não conectadas às vias marginais expressas ou locais incluindo a realização de projetos, obras e desapropriações necessárias à transposição e construção de equipamentos públicos, desde que integradas com os perímetros de integração demarcados no Mapa II desta lei, e destinadas preferencialmente para meios não motorizados, com exceção dos equipamentos motorizados de utilização de pessoas com deficiência e com mobilidade reduzida e transporte coletivo por meio de corredores de ônibus.*

**FIGURA 2: LOCALIZAÇÃO NO TERRITÓRIO**



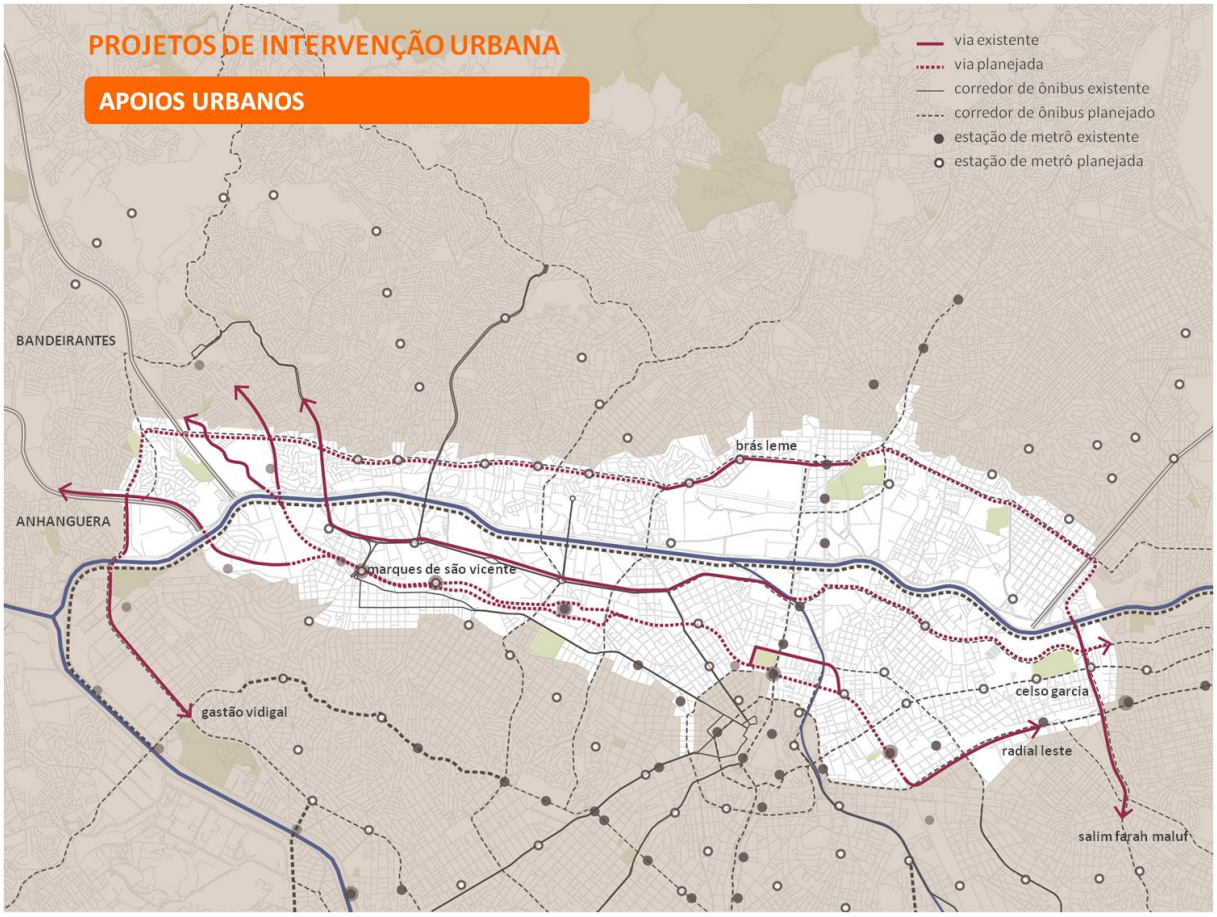

A porção a sul (145.215m²) localiza-se ao lado da Ponte Júlio de Mesquita, entre a Marginal do Rio Tietê e Av. Marquês de São Vicente (dotada de corredor de ônibus), próxima da rede de transporte público de alta

capacidade (Estação Água Branca - CPTM) e da futura Linha 6 (laranja) do Metrô. Trata-se de um setor constituído de áreas públicas municipais que devem ter seu uso dinamizado.

A porção a norte (10.161m²), do outro lado do rio, é o ponto de articulação até o Apoio Urbano Norte que, junto ao Apoio Urbano Sul, atuará de forma sistêmica ao longo das margens do rio Tietê, dando suporte ao pleno adensamento e urbanização deste território. Os Apoios Urbanos são caracterizados pela implantação de um sistema de infraestruturas urbanas ligadas à mobilidade, drenagem, energia, telecomunicações, espaços livres e equipamentos que apoiarão o adensamento populacional e construtivo, com a consequente transformação do território, articulados necessariamente à criação de novos postos de trabalho e à oferta de unidades habitacionais.

A articulação entre a porção a norte e o Apoio Urbano Norte será realizada através da área ao longo do Córrego da Rua José Papaterra Limongi.

**FIGURA 3: APOIOS URBANOS**



## *3. OBJETIVOS E DIRETRIZES GERAIS*

O objetivo do presente Concurso Público é selecionar as melhores propostas, em nível de Estudo Preliminar, para um Plano de Urbanização no subsetor A1 inserido no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca (Lei 15.893/2013) e que atendam as exigências do Edital e deste Termo de Referência.

A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem como objetivo estratégico promover o desenvolvimento da região de modo equilibrado, propiciando condições para que as potencialidades regionais sejam devidamente efetivadas, conforme Artigo 6º da Lei 15.893/2013.

***Seção IV - Dos Objetivos e Diretrizes***

***Art. 6º A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem os seguintes objetivos:***

*I - promover a adequação do conjunto de infraestruturas necessárias para dar suporte ao adensamento populacional proposto e ao desenvolvimento econômico e aumento de empregos na região;*

*II - promover o incremento das atividades econômicas e o adensamento populacional, com diferentes faixas de renda e composições familiares;*

*III - promover a reconfiguração do território de forma adequada às características físicas, topográficas e geomorfológicas do sítio;*

*IV - aumentar a quantidade de áreas verdes e os equipamentos públicos, melhorando a qualidade, o dinamismo e a vitalidade dos espaços públicos;*

*V - melhorar as condições de acesso e mobilidade da região, especialmente por meio de transportes coletivos, por meio de corredores de ônibus e transportes não motorizados, e oferecer conforto, acessibilidade universal e segurança para pedestres e ciclistas;*

*VI - promover a reinserção urbanística e a reconfiguração urbanística e paisagística das várzeas e áreas de proteção permanente dos cursos d'água existentes;*

*VII - solucionar os problemas de inundações em seu perímetro com a implantação de reservatórios para contenção de cheias, dispositivos de drenagem e capacitação da permeabilidade do solo, entre outras;*

*VIII - promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais do perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido;*

*IX - produzir unidades habitacionais de interesse social, promover regularização fundiária e obras de reurbanização para o atendimento da demanda habitacional de interesse social existente no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido.*

***Art. 7º A Operação Urbana Consorciada Água Branca tem as seguintes diretrizes:***

*I - compatibilizar a implantação das infraestruturas com a progressão do adensamento proposto, em harmonia com o uso e ocupação do solo e com os preceitos do plano urbanístico;*

*II - promover a diversificação da produção imobiliária, visando à oferta de unidades habitacionais para diferentes faixas de renda e composições familiares;*

*III - incentivar construção de empreendimentos de uso misto, empreendimentos com maior número de unidades habitacionais e melhor aproveitamento dos terrenos;*

*IV - estimular a utilização de estoques de potencial adicional de construção para unidades habitacionais incentivadas;*

*V - incentivar o parcelamento e a ocupação de glebas vazias e subutilizadas, garantindo a destinação de áreas públicas e de áreas para implantação de programas habitacionais;*

*VI - constituir centralidades ao longo de eixos, de modo a concentrar a verticalização e conformar referências funcionais e visuais;*

*VII - incentivar a doação de imóveis para a implantação de melhoramentos públicos;*

*VIII - promover a instalação dos usos de comércio e serviços de âmbito local;*

*IX - aperfeiçoar o sistema de circulação, por meio da abertura e alargamento de vias, enterramentos de redes, construção de valas técnicas com viabilidade técnica, ciclovias e passeios públicos, visando ao conforto e à segurança dos usuários;*

*X - incrementar o sistema de transporte coletivo por meio de corredores de ônibus, e outros modais, investindo na expansão da rede;*

*XI - preservar o lençol freático por meio da limitação do número de pavimentos em subsolo nas edificações;*

*XII - ampliar e melhorar a infraestrutura de drenagem, inclusive por meio da utilização de materiais com maior permeabilidade na pavimentação das obras públicas, tais como pisos intertravados e filtros drenantes;*

*XIII - promover o tratamento das águas pluviais e a prevenção contra a poluição difusa;*

*XIV - implantar parques lineares e projetos paisagísticos ao longo dos cursos d'água existentes, canalizando, com funções de lazer e de retardamento do escoamento de águas pluviais;*

*XV - propiciar a implantação de empreendimentos com certificação ambiental ou com projetos sustentáveis e energeticamente eficientes;*

*XVI - estimular empreendimentos com menor número de vagas para estacionamento de veículos;*

*XVII - investir na provisão de Habitação de Interesse Social e na urbanização de assentamentos precários no perímetro da Operação Urbana Consorciada e em seu perímetro expandido*.

O Plano de Urbanização desta área deverá basear-se na diversidade e integração de usos - habitação, comércio e serviços, equipamentos sociais e áreas verdes - capazes de criar um ambiente seguro e agradável para a circulação de pedestres e para o convívio social dos moradores e visitantes, conferindo dinamismo e vitalidade aos espaços públicos.

Em consonância com a política de preservação do rio Tietê, bem como de sua Área de Preservação Permanente (APP), as diretrizes de ocupação definidas na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca tem como objetivo criar uma frente urbana constituída por um espaço público de lazer com enorme potencial urbanístico no que diz respeito às questões ambientais e de bem estar da população.

Através destes conceitos, as diretrizes para o desenvolvimento dos Programas Específicos na reurbanização deste setor, incluem:

- interpretar e organizar os espaços de modo a proporcionar a implantação dos programas de usos vinculados à sua vocação em termos territoriais, tanto no que diz respeito às abordagens do desenho urbano quanto na questão das políticas de inclusão e diversidade social;
- promover um adensamento com uso misto, ordenamento e valorização da paisagem, melhorias ambientais e infraestruturais, viabilidade ao longo do tempo, transporte coletivo, mobilidade não motorizada e transposições sobre o rio Tietê;
- propiciar o desenvolvimento econômico, social e ambiental junto às margens do rio, alavancando novas formas de ocupação territorial, renovando a paisagem urbana e as atividades da cidade junto ao rio Tietê com a inserção de programas diversificados;
- promover o adensamento populacional atrelado à implantação de novos equipamentos, de conexões entre as margens do rio, à valorização da paisagem, à criação de projetos habitacionais de uso misto, ao desenvolvimento econômico através da geração de novas oportunidades de empregos e do fortalecimento dos setores produtivos.

O programa de Produção de Habitação de Interesse Social (HIS), destacado como um dos principais vetores de desenvolvimento do setor deverá ser entendido, a partir destas premissas, não simplesmente como a implantação de unidades habitacionais, mas como um programa urbanístico diversificado e articulado com múltiplas funções que alavanque o desenvolvimento social (educação, emprego, saúde, cultura e lazer). A proximidade da área de intervenção com os corredores de mobilidade viabiliza maior adensamento para esta área, enquanto que usos institucionais voltados para a Saúde (UBS), Educação e Cultura (CEU) e Outros Usos (Edifício Administrativo), fazem a intermediação entre as áreas verdes públicas e as áreas residenciais de uso misto.

Para o Edifício Administrativo está prevista a implantação do CGMI: Centro de Gerenciamento e Monitoramento Integrado, que comportará parte da CET, Companhia que atualmente ocupa a área e que sofrerá um processo de desmobilização em fases para que o Plano Urbanístico do Subsetor A1 possa ser implantado.

A implantação de uma passarela para pedestres e ciclistas sobre o rio Tietê enriquece as relações deste território com o entorno e configura-se como oportunidade para aumentar a quantidade de conexões entre as margens norte e sul do rio. Esta transposição deverá ser entendida não apenas como uma ligação viária, mas principalmente como infraestrutura de continuidade e integração do tecido urbano.

A fim de propiciar e fortalecer os usos diversificados e constantes junto às margens do Tietê, a passarela deverá abrigar atividades e/ou serviços públicos complementares tanto nos seus acessos como ao longo de seu percurso, de forma a dinamizar e resignificar com qualidade e segurança a relação do cidadão com o rio.

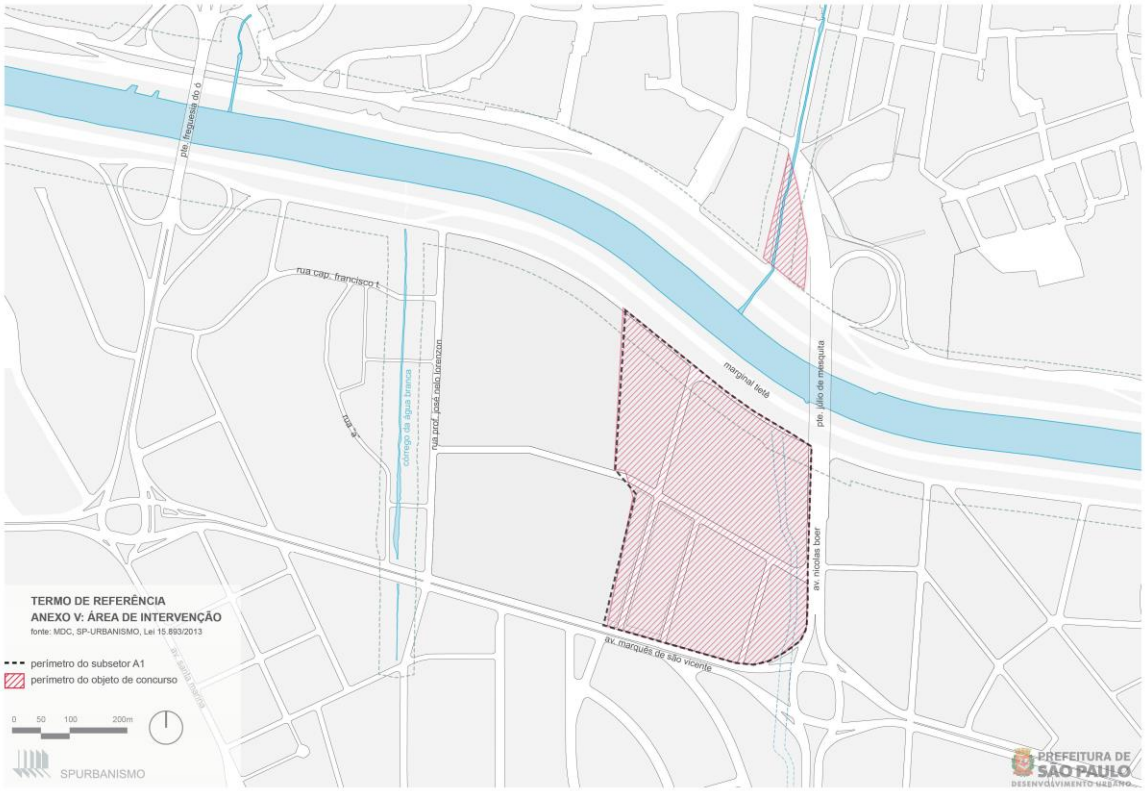
## *4. OBJETO DO CONCURSO*

O objeto deste Concurso é o desenvolvimento de um Plano de Urbanização em nível de Estudo Preliminar que propicie as infraestruturas necessárias e a qualificação do ambiente urbano à usos voltados a mobilidade, ao lazer, a equipamentos públicos e a habitação de interesse social, tendo como premissa a adoção de um sistema viário fornecido, a partir dos parâmetros da lei que instituiu a OUC Água Branca.

O Plano de Urbanização deverá contemplar:

- Infraestrutura urbana e qualificação dos sistemas de mobilidade;
- Parque e Áreas Verdes, inclusive com a implantação de passarela para pedestres e ciclistas sobre o rio Tietê;
- Equipamentos Sociais:
  - Implantação de Território CEU Esportivo, Educacional, Cultural e Múltiplo uso conforme modelo fornecido no Anexo VIII;
  - Implantação de Unidade Básica de Saúde (UBS) tendo como referência o programa e o funcionamento conforme modelo fornecido no Anexo XI;
- Equipamento Administrativo:
  - Implantação do Centro de Gerenciamento e Monitoramento Integrado (CGMI);
- Habitacões de Interesse Social (HIS) em edifícios de uso misto cujo pavimento térreo possa ser utilizado por usos comerciais, serviços, produtivos ou voltados a equipamentos públicos;

**FIGURA 4: ÁREA DE INTERVENÇÃO**




## *5. PREMISSAS DE PROJETO*

O Estudo Preliminar, objeto deste Concurso, deverá considerar como premissas para o desenvolvimento do projeto os itens abaixo descritos (figura V) e consolidados no Anexo VII:

- a proposta do sistema viário;
- o alinhamento predial conforme Quadro 1A da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- a faixa non-aedificandi definida a partir de Galeria de Água Pluviais (GAP) do Córrego Água Preta em construção dentro dos limites da área de projeto;
- a Área de Preservação Permanente (APP) do rio Tietê, correspondente à Faixa 5 de adensamento da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, estabelecida para este Concurso como área non-aedificandi;
- a porção pública do território a norte do Rio Tietê inserida no Perímetro de Integração 2 da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca (15.893/2013);
- o sistema de espaços livres públicos, conectando o Subsetor A1 com Parque Linear do córrego da Água Branca desde a porção sul da Quadra 02;

- a existência de um corredor de ônibus na Av. Marques de São Vicente, qualificando as estratégias de uso e ocupação a modelos similares aos "Eixos de Transformação Urbana" contidos no Plano Diretor Estratégico;
- a definição de usos e a ocupação desta gleba deverão estrutura-se por uma proposta de parcelamento do solo que considere o sistema viário proposto inicialmente e garanta áreas especificas de acordo com os parâmetros definidos na Lei da Operação Urbana Água Branca:

  ***Art. 47. A área formada pelos imóveis situados no Subsetor A1 será objeto de plano específico de reurbanização a ser elaborado pela SP-Urbanismo, ouvido o Grupo de Gestão.***

  *§ 1º O plano de reurbanização deverá destinar, da área total de terreno, as seguintes proporções:*

  *I - sistema viário: máximo de 20% (vinte por cento);*

  *II - áreas verdes: mínimo de 40% (quarenta por cento);*

  *III - áreas de uso institucional: mínimo de 15% (quinze por cento);*

  *IV - áreas para empreendimentos imobiliários: mínimo de 25% (vinte e cinco por cento);*

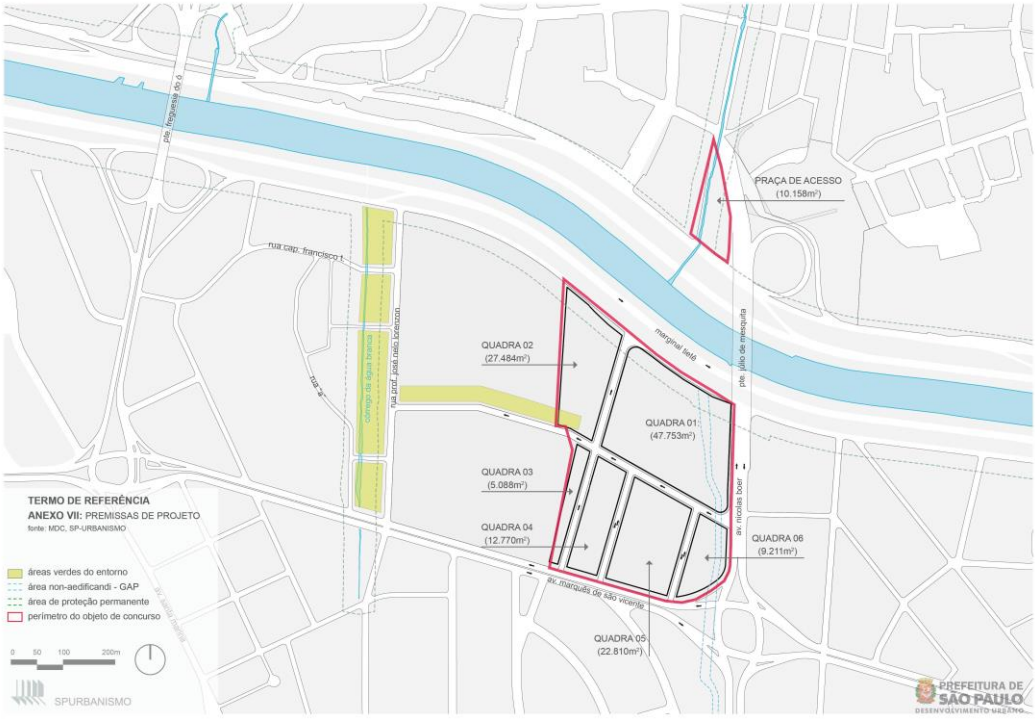
  *§ 2º O plano de reurbanização poderá implicar o reloteamento da área, nele incluído o reposicionamento de áreas atualmente destinadas ao sistema viário, áreas verdes e institucionais;*

  *§ 3º A totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados nas áreas referidas no inciso IV do § 1º deste artigo deverá atender à proporção mínima de 80% da área computável para usos residenciais e de 40% (quarenta por cento) da área computável para Habitações de Interesse Social, conforme definido no plano específico de reurbanização.*

- priorizar a implantação de infraestrutura que incentive deslocamentos ativos na região (deslocamentos a pé, bicicleta e por transporte público) com ênfase às conexões com a estação existente junto ao corredor de ônibus da Av. Marquês de São Vicente e a implantação de uma nova passarela de pedestres sobre o Rio Tietê como descrito no item 7.4 ;
- considerar a área verde a ser implantada como Bem de Uso Comum do Povo (de Domínio Público), ou seja, área que pode ser usada livremente pela população, como praça, largo, bulevar, destinada a circulação, lazer, encontro e contemplação.
- fazer a conexão/transposição com área verde localizada a norte do Rio Tietê.

O sistema viário proposto e as quadras sobre as quais serão implantados o programa do Plano de Urbanização deste Termo de Referência poderão ser ajustados desde que qualificados e justificados.

**FIGURA 5: PREMISSAS DE PROJETO**




## *6. PROGRAMAS ESPECÍFICOS: PARÂMETROS E DIRETRIZES*

Para o objeto deste Concurso, são entendidos como Programas Específicos aqueles associados aos usos determinados pela Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca conforme Art. 47, § 1º da Lei da OUCAB (15.893/13).

### *6.1. Mobilidade e acessibilidade*

Em consonância com as políticas públicas de desenvolvimento urbano propostas pelo novo PDE e com base nas diretrizes específicas instituídas pela Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, os conceitos para reurbanização desta área deverão basear-se, além da diversidade e integração de usos, na criação de um ambiente seguro, acessível e agradável para as pessoas.Tendo como lastro fundamental a circulação associada ao convívio social dos moradores e visitantes e dotada de acessibilidade universal aos espaços e equipamentos, confere assim dinamismo e vitalidade aos espaços públicos.

Com localização privilegiada, ótima acessibilidade para diferentes regiões da cidade bem como às rodovias que dão acesso a São Paulo, a região do Subsetor A1 configura-se como um local estratégico onde convergem-se uma série de eixos de transporte coletivo e do sistema viário, tendo como âncora o Terminal Barra Funda.

#### *6.1.1. Fruição Pública*

Fruição Pública (Art. 28 da lei da OUCAB e diretrizes do PDE) tem por objetivo estimular e melhorar a oferta de áreas qualificadas para o uso público privilegiando o pedestre e promovendo o desenvolvimento de atividades com valor social, cultural e econômico.

A Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca traz incentivos para a destinação de parcelas do lote à Fruição Pública, por exemplo: poderá ser acrescida gratuitamente ao potencial construtivo básico do imóvel uma área construída computável equivalente a 100% da área destinada àquela finalidade, desde que atendidos cumulativamente os seguintes requisitos (Art. 28 Art. 28 da lei da OUCAB):

*I - a área destinada à Fruição Pública seja devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos;*
*II - a área destinada à Fruição Pública tenha, no mínimo, 500m² (quinhentos metros quadrados) e esteja localizada no pavimento térreo.*

Para garantir a Fruição Pública na proposta, o proponente deverá considerar os artigos da Operação Urbana Consorciada Água Branca e do Plano Diretor Estratégico em coerência com a destinação de cada lote.

O Plano Diretor Estratégico, em diversas diretrizes, aponta na direção de uma cidade que viabilize o direito do cidadão à fruição da paisagem.

Para atingir os objetivos do Programa Específico para a Fruição Pública, a proposta deverá:

- conter faixas de passagem livres com no mínimo 10m de largura (podendo fazer uso dos respectivos recuos dos lotes);
- interligar vias públicas diferentes;
- promover caminhos e percursos que dialoguem com os usos do térreo (comércio, serviços, espaços produtivos e mobiliários); tanto transversalmente quanto longitudinalmente no interior das quadras habitacionais;
- estarem no nível da rua e atreladas ao lote;
- interligar e articular os diferentes lotes, principalmente entre os blocos do território CEU;
- incentivar fluxo de pedestres nos eixos principais.

#### *6.1.2. Qualificação do Sistema Viário*

O Sistema Viário neste Termo de Referência apresenta-se como uma das premissas (descrita no item 5) e para atingir os objetivos do Programa Específico para a qualificação do sistema viário, o proponente deverá:

- definir tipologias de vias, com geometria e caracterização dos passeios e leitos carroçáveis, dentro das dimensões estabelecidas para os logradouros públicos no parcelamento viário proposto (Anexo VII);
- considerar a via projetada "R" em conjunto com a Via "X" como uma alça urbana (atendendo ao Artigo 9º da Lei), que conduz o fluxo da ponte Júlio de Mesquita Filho em direção à Marginal Tietê. Esta não deve ser entendida como uma via expressa, mas intermeada por faixas de travessia e semáforos. A implantação futura das vias a leste da Ponte Júlio de Mesquita (Ruas "B" e "C", de acordo com o Mapa IV da Lei) permitirá o acesso da Marginal Tietê á Ponte e à Av. Marquês de São Vicente;
- respeitar os sentidos das faixas de tráfego definidos pelo sistema viário fornecido (Anexo VII);
- criar novas e dinâmicas "frentes urbanas" considerando as relações com o corredor de ônibus da Av. Marquês de São Vicente e com as Vias "R" e "X" (alça urbana proposta);

#### *6.1.3. Passarela para Pedestres e Ciclistas*

O Estudo Preliminar, objeto deste Concurso, deverá apresentar uma solução de passarela para pedestres e ciclistas que conecte as porções a norte e a sul do Rio Tietê e que proporcione uma nova visão sobre as infraestruturas de mobilidade tradicionais. Considerando a existência de diversas infraestruturas de grande porte no local (rio e complexo viário expresso), as propostas deverão trazer soluções técnicas que permitam a transposição do rio Tietê através de uma passarela com atividades e/ou serviços públicos associados tanto aos seus acessos como ao longo de seu percurso, com soluções de projeto que proporcionem o seu funcionamento irrestrito e ininterrupto, com acessibilidade universal e sem qualquer dispositivo de controle ou fechamento.

Esta ligação deverá ser realizada de forma a promover não apenas o deslocamento dos usuários, mas um percurso que provoque uma rica experiência para a população. Portanto, o objetivo desta infraestrutura de mobilidade é que seja multifuncional seguindo as características:

- **Área a norte do rio:** As áreas situadas na margem norte são públicas e "dominiais" e deverá servir como acesso à passarela. As áreas públicas "dominiais" poderão receber usos públicos de lazer e contemplação, equipamentos públicos, ou ainda atividades privadas de comércio e serviços. Estes programas deverão ser definidos pelos proponentes, desde que justificados.
- **Área a sul do rio:** A área situada na margem sul deverá servir como acesso à passarela. Sendo esta uma área pública, também poderão receber usos complementares públicos institucionais e de apoio às funções de lazer e contemplação a serem definidos pelos proponentes, desde que justificados.

Para atingir os objetivos do Programa Específico da Passarela para Pedestres e Ciclistas, a proposta deverá:

- conter um sistema construtivo e uma logística de montagem que possibilite a construção da passarela sem comprometer as circulações viárias das marginais do rio Tietê;
- atender às normas internacionais no tocante aos limites aceitáveis de frequência de oscilação da passarela para não prejudicar os usuários;
- incorporar soluções de manutenção e atualizações das instalações e sistemas prediais eficientes e eficazes ao longo de sua vida útil, contemplando a previsão de espaços para a passagem de dutos para instalação de serviços públicos;
- incorporar soluções de desenho em acordo com as boas práticas de sustentabilidade, eco eficiência e conforto ambiental, facilidade de desmonte e reciclabilidade, garantindo conforto, acessibilidade, segurança dos usuários e facilidade de integração com o entorno;
- definir o tráfego de pedestres separado dos ciclistas, de acordo com a legislação específica;
- ter largura mínima de 6,5 m (seis metros e meio);
- não serão admitidas passarelas prevendo pilares no leito do Rio Tietê.

### *6.2. Parque e Áreas Verdes*

A proposta deverá contemplar a criação de um Parque de forma a consolidá-lo como uma frente urbana caracterizada como lugar público de lazer que valorize o rio e seja um espaço articulador e integrador dos diferentes programas.

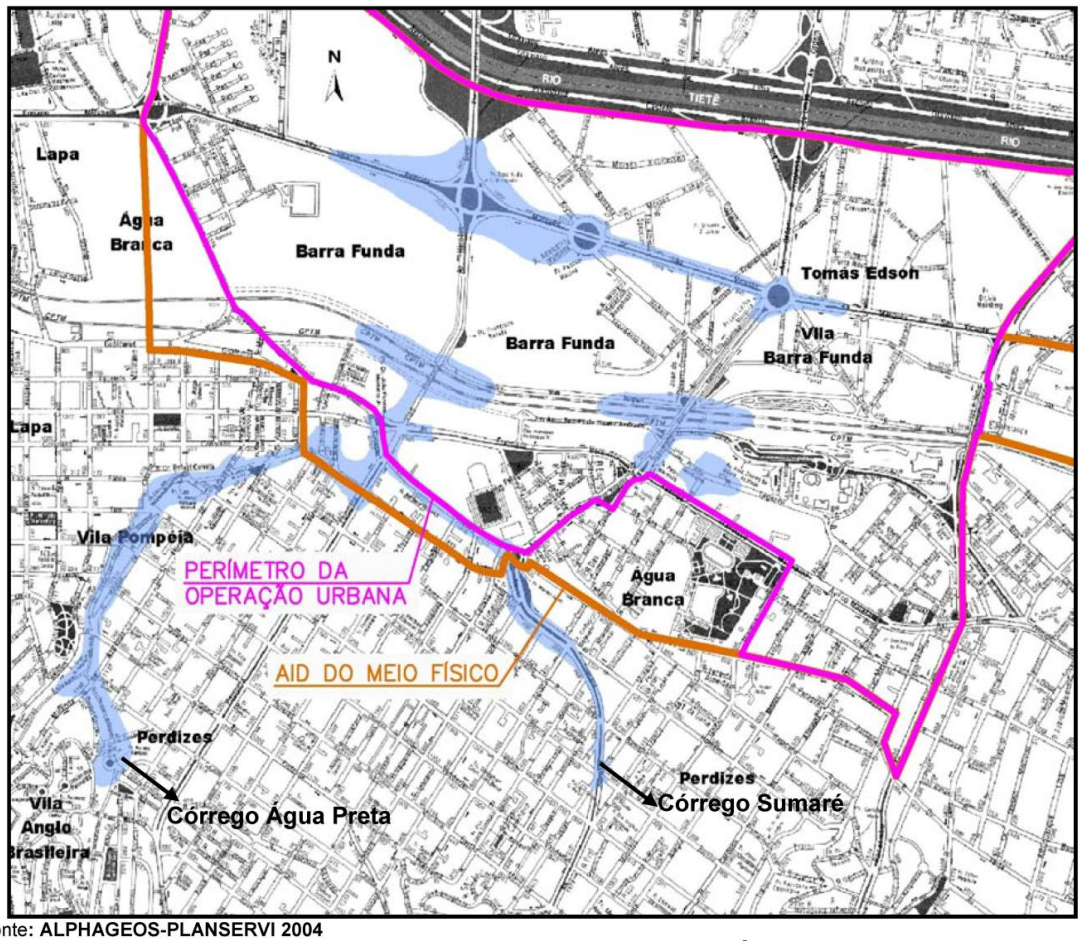
O Parque e as Áreas Verdes deverão:

- contemplar um sistema de espaços livres públicos, conectando o Subsetor A1 com Parque Linear do córrego da Água Branca desde a porção sul da Quadra 02;
- propor projeto paisagístico que agregue equipamentos como ciclovias, bicicletários e áreas para playgrounds e quiosques;
- implantar quadras poliesportivas descobertas vinculadas ao Território CEU Esportivo com usos compartilhados entre a capacitação de crianças e adolescentes com o lazer da população aos finais de semana;
- incorporar estratégias de mobilidade de pedestres e ciclistas entre as diferentes áreas do projeto, de modo a compatibilizar a existência de uma alça urbana de acesso da Ponte Júlio Mesquita Neto a Avenida Castelo Branco (ruas "R" e "X" do anexo VII) sem comprometer a fruição dos usuários. Recomenda-se

utilizar a Passarela para Pedestres e Ciclistas para realizar também a transposição da alça urbana proposta;

- Respeitar os Art. 275 e 276 do Plano Diretor estratégico do Município (Lei 16.050/14), que definem os parâmetros urbanísticos para as áreas verdes públicas, existentes e futuras, integrantes do Sistema Municipal de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres.
- ter programas diversos, inclusive associados à passarela para pedestres e ciclistas, e poderá receber usos de lazer, serviços e administrativos como anfiteatro, pistas de cooper, ciclovias bidirecionais, paraciclos, pista de skate, pontos de encontro para exercícios físicos, quadras poliesportivas, espaços para piqueniques, quiosques, bebedouros, postos de informações e segurança, pontos para descarte e coleta de lixo seletivo, sanitários e vestiários públicos, administração, enfermaria, lanchonete, restaurante, galpão para armazenamento de ferramentas e equipamentos para manutenção, etc.
- 
- ter um espaço com a configuração de “praça seca” para que suporte intensa circulação de pedestres com a função fundamental de articular os programas do Parque e ser um lugar público de convivência aberto e de múltiplos usos, como festas, bailes, shows, cinema ao ar livre e pequenos espetáculos de diversas naturezas, destinado tanto para a comunidade residente dos novos edifícios habitacionais quanto ao público em geral.
- Incorporar estratégias de drenagem não convencional associadas a um projeto paisagístico, para retenção das águas pluviais de forma a minimizar a ocorrência de inundações (figura 6) ao longo da Av. Marquês de São Vicente. Poderão ser usados lagos de retenção e trincheiras hidráulicas integrados ao desenho urbano.

**FIGURA 6: MANCHAS DE INUNDAÇÕES DOS CÓRREGOS ÁGUA PRETA E SUMARÉ**




Fonte: ALPHAGEOS-PLANSERVI 2004

### *6.3. equipamentos sociais*

Conforme Lei de Parcelamento do Solo (Lei 9.413 de 30/12/1981), apenas os usos tidos como equipamentos comunitários e sociais poderão instalar-se em Áreas Institucionais. Desta forma, destinam-se a essas áreas os equipamentos comunitários indicados na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca. As Áreas Institucionais deverão distribuir-se dentro do perímetro do território, objeto do Concurso, de forma a criar diversidade de usos, estimulando a circulação de pessoas e contribuindo para um bairro dinâmico. Respeitando a porcentagem mínima de 15% para a implantação de programas institucionais estabelecidas pela Lei 15.893/2013, os equipamentos que deverão ser implantados são:

- **Território CEU** – Centro Educacional Unificado, distribuído em 4 blocos: Esportivo, Educacional, Cultural e Múltiplo Uso;
- **Unidade Básica de Saúde** – UBS.

### *6.3.1. Território CEU*

A grande abrangência da área reservada para implantação de Habitações de Interesse Social (HIS) dentro do plano de urbanização no perímetro de intervenção, potencializará a inserção de um Território CEU em parte das áreas destinadas aos usos institucionais, integrando-o aos demais equipamentos propostos bem como ao entorno.

O Território CEU caracteriza-se por uma política pública para implantação de equipamentos concebidos de forma a garantir multiplicidade e flexibilidade. Visa reequilibrar a oferta desses serviços públicos através da integração física e de gestão dos diversos equipamentos municipais existentes, bem como de um planejamento integrado na implantação de novos equipamentos municipais, dentre eles os novos Centros Educacionais Unificados (CEUs). O projeto de arquitetura para o Território CEU é um sistema de blocos que poderão ser agrupados de diversas maneiras, de acordo com as características do terreno e as necessidades programáticas como descrito no Anexo VIII. Os blocos, denominados "agrupamentos funcionais" abrigarão atividades de esportes, educação, cultura e múltiplo uso.

Os caminhos e lugares que conformam o Território CEU ampliarão as oportunidades de fruição do espaço da cidade e propiciarão usos múltiplos aos equipamentos sociais, intensificando sua apropriação por diferentes grupos sociais em diferentes períodos do dia. Seu programa, integrado às demandas da Operação Urbana Consorciada Água Branca, deverá contemplar creches, CEMEI e equipamento esportivo e cultural, de acordo com as seguintes características:

- **Educação:** abrigará os ambientes do Centro Municipal de Educação Infantil Integrada (CEMEI), que engloba creche e educação infantil na mesma escola, possibilitando a educação integrada da criança em toda a primeira infância, de 0 a 5 anos e 11 meses;
- **Cultura:** biblioteca, cine teatro com capacidade para 250 pessoas, salas de artes, sala de música, estúdio de gravação e oficina digital;
- **Esportes:** piscina semi-olímpica aquecida, quadra poliesportiva e sala de atividades (ginástica, dança, capoeira, artes marciais e afins);
- **Múltiplo uso:** o tamanho deste bloco é variável, de acordo com a implantação do edifício. Este bloco pode abrigar atividades de contraturno, da Universidade Aberta do Brasil (UAB), do Pronatec, do Centro de Referência de Assistência Social (CRAS), de administração e do conselho gestor. O múltiplo uso contará com salas de aula e laboratórios.

Para atingir os objetivos do Programa Específico para o Território CEU, a proposta deverá:

- implantar o programa do Território CEU adotando as tipologias conforme o agrupamento funcional estabelecido para cada área especificada disponibilizadas no Anexo VIII,
- obedecer aos recuos conforme Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

#### *6.3.2. Unidade Básica de saúde – UBS*

Para atingir os objetivos do Programa Específico para a implantação da UBS, a proposta deverá:

- implantar o programa da UBS adotando como referência de programa e funcionamento uma das tipologias disponibilizadas no Anexo IX;
- implantar o edifício da UBS em área de no mínimo 2500 m², no caso de um edifício isolado no lote;
- implantar o edifício da UBS com acessos isolados, no caso de um edifício compartilhado com outros usos, como, por exemplo, habitacional;
- adotar vagas de estacionamento conforme a Lei 15.526/2012. (1 vaga de estacionamento para cada 75m² de área construída computável, considerando 1% das vagas para atendimento aos deficientes físicos);
- Acessos:
  - privilegiar o acesso ao pedestre;
  - atender aos critérios de acessibilidade previstos na NBR9050: 2004;
  - conceder acesso para ambulância, independente ou compartilhado com veículos comuns, uma vez que entrada de ambulância é eventual, pois UBS não faz atendimento de pronto socorro;
  - conceder acesso administrativo (desejável, mas não obrigatório);
  - evitar a implantação de acessos que provoquem o cruzamento de veículos com pedestres;

- Área externa:
  - conceder área para atividades externas dentro do lote da UBS. Essa área é usada, por exemplo, para prática de terapias alternativas em grupo (desejável, mas não obrigatório);
  - prever a instalação de uma caixa d'água externa com 2,5m de diâmetro.

### *6.4. Outros Usos*

A lei da OUC Água Branca, Artigo 47,§ 1º define para o parcelamento do solo no Subsetor A1 um mínimo de 25% de sua área para projetos residenciais e não residenciais, sendo 80% da área total construída computável para uso residencial (40% para Habitação de Interesse Social). Os 20% restantes podem ser destinados a outros usos.

Para efeito dos objetivos deste Concurso, estes 20% deverão contemplar, entre outros usos, a implantação do equipamento administrativo o CGMI: Centro de Gerenciamento e Monitoramento Integrado, em um lote específico para este uso determinado. O CGMI é um núcleo administrativo que integra os sistemas de informação de diversos órgãos municipais para o monitoramento da cidade e o gerenciamento de situações de crise de forma coordenada, diminuindo o tempo de resposta às ocorrências e melhorando a eficiência das ações das diversas instituições participantes. O programa básico inclui sala de controle, sala de gerenciamento de crises, sala de imprensa e coordenação.

O proponente deverá caracterizar a volumetria deste edifício e sua relação com o entorno, seja do ponto de vista do nível do térreo quanto de sua inserção urbana.

A proposta, cujo programa constitui-se de equipamento administrativo com andares livres, deverá considerar a solução para uma construção "Core & Shell" e a aplicação de conceitos de certificação sustentável, respeitando os parâmetros construtivos específicos da OUC Água Branca, inclusive relações de gabarito, recuos e vagas de estacionamento.

A implantação deste equipamento deverá considerar, em sua relação com o pavimento térreo, as mesmas premissas indicadas no item 6.5.5.

### *6.5. Produção de Habitações de Interesse Social (HIS)*

As habitações, bem como os equipamentos sociais, deverão fundamentar-se com os novos conceitos expressos tanto na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca quanto no novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, referentes à Fachada Ativa, Fruição Pública (Art. 28 da lei da OUCAB e as Diretrizes do PDE) e incentivos para comércio e serviços no térreo e usos mistos no mesmo lote. Neste sentido, tanto a variação tipológica e funcional bem como a escala dos espaços públicos, são fundamentais. Áreas de Fruição Pública entremeadas por pequenas praças e outros usos de escala local poderão ser consideradas na proposta para viabilizar a permeabilidade das grandes quadras e para evitar os "fundos" de cidade. Ao longo dos eixos principais a serem definidos pelo proponente, os edifícios poderão receber áreas comerciais no nível térreo, potencializando o fluxo de pedestres que se espera para esta região após a implantação deste projeto.

Em contrapartida para alcançar flexibilidade, diversidade e qualidade arquitetônica, espera-se que os edifícios habitacionais apresentem diferentes configurações tipológicas. As unidades habitacionais, em complementação, também deverão apresentar uma diferenciação das áreas privativas, comportando diferentes tipos de famílias.

Apesar da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca (Artigo 47 §3º) exigir que apenas 40% do uso residencial sejam destinados à Habitação de Interesse Social, os proponentes deverão garantir:

- atendimento da totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados atendam a proporção mínima de 80% da área computável para Habitações de Interesse Social e os 20% restantes para outros usos;
- implantação de no mínimo 1360 Unidades Habitacionais de Interesse Social, obedecendo aos índices urbanísticos definidos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca no que se refere à quota parte, conforme Art. 15.
- implantação de edifícios de uso misto com os lotes destinados às HIS permeados por Fruição Pública (que criem espaços comunitários nos miolos de quadra), e eixos de comércio e serviços no térreo através da adoção de Fachadas Ativas, preferencialmente voltadas aos locais de maior movimento de pedestres, como o corredor da Av. Marquês de São Vicente e vias ao longo das áreas de parque e institucionais.
- definição clara das áreas condominiais do projeto.
- Implantação de no mínimo 50% das unidades como estratégia de faseamento para a primeira fase de implantação do projeto.

#### *6.5.1. Critérios para Implantação dos Edifícios Habitacionais*

De forma a assegurar o avanço no desenvolvimento da produção de Habitação de Interesse Social (HIS), inclusive nos instrumentos de financiamento da produção e de gestão condominial, as propostas de habitação para este Concurso deverão garantir:

- totalidade das Unidades Habitacionais seja de HIS - Habitação de Interesse Social;
- coeficiente de aproveitamento básico dos lotes resultantes do parcelamento terá um incremento a ser indicado no plano de reurbanização, calculado de modo que a soma do potencial construtivo básico das áreas oriundas do parcelamento corresponda ao potencial construtivo básico da área original do Subsetor A1. (Art. 47, § 4º da Lei da OUCAB). A área computável de todos os edifícios do projeto, incluindo os habitacionais, não deve, portanto, ultrapassar 145.215m²;
- Coeficiente de Aproveitamento (C.A.) computável desejável de no mínimo 2,80 para os lotes de uso misto (incluindo nestes os habitacionais) com. Variações deste índice são possíveis desde que respeitada a quota parte definida na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca;
- Mínimo de 1.360 unidades habitacionais a fim de atingir densidade habitacional equivalente à quota parte máxima de terreno por unidade habitacional. Segundo o Quadro II da Lei da Operação Urbana

Consorciada Água Branca a quota de terreno máxima para a produção habitacional deverá ser de 30 m²;

- 200 Unidades Habitacionais Autônomas (UHA) como o número máximo de unidades por condomínio;
- 60% das unidades habitacionais deverão ser destinadas à população com renda de até 3 salários mínimos, segundo o Plano Diretor Estratégico do Município, lei 16.050/14. (Art. 57. Consideram-se Empreendimentos em ZEIS - EZEIS aqueles que atendem à exigência de destinação obrigatória de área construída para HIS 1 e HIS 2, conforme estabelecido no Quadro 4, anexo a presente lei).
- aproveitamento do potencial construtivo do terreno, propondo soluções "verticalizadas", quando necessário;
- diversidade de formas de ocupação no lote e de gabaritos;
- soluções integradas para o uso misto das edificações (habitacional, institucional, comercial/serviços), considerando a gestão dos espaços, os acessos independentes, a boa relação com o passeio público e o atendimento às especificidades locais;
- incorporação de Fachadas Ativas (preferencialmente de duplo pé direito), utilizando-se de estratégias como uso comercial, áreas de lazer, Fruição Pública e equipamentos comunitários no térreo;
- espaços de convivência aos moradores (equipamentos de lazer, sociais e esportivos, cobertos ou descobertos) com área e funções claramente previstas em projeto;
- equacionamento das interferências dos espaços de convivência com usos habitacionais e boa relação com as áreas de acesso público e passeios;
- espaços condominiais para usos produtivos, vinculados a programas de incentivos econômicos municipais ou de entidades associadas, como forma de geração de emprego e renda aos moradores e dinamização da economia local, localizados junto ao térreo dos edifícios, conduzidos pela própria comunidade, mas considerados como unidades autônomas do condomínio;
- relação ativa entre os espaços privados e públicos;
- diversidade de tipologias habitacionais;
- características naturais do terreno (geologia, topografia, vegetação, cursos d'água e áreas alagáveis) para a implantação
- condições adequadas de insolação, luminosidade, ventilação, proporcionando conforto ambiental aos moradores e que privilegiem vistas panorâmicas

- práticas sustentáveis que utilizem soluções ambientalmente responsáveis e garantam a eficiência energética dos edifícios, incorporando soluções que possibilitem economia no uso de energia, sistema de captação e reuso de água, gerando a redução dos custos operacionais e de manutenção e promovendo o necessário equilíbrio entre as dimensões sociais, econômicas e ambientais do projeto e da comunidade a ser atendida.

### *6.5.2. Critérios para o Atendimento ao Desenho Universal*

O conceito de Desenho Universal surgiu da necessidade de definir um projeto com produtos e ambientes que pudessem ser usados por todos, sem a necessidade de adaptação para portadores de deficiência ou com mobilidade reduzida, ou seja, qualquer ambiente ou produto poderia ser alcançado, manipulado e usado, com total autonomia e segurança, independentemente das limitações corporais de um individuo.

O Artigo 10 do Decreto Federal 5.296/04 e a ABNT NBR 9050:2004 definem algumas normas que visam atender os conceitos do Desenho Universal e que deverão ser respeitados pelos proponentes.

As unidades habitacionais deverão, necessariamente, adotar o conceito de Desenho Universal em suas propostas, bem como nas áreas comuns, acessos e espaços produtivos dos conjuntos. Os layouts dos apartamentos deverão ser representados com mobiliário em dimensões para que se tenha a compreensão do atendimento a estes critérios. Paralelamente, o projeto das unidades habitacionais deverá atender a um número mínimo de unidades adaptadas aos portadores de deficiência física, correspondendo a 3% do total de unidades, devendo garantir espaços com dimensões mínimas, segundo a NBR9050/04.

Os edifícios habitacionais de 5 pavimentos (térreo mais quatro) deverão prever espaços para a futura instalação de elevador.

### *6.5.3. Área das Unidades*

Os projetos das Unidades Tipológicas Habitacionais deverão atender a Legislação Municipal edilícia e as demais legislações pertinentes, em especial as Leis nº 16.050/2014 (PDE), Lei nº 11.774/1995 e Lei nº 15.893/2013 (OUCAB). Os projetos deverão também seguir as diretrizes do Programa Minha Casa Minha Vida – FAR, bem como o Manual Técnico de Engenharia da Caixa Econômica Federal, sendo compostas por ao menos uma sala, um dormitório de casal e um dormitório para duas pessoas, cozinha, área de serviço e banheiro. É desejável que possuam espaços flexíveis que sejam reversíveis ou divisíveis.

### *6.5.4. Áreas Comuns, Áreas de Lazer e Áreas Comunitárias*

Apesar da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca dispensar a exigência de criação de áreas comuns destinadas à atividades de lazer, conforme o Artigo 23, recomenda-se a incorporação de áreas de lazer cobertas e descobertas dentro dos condomínios a fim de encorajar a ocupação destes espaços e o convívio entre os moradores dos conjuntos. O projeto para estas áreas deverá:

- garantir alta durabilidade, baixa taxa de manutenção e alta qualidade dos materiais e equipamentos utilizados, proporcionando segurança para usuários;
- respeitar a Taxa de Ocupação Máxima de 70% e a Taxa de Permeabilidade Mínima de 30% para uso de áreas descobertas para atividades de lazer que exijam a impermeabilização de superfícies, como estabelecidas no Quadro II da Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca;

Estas áreas poderão localizar-se sobre lajes ou em pavimentos diferentes do térreo

### *6.5.5. Usos do Térreo*

Visando atender aos critérios de Fruição Pública, elencados no item 6.1.1 deste Termo de Referência, será essencial projetar térreos seguros e que engajem transeuntes e que sejam visualmente atrativos. Para tanto, deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

- criação da Fachada Ativa, definida na Lei Operação Urbana Consorciada Água Branca e no Plano Diretor Estratégico do Município (PDE) como oportunidade de criação de espaços produtivos e inclusão de usos não residenciais nos térreos de edifícios residenciais, garantindo acesso independente às unidades habitacionais voltadas para a via pública;
- criação de espaços contínuos de Fruição Pública nos sentidos transversal e longitudinal as quadras, de forma a possibilitar a criação de galerias comerciais no térreo com lojas variadas de diversas dimensões e alturas (recomenda-se pés-direitos duplos), gerando grande atratividade para a área. É importante lembrar que não só o corredor da Av. Marquês de São Vicente terá grande fluxo de pedestres, mas também as envoltórias do Território CEU, CET e Parque, lugares que terão grande movimento de moradores e população em geral.
- projeção de áreas para medidores de energia, gás e água individuais no térreo, além de áreas para carga e descarga de bens e serviços;
- previsão de unidades não residenciais autônomas, com acessos e instalações prediais independentes;

- destinação de áreas comerciais, produzidas no térreo dos conjuntos habitacionais, como descrito no Capítulo 11- Compartimentos e 12.6.1- Tabela para Cálculo de Lotação do Código de Obras e Edificações – Lei nº 11.228/92;
- destinação de espaços de produção coletiva, produzidas no térreo dos conjuntos habitacionais, que deverão observar o Capítulo 11- Compartimentos e 12.6.1- Tabela para Cálculo de Lotação, Código de Obras e Edificações – Lei nº 11.228/92;
- criação de espaços acessíveis e que estabeleçam uma relação dinâmica com passeios adjacentes, conforme Art. 22 da Lei da OUCAB:

*Art. 22. Independentemente das características físicas ou topográficas do lote, o nível do pavimento térreo das edificações deverá ser fixado, em todos os casos, no máximo 1m (um metro) acima ou abaixo da cota média das testadas do lote.*
*Parágrafo único. Para terrenos onde as variações de cota da testada superar dois metros, o nível de pavimento térreo poderá ser fixado em qualquer cota entre a máxima e a mínima;*

- criação de muros e paredes opacas contínuas junto ao passeio público deverá ser evitada. É obrigatório respeitar o limite máximo de 25% da frente do lote com vedação opaca e a extensão máxima de 30m lineares por trecho de muro ou parede opaca;
- usos do térreo poderão se “estender” em direção ao passeio público, formando pequenas áreas de permanência com mobiliário urbano.

Uma porcentagem mínima de usos não residenciais deverá ser previstos no projeto, segundo as seguintes diretrizes:

- mínimo de 6% de área não residencial de comércio e serviços sobre a área computável residencial determinada neste Termo de Referência, com implantação no nível de acesso à rua;
- mínimo de 40% desta área destinada para boxes (de 5 a 10m2 por unidade) e o restante para lojas e outras estruturas de apoio às atividades não residenciais;

### *6.5.6. Verticalização*

A localização privilegiada da área do projeto em relação à oferta de transporte, emprego e acesso a serviços e equipamentos, frente à reduzida disponibilidade de terrenos para a implantação de projetos voltados para a Habitação de Interesse Social na cidade de São Paulo, exige que o solo seja aproveitado da melhor maneira possível. Sendo assim, uma das diretrizes para o desenvolvimento do projeto é o adensamento populacional e construtivo que, em alguns casos, exigem a verticalização das edificações.

No entanto, o uso de elevadores gera desafios de gestão e custos para os futuros moradores. Portanto, o Plano de Urbanização deve considerar a diversidade de tipologias de edifícios, com variedade de gabaritos e formas de inserção no lote, de forma a maximizar a implantação de edifícios de 5 pavimentos (térreo mais quatro), que dispensem o uso de elevadores, mas que possam incluir torres em locais estratégicos que garantam o alcance do C.A mínimo 2,8 nos lotes propostos, ainda que respeitando o gabarito máximo estipulado por Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca–Quadro II.

Sendo a área de intervenção localizada junto à Av. Marquês de São Vicente, eixo de estruturação da transformação urbana onde se propõe a concentração do processo de adensamento demográfico, conforme as diretrizes do Pano Diretor Estratégico do Município, o proponente deverá utilizar do maior coeficiente de aproveitamento possível ao longo desta avenida e, consequentemente, a verticalização das edificações habitacionais.

Entretanto, o adensamento pretendido para o Plano de Urbanização deverá considerar a qualidade de vida da comunidade. Sendo assim, no âmbito da densidade populacional é preciso equilibrar e controlar o adensamento de forma a promover qualidade de vida e harmonia entre os habitantes. Em termos da morfologia edificada, para promover adensamento com qualidade de vida, o proponente deverá considerar para a implantação das Unidades Habitacionais uma ocupação dos lotes onde os edifícios mais baixos sem elevadores e as torres tenham as seguintes características:

- assumam posições e relações entre eles que favoreçam a promoção adequada de ventilação e insolação;
- evitem a privação de luz nos miolos dos lotes;
- permitam vistas do entorno;
- estabeleçam transições de gabarito desde os logradouros, passeios, alinhamento e miolo dos lotes de forma a privilegiar a implantação dos edifícios mais baixos ao longo dos alinhamentos e os mais altos mais afastados da rua, exceto junto ao Corredor da Av. Marques de São Vicente, local propício ao maior adensamento.

Os edifícios habitacionais de 5 pavimentos (térreo mais quatro) deverão prever espaços para a futura instalação de elevador.

#### *6.5.7. Estacionamentos*

Não serão exigidas vagas de estacionamento para veículos privados respeitando a Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Além disso, conforme o Plano Diretor há também um desestímulo ao uso do automóvel por meio da desobrigação da existência mínima de um número de vagas de garagens nos edifícios projetados próximos aos eixos de mobilidade com a criação de um teto: as vagas de garagem passam a ser consideradas área computável se ultrapassarem o limite de uma por unidade habitacional ou uma vaga de garagem para cada 50 m² em projetos não residenciais. Em contrapartida, meios de transporte mais sustentáveis serão incentivados.

No caso de propostas com estacionamentos, o número de vagas, deverá respeitar:

- os critérios para cálculo de área computável (Artigo 26);
- o número máximo estabelecido na Lei da Operação Urbana Água Branca (Artigo 30);
- o limite máximo definido para "Quota de Garagem" (Artigo 16 e Quadro II).

Para garantir a criação de Fachadas Ativas, as áreas de estacionamento deverão atender às diretrizes dispostas na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca, que vedam a utilização de áreas livres do recuo frontal de lotes para estacionamentos (Artigo 33).

As garagens, quando localizadas em térreos de edifícios residenciais, não poderão localizar-se em áreas lindeiras às calçadas e deverão respeitar o recuo mínimo de 10 metros a partir do alinhamento predial (Artigo 34).

No caso de estacionamento subterrâneo, será permitida a construção de apenas 1 pavimento em subsolo, com altura livre máxima de 3 metros (Artigo 37).

É obrigatória a destinação de áreas para bicicletários e estrutura de suporte ao transporte cicloviário, que atendam os moradores dos conjuntos.

## 7. DIRETRIZES CONCEITUAIS

### *7.1. Inserção Urbana*

Entre os diversos objetivos e diretrizes, a otimização do aproveitamento do terreno, considerando a articulação da proposta ao contexto urbano em que se insere; a adequada densidade habitacional em equilíbrio com os espaços de convivência; a definição arquitetônica de espaços de uso privativo e público na implantação

das edificações e sua interface com o passeio público, são requisitos fundamentais para a análise das propostas. Será considerada também a adequação da implantação às condições físicas do terreno, minimizando os impactos causados em relação aos seus elementos naturais como a arborização existente, por exemplo, que deverá ser preservada o máximo possível.

### *7.2. Articulação do Programa de Usos*

Atender adequadamente a demanda para cada agrupamento, prevendo variação de tipologias e inclusão de usos complementares ao habitacional integrados no projeto de forma a incentivar a convivência entre os moradores, inclusive em espaços cobertos, descobertos e áreas verdes. O Projeto como um todo e fundamentalmente o habitacional, deverá considerar a gestão dos espaços coletivos, acessos independentes e a relação que a edificação estabelece com o passeio público.

O Atendimento ao programa de usos, prevendo espaços adequados para as atividades domésticas e suas funções complementares internas ou externas à unidade habitacional em áreas condominiais, bem como a previsão de variação de tipologias (número de dormitórios e plantas flexíveis), deverão ser considerados.

### *7.3. Incentivos*

A utilização de toda a gama de incentivos constituintes da Lei n° 15.693/2013, com destaque para os Artigos 25, 26, 27, 28 e 32, deverão ser consideradas no projeto.

### *7.4. Soluções de Conforto Ambiental e Sustentabilidade*

Garantir condições de conforto ambiental e de salubridade para as unidades habitacionais e para os espaços de convivência; prever medidas para a redução do consumo de energia elétrica e de água, bem como para a gestão dos resíduos sólidos e para a retenção e infiltração de águas pluviais.

Previsão de iluminação natural nas áreas comuns e nos espaços de convivência, a implantação de componentes visando à eficiência energética bem como o reuso de águas pluviais, também são soluções qualificadoras à proposta.

Deverá ainda ser previsto e avaliado a utilização de técnicas construtivas e matérias que permitarão:

- Construção por etapas;
- “Reciclabilidade” dos componentes;
- Durabilidade em longo prazo;
- Ciclo de vida eficiente;
- Facilidade de manutenção.

### *7.5. Viabilidade Urbanística, Técnica e Econômica*

Adotando as melhores práticas, as propostas serão avaliadas e analisadas do ponto de vista da viabilidade urbanística, técnica e econômica a fim de orientar um desenvolvimento urbano mais equilibrado do ponto de vista social, econômico e ambiental para a cidade de São Paulo. A exequibilidade e a compatibilidade das propostas para os Programas Específicos serão avaliados no âmbito dos objetivos da municipalidade e da adequação à transformação do território, levando em conta a sua condição estratégica, tanto no sentido do espaço local quanto metropolitano e regional.

As propostas deverão apresentar soluções exequíveis tanto no âmbito técnico quanto econômico, levando em conta as soluções de implantação, a relação entre os espaços edificados e não edificados, a densidade habitacional e o programa de usos propostos.

O adequado cumprimento aos objetivos deste Concurso está atrelado ao desenho institucional disponível para sua realização, que leva em conta a legislação municipal vigente, em diversas esferas, e as técnicas de construção e financiamento das habitações de interesse social, que devem ser consideradas junto às propostas.

As análises inter relacionadas e sobrepostas dos estudos de viabilidade promoverão a seleção dos projetos que melhor responderem aos objetivos e diretrizes dos Programas Específicos descritos neste Termo de Referência.

**Os recursos disponíveis para a execução das obras referentes ao Subsetor A1, área objeto deste Concurso, localizado dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada água Branca (Lei nº 15.893/2013), consta do Suplemento Preliminar da Comissão de Valores Imobiliários - CVM, conforme link abaixo:**

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/AGUA_BRANCA/SuplementoPreliminaraoProspectoOUCAB0212Semmarcas.pdf

## 8. PRODUTO

- A proposta para o projeto urbanístico deverá ser desenvolvida em nível de Estudo Preliminar. As propostas deverão ser apresentadas em cinco (5) pranchas em arquivo PDF 300 dpi, no formato A1 posição horizontal. As pranchas deverão obedecer ao padrão estabelecido para os campos do título do Concurso e a numeração das pranchas: 1/5, 2/5, 3/5 e 4/5, 5/5, conforme modelo definido disponibilizado no Anexo XII. Cada prancha deverá atender aos seguintes **conteúdos mínimos**:

- **Prancha 1/5:**
    - Conceituação, articulação, dimensionamento e caracterização das infraestruturas e da ocupação do território;
    - Zoneamento das atividades (institucional, residencial e outros usos), implantações dos edifícios e parcelamento proposto;
    - Texto descritivo do projeto e quadro preliminar completo das áreas;
    - A estratégia de faseamento do projeto, considerando no mínimo 50% das unidades para a primeira fase de implantação, deverá ser demonstrada e justificada em uma das 5 pranchas.
    - Imagem geral da proposta utilizando a foto **OUCAB_Subsetor A1_01.JPG** fornecida no Anexo XII
- **Prancha 2/5:**
    - Implantação (nível térreo), demonstrando as relações entre as áreas do território CEU, das áreas verdes e dos edifícios de uso misto, incluindo os habitacionais e o equipamento administrativo. (1:1000).
- **Prancha 3/5:**
    - Corte geral de implantação contendo necessariamente a passarela e demonstrando a relação entre áreas verdes, institucionais e habitacionais. Fica a critério do concorrente a apresentação de mais de um corte, se necessário, ao perfeito entendimento do projeto, bem como diagramas e imagens representativas.
- **Prancha 4/5:**
    - Tipologias dos edifícios habitacionais e usos mistos no térreo (1:200);
    - Proposta da Unidade Básica de Saúde (1:200);
    - Proposta de implantação do Território CEU (1:200)

  As tipologias apresentadas nesta prancha deverão necessariamente conter uma proposta preliminar dos sistemas construtivos
- **Prancha 5/5:**
    - Projeto do Parque e das Áreas Verdes demonstrando relações paisagísticas, integração com a passarela e interligação com área verde a norte do Rio Tietê.
    - Imagem geral da proposta utilizando a foto **OUCAB_Subsetor A1_02.JPG** fornecida no Anexo XII

**Outros produtos adicionais aos conteúdos mínimos exigidos, como perspectivas ilustrativas, fotos de maquete física, desenhos esquemáticos, diagramas, etc. poderão ser inseridos livremente nas 5 pranchas.**

## 9. LEGISLAÇÃO E NORMAS

As Legislações e Normas listadas são referencias importantes que instruem as diretrizes e objetivos para o desenvolvimento do projeto urbanístico, objeto deste Concurso Público.

- Lei 15.893/2013 (Operação Urbana Consorciada Água Branca);
- Lei Municipal 16.050/2014 (Plano Diretor Estratégico);
- Lei 13.885/2004 (Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo);
- Lei 9.413/1981(Parcelamento do Solo);
- Lei Municipal 11.228/1992 (Código de Obras e Edificações).

## 10. LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Em consonância com a legislação Federal, Estadual e Municipal que disciplinam a produção de habitação de interesse social, em especial:

- **IMPLANTAÇÃO, CONDOMÍNIO E UNIDADE HABITACIONAL:**
    - Lei Municipal 14.018/05 (conservação e uso racional da água em edificações)
    - Lei Municipal 14.403/07 (altera a Lei Municipal 14.018/05)
    - Decreto Municipal 47.731/06 (regulamenta a Lei Municipal 14.018/05)
    - Decreto Municipal 44.667/04 (Zonas de Interesse Social - ZEIS, Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e Habitações de Mercado Popular).
    - Decreto Municipal 45.127/04 (altera o DM 44.667/04)
    - Decreto Municipal 47.702/06 (altera os artigos 31 e 52 do DM 44.667 e dispõe sobre edificações de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular implantadas fora dos perímetros das ZEIS)
    - Decreto Municipal 49.130/08 (altera o Artigo 32 do Decreto nº 44.667 e dispõe sobre área útil da unidade habitacional)
    - Decreto Municipal 54.556/13 (altera o Artigo 85 do Decreto nº 44.667; estabelece normas específicas para a produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse e de Mercado Popular; no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV - altera o parágrafo único do Artigo 15.
    - Decreto Municipal 45.904/05 (padronização dos passeios públicos do município de São Paulo)
    - Portaria 44/10 SVMA (manejo de vegetação de porte arbóreo – DPA _ 3,0 cm)

- NBR 15.575 (Parâmetros mínimos de desempenho para edifícios de até 5 pavimentos
- NBR 9050 (Norma de acessibilidade para portadores de deficiências da ABNT)
- NBR 14775 (fornecem as medidas mínimas de mobiliário, peças sanitárias e eletrodomésticos).
- NBR 8160 (Sistemas Prediais de Esgoto Sanitário – Projeto e Execução)
- Manual Técnico de Arborização Urbana - SVMA
- Lei Federal 10.098/00 (promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida)
- Decreto Federal 5.296/04 (regulamenta a Lei Federal 10.098/00)
- Lei 13.276/01 (Lei das piscininhas)
- Decreto Municipal 41.814/02 (regulamenta a lei das piscininhas)
- Instruções técnicas do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado de SP
- Lei Federal 12.651/12 – Artigos 4º, 5º e 6º - APP (Rio Pinheiros)
- Conforto térmico, luminoso, acústico e acessibilidade.
- NBR 15.220 (Zoneamento bioclimático brasileiro / Norma de desempenho térmico para habitações unifamiliares de interesse social)
- NBR 15.575 (Parâmetros mínimos de desempenho para edifícios de até 5 pavimentos)
- NBR 5413 (Iluminância de interiores. Rio de Janeiro: ABNT, 1991).
- NBR 15.215-2 (Procedimentos de cálculo para a estimativa da disponibilidade da luz natural. Rio de Janeiro: ABNT, 2005a).
- NBR 15.215-3 (Procedimentos de cálculo para a determinação da iluminação natural em ambientes internos. Rio de Janeiro: ABNT, 2005b).
- Lei Municipal 11.228/92 (Código de Obras e Edificações)
- Lei Federal de Eficiência Energética nº 10.295/01 (Programa Brasileiro de Etiquetagem)
- NBR 9050 (Norma de acessibilidade para portadores de deficiências da ABNT)
- Lei Federal 10.098/00 (promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida)
- Decreto Federal 5.296/04 (regulamenta a Lei Federal 10.098/00)
- Página de apoio com dados climáticos de cidades brasileiras –AET 5 -
- ELETROBRÁS/PROCEL-UFSC www.labeee.ufsc.br/eletrobras
- Sistema Construtivo
- NBR 15.575 (Parâmetros mínimos de desempenho para edifícios de até 5 pavimentos)

- NBR 8036 (Programação de Sondagens de Simples Reconhecimento dos Solos para Fundações de Edifícios
- NBR 6136 (Especificações para blocos vazados de concreto simples para alvenaria com função estrutural)
- NBR 15575 (Paredes em Concreto)
- NBR 6120 (Estruturas Pré-Moldadas)

- **LAZER CONDOMINIAL COBERTO OU DESCOBERTO**
  - Decreto Municipal 44.667/04 (Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, Habitações de Mercado Popular).
  - Decreto Municipal 45.127/04 (altera o DM 44.667/04)
  - Decreto Municipal 47.702/06 (altera os Artigos 31 e 52 do DM 44.667 e dispõe sobre edificações de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular implantadas fora dos perímetros das ZEIS)
  - Decreto Municipal 54.556/13 (altera o Artigo 85 do Decreto nº 44.667; estabelece normas específicas para a produção de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social e de Mercado Popular; no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – MCMV- altera o parágrafo único do Artigo 15.
  - NBR 15.575 (Parâmetros mínimos de desempenho para edifícios de até 5 pavimentos)
  - NBR 9050 (Norma de acessibilidade para portadores de deficiências da ABNT)
  - Lei Federal 10.098/00 (promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida)
  - Decreto Federal 5.296/04 (regulamenta a Lei Federal 10.098/00)
  - Manual Técnico de Arborização Urbana - SVMA (alturas, DAP (diâmetro à altura do peito), diâmetro de fuste, volumes de embalagem).
- **ESTACIONAMENTO**
  - Lei Municipal 11.228/92 (Código de Obras e Edificações)
  - NBR 15.575 (Parâmetros mínimos de desempenho para edifícios de até 5 pavimentos)
  - Decreto Municipal 44.667/04 (Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, Habitações de Mercado Popular - HMP).

- **ACESSIBILIDADE**
  - Nos empreendimentos de HIS e HMP, o projeto das unidades habitacionais adaptadas aos portadores de deficiência física, aquelas correspondentes a 3% do total de unidades, deverá garantir espaços com dimensões mínimas que permitam a inserção dos módulos de referência determinados na NBR9050/04:
    - Corredores com largura mínima de 0,90m;
    - Portas com vão de no mínimo 0,80m;
    - Sanitários com dimensões mínimas de 1,50m x 1,70m e que permitam a rotação da cadeira de rodas em 180°. O módulo de giro deverá ter dimensões mínimas de 1,50m x 1,20m. Nos sanitários a porta deverá abrir para fora e nos terraços deverá abrir para dentro.
  - Deverá ser garantida acessibilidade a toda área comum do empreendimento.

- **REGRAS ESPECÍFICAS - ELEVADORES**
  - Decreto 44.667/04
  - Código de Obras e Edificações - Lei 11.228/92
  - NM 207/99
  - NBR 9050

- **AERAÇÃO E INSOLAÇÃO**

  Lei 11.228/92: capítulo 10 do código de obras e edificações - EXCEÇÕES
  - Em casos de Plano Integrado de Loteamento e Edificação, os recuos das edificações estabelecidos pelas faixas de aeração e espaços de insolação poderão ser flexibilizados a critério da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social – CAEHIS.
  - Nos casos de reforma de edificações existentes, a aeração e insolação mínimas dos compartimentos serão submetidas à apreciação da CAEHIS.
  - Em casos onde haja alguma especificidade de implantação em que os espaços de insolação e faixas de aeração sejam comprometidos, o projeto será também objeto de apreciação pela CAEHIS.
  - *Segurança - observar capítulo 12 da Lei 11.228/92
  - *Estacionamento – observar capítulo 13 da Lei 11.228/92

- **PASSARELA**
  - NBR 7.187/2003 - Projeto de pontes de concreto armado e de concreto protendido - Procedimento.
  - NBR 6.118/2003 - Projeto de estruturas de concreto - Procedimento.
  - Prescrições da Lei nº 10.098, de 19/12/2000 e da Norma NBR 9050 (Acessibilidade de pessoas portadoras de deficiências a edificações, espaço, mobiliário e equipamentos urbanos).
  - NBR 7188 - Cargas Móveis em Ponte Rodoviária e Passarela.
  - NBR 6123 - Forças devidas ao vento.
  - DIN 18809 - Cálculo, projeto e execução de pontes rodoviárias e passarelas.
  - Ri-012 - Flambagem de alma.
  - Ri/1981 - Diretrizes de dimensionamento e detalhamento de vigas mistas (antiga DIN 1078/55).
  - DIN 4114 - Estabilidade Geral.
  - DIN Fachberichte 101, 103 e 104 - regulamentos para pontes similares das normas europeias.
  - AASHTO - Projeto, cálculo e execução de pontes rodoviárias.
  - AWS D.15 - Norma de solda em pontes.
  - ASTM - Norma de Aços.
  - DIN 1076 - Norma de Inspeção.

- **DESENHO UNIVERSAL**
  - ART. 10 DO DECRETO FEDERAL 5.296/04. *Desenho Universal trata da concepção de espaços, artefatos e produtos que visam atender simultaneamente todas as pessoas, com diferentes características antropométricas e sensoriais, de forma autônoma, segura e confortável, constituindo-se em elementos ou soluções que compõem a acessibilidade.*
  - ABNT NBR 9050:2004. *Desenho Universal é aquele que visa atender a maior gama de variações possíveis de características antropométricas e sensoriais da população.*

## 11. ANEXOS

- **ANEXO I**: LEI Nº 15.893/2013 - OUCAB
- **ANEXO II:** LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO
- **ANEXO III:** CADASTRAMENTO ARBÓREO
- **ANEXO IV:** LOCALIZAÇÃO NO TERRITÓRIO
- **ANEXO V:** ÁREA DE INTERVENÇÃO
- **ANEXO VI:** LEVANTAMENTO DOS USOS EXISTENTES
- **ANEXO VII:** PREMISSAS DE PROJETO
- **ANEXO VIII:** TERRITÓRIO CEU
- **ANEXO IX:** UBS
- **ANEXO X:** PONTE JÚLIO DE MESQUITA FILHO
- **ANEXO XI:** GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS (GAP) ÁGUA PRETA
- **ANEXO XII:** FOTOS
- **ANEXO XIII:** MODELO DE PRANCHA

LEROY MERLIN
BLR