



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SPUrbanismo

OFICINA HIS OUCAE

Agosto 2019

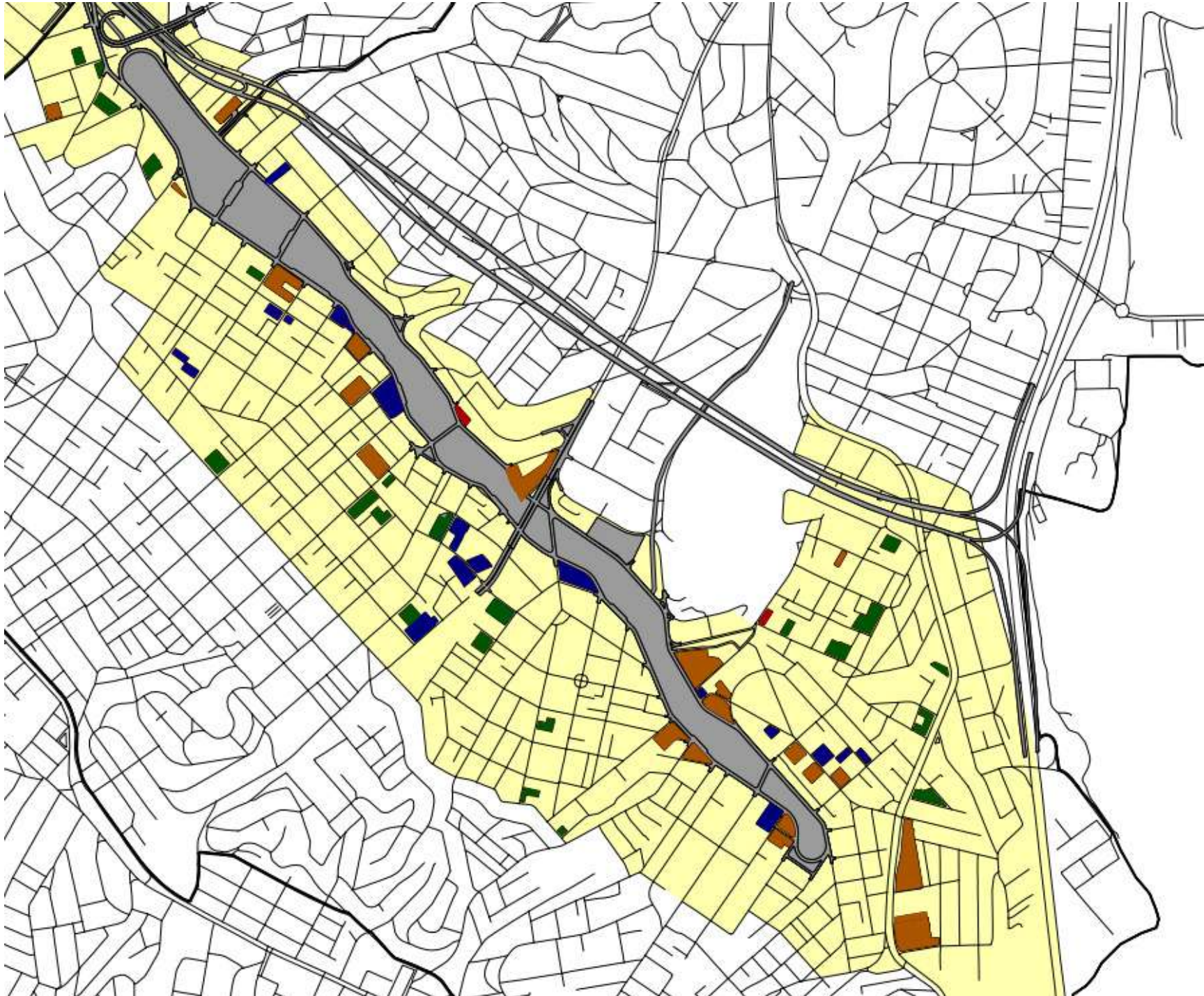


ROTEIRO

HORÁRIO	MOMENTO
M 1 14:30h -14:35h (05')	ABERTURA, BOAS VINDAS E OBJETIVOS DA OFICINA
M: 2 14:35h -14:45h (10')	APRESENTAÇÃO DOS PARTICIPANTES
M: 3 14:45h -14:50h (05')	APRESENTAÇÃO DO ROTEIRO E PACTOS DE TRABALHO
M: 4 14:50h -15:00h (10')	Exposição Inicial: Projetos e Obras da OUCAE e o contexto do trabalho em relação aos temas a serem debatidos na Oficina
M:5 15:00h -16:00h (60')	DEBATE TEMA 1 -Projeto Urbanístico, Implantação, Necessidade e Usos – Lições Aprendidas <ul style="list-style-type: none">• Exposição Equipe Técnica PMSP• Debate com Membros do Conselho da OUCAE
M: 6 16:00-16:10h	Intervalo
M: 8 16:10h -17:10h (60')	DEBATE TEMA 2 - Obras – Tipologias, Padrão de acabamento e especificidades – Lições Aprendidas <ul style="list-style-type: none">• Exposição Equipe Técnica PMSP• Debate com Membros do Conselho da OUCAE
M: 09 17:10h -17:40h (30')	CONSOLIDAÇÃO DOS DEBATES E PROXIMOS PASSOS
M: 10 17:40h -18:00h (20')	AVALIAÇÃO DA ATIVIDADE E ENCERRAMENTO

VIA PARQUE - PROVISÃO HABITACIONAL

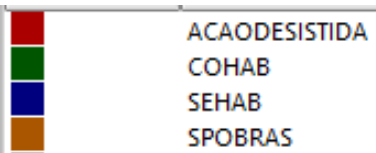
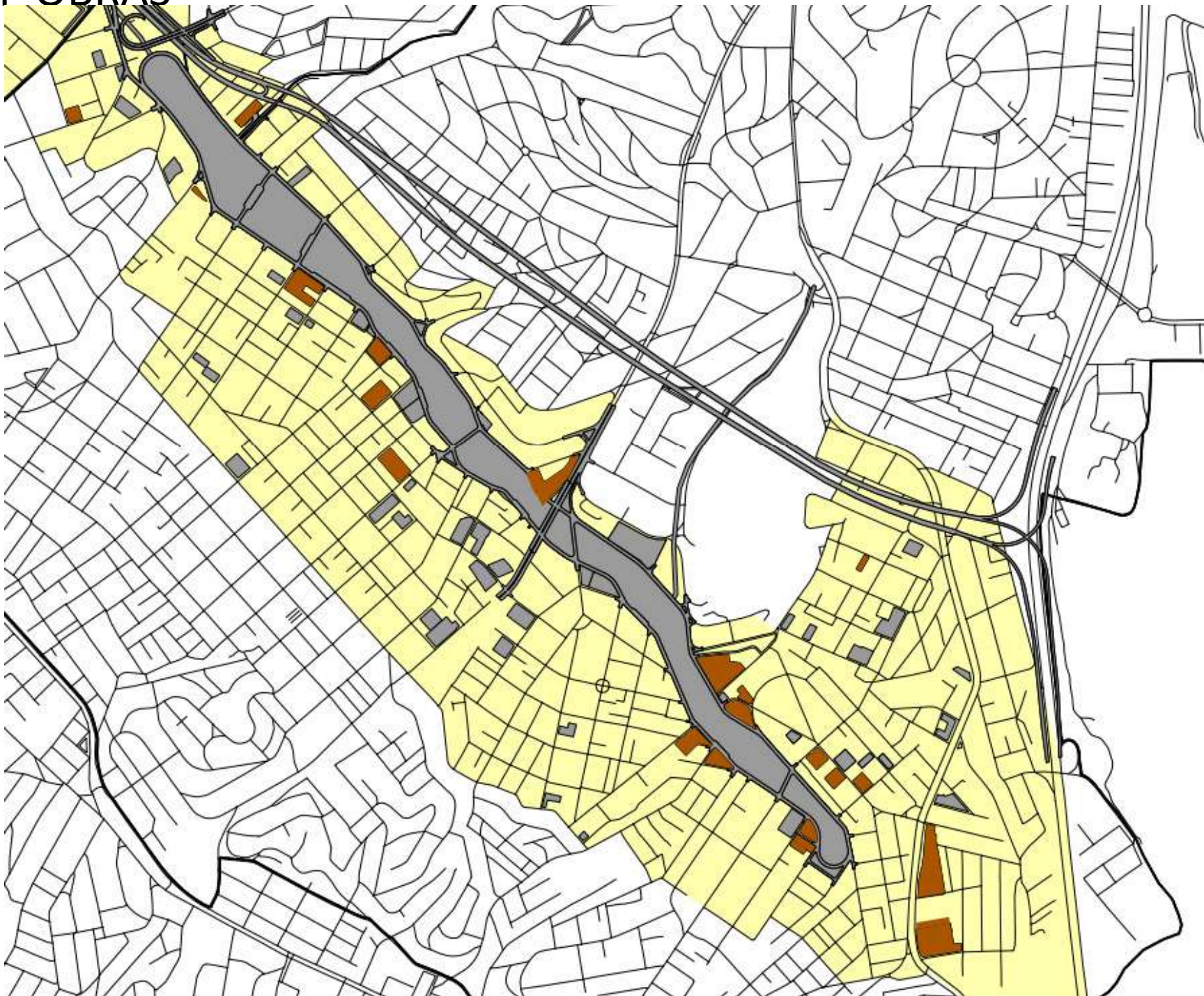
GRUPOS



ACAODESISTIDA
COHAB
SEHAB
SPOBRAS

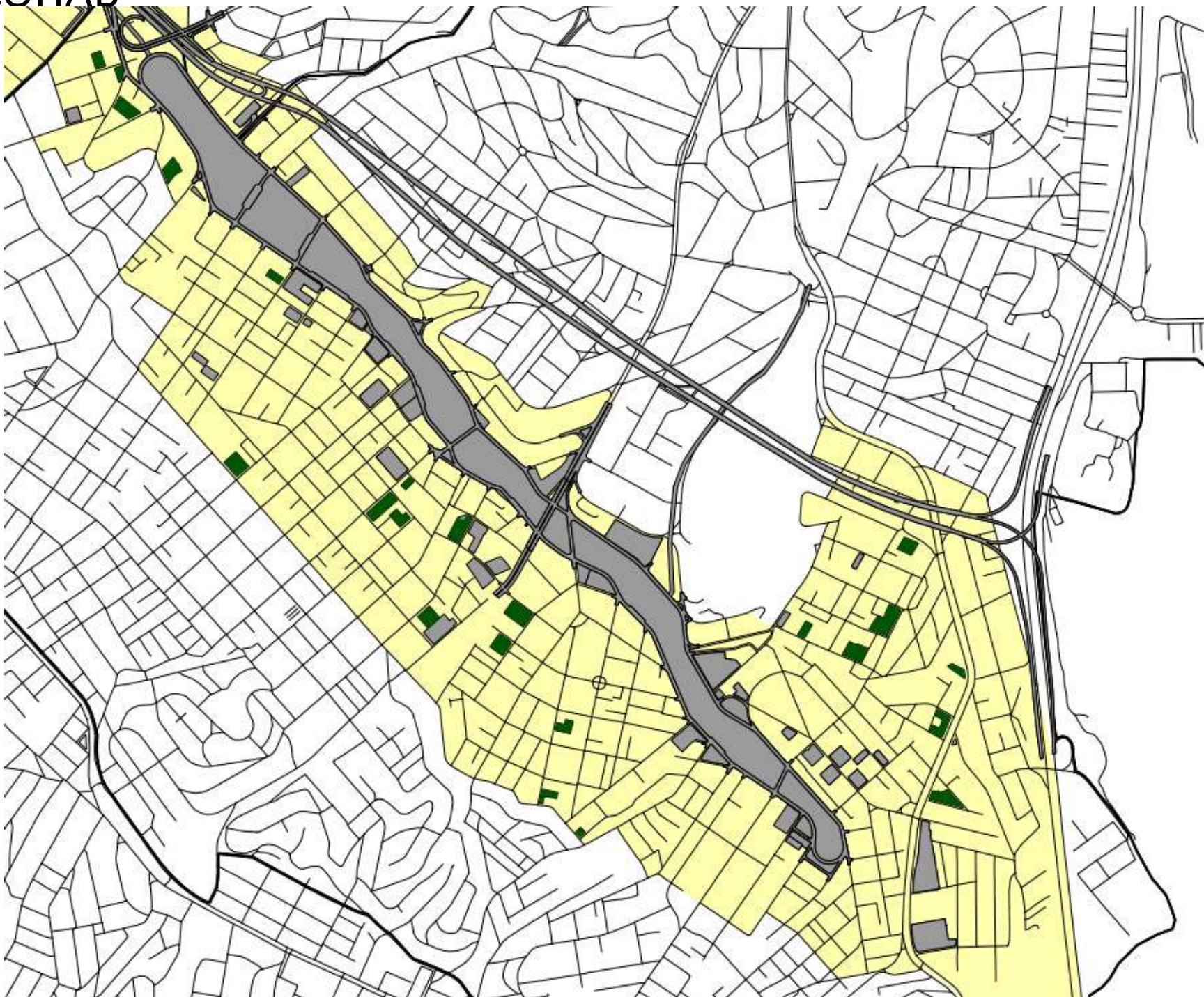
VIA PARQUE - PROVISÃO HABITACIONAL

GRUPO 1 – SP OBRAS



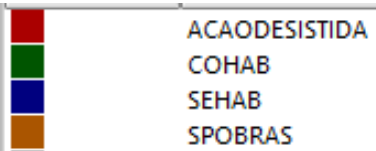
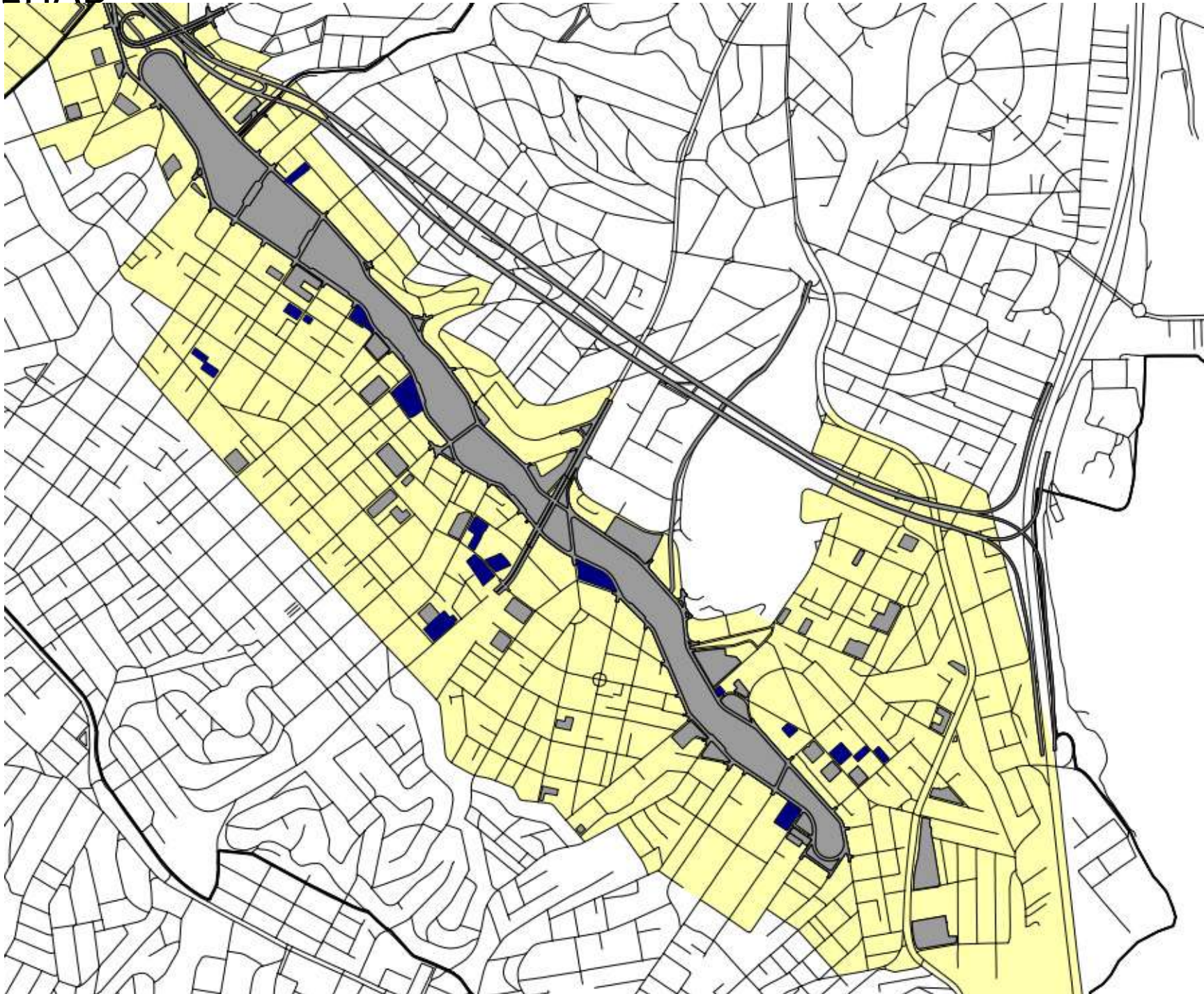
VIA PARQUE - PROVISÃO HABITACIONAL

GRUPO 2 – COHAB



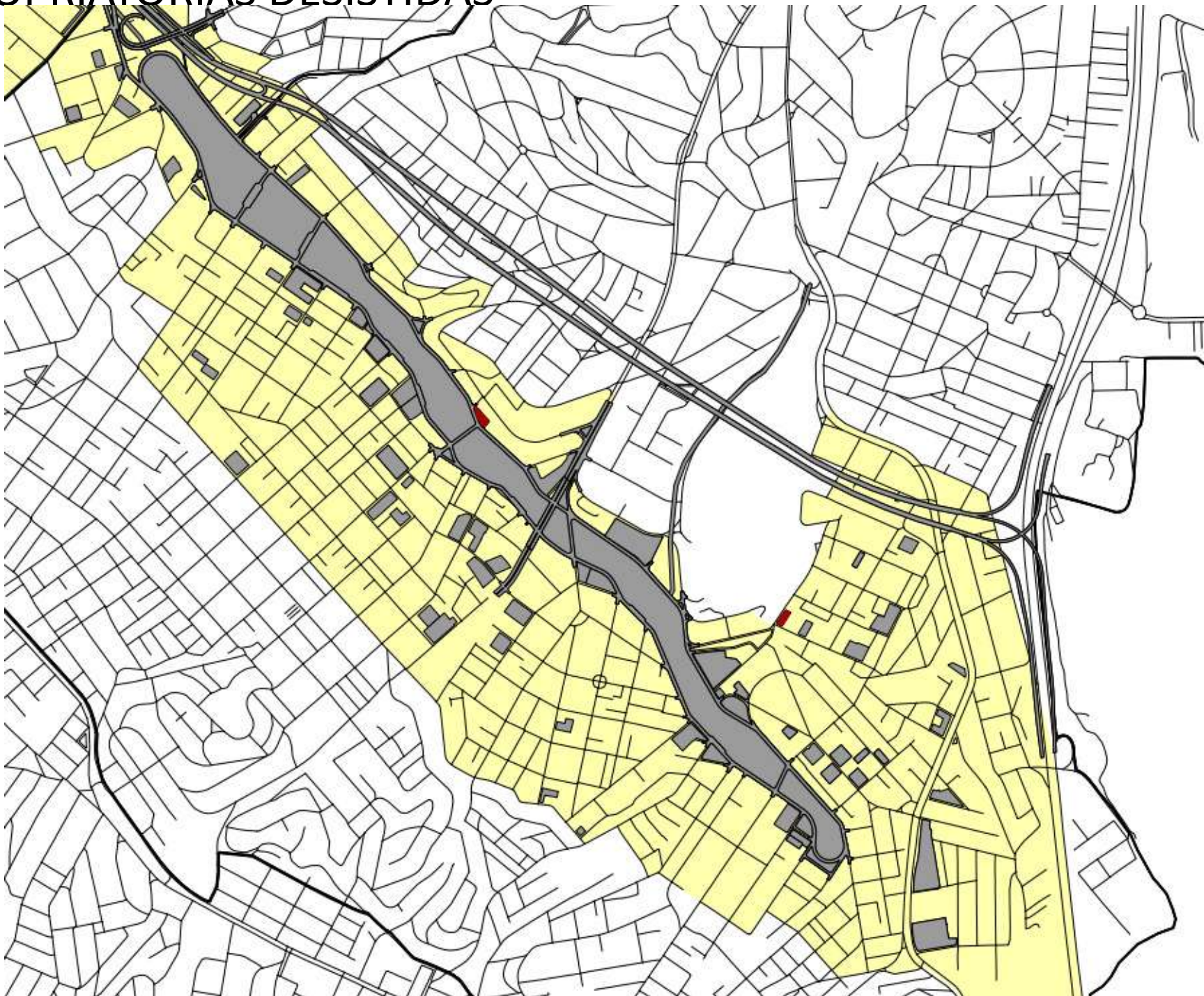
VIA PARQUE - PROVISÃO HABITACIONAL

GRUPO 3 – SEHAB



VIA PARQUE - PROVISÃO HABITACIONAL

AÇÕES EXPROPRIATÓRIAS DESISTIDAS





PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SPUrbanismo

LIÇÕES APRENDIDAS

PROBLEMAS DE PROJETO QUE DEMANDAM APRIMORAMENTOS



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SPUrbanismo

QUESTÕES RELATIVAS A PROJETO URBANÍSTICO E IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

QUESTÕES RELATIVAS A PROJETO URBANÍSTICO E IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- Padrões distintos de implantação dos empreendimentos destinados à mesma demanda, com ausência de áreas de uso comum necessárias à moradia adequada e à convivência
- Padrão de infraestrutura distinto e com inadequações:
- Ausência de infraestrutura que favorece à gestão, abordagem de contas/ consumo e adimplência
- Destinação de área e infraestrutura para instalação de elevadores, mas sem o equipamento (corruíras)



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
HABITAÇÃO

OUCAE

DTS Sudeste



PROJETO URBANÍSTICO



PROBLEMAS:

- Ausência de áreas de lazer (playground, quadra);
- Ausência de salão condominial e/ou salão de festas;
- Ausência de sala multiuso;
- Destinação de áreas para usos que não se efetivaram;
- Instalação de lixeiras em locais inadequados;
- Falta de interfone;
- Falta de caixas de correio;
- Iluminação inadequada nas áreas comuns;
- Falta de instalação de medidores individualizados de água;
- Falta de infraestrutura em salão de festas (ponto de gás, iluminação, sanitários e copa);
- Necessidade de pintura externa de fácil manutenção;
- Boxes comerciais e áreas institucionais com tarifa comercial na leitura do consumo de água.



CONDOMÍNIO CORRUIRAS



PROBLEMAS:

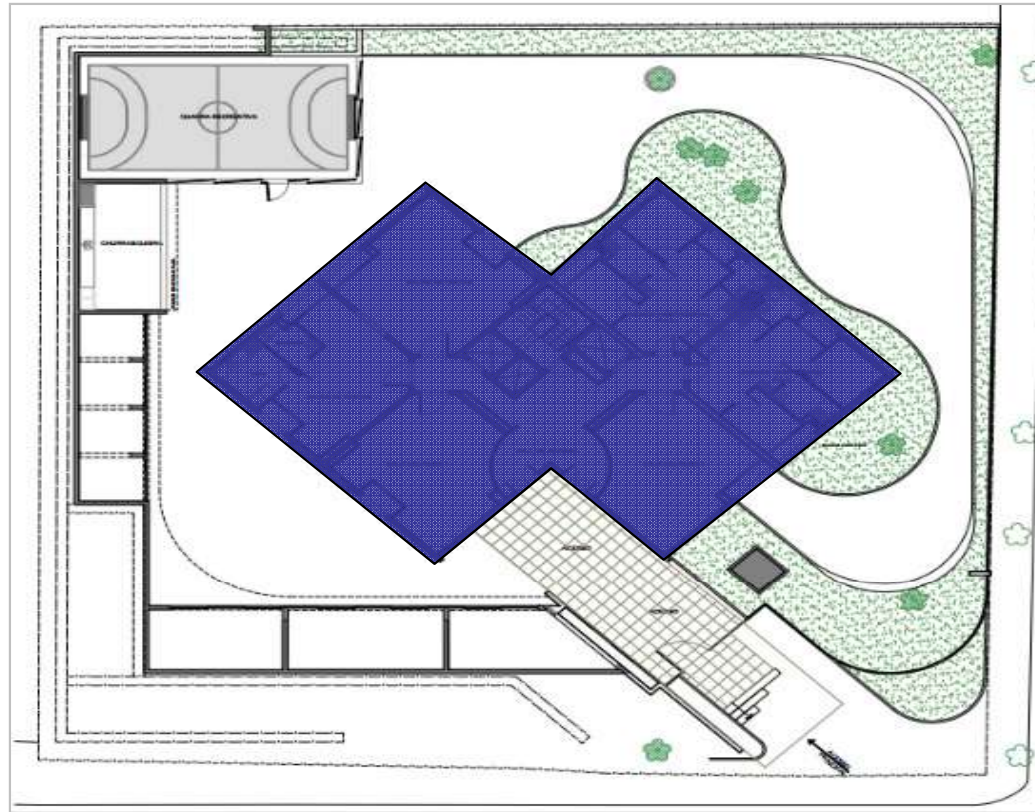
- Infraestrutura para futura instalação de elevadores;
- Falta de interfone;
- Ausências de áreas de lazer;
- Falta de caixas de correio.

SOLUÇÕES:

- Os projetos deverão contemplar a aquisição dos elevadores;
- Instalado após inauguração;
- Instalado playground após inauguração;
- Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos.



RESIDENCIAL NOVA CONQUISTA – DIS 03



PROBLEMAS:

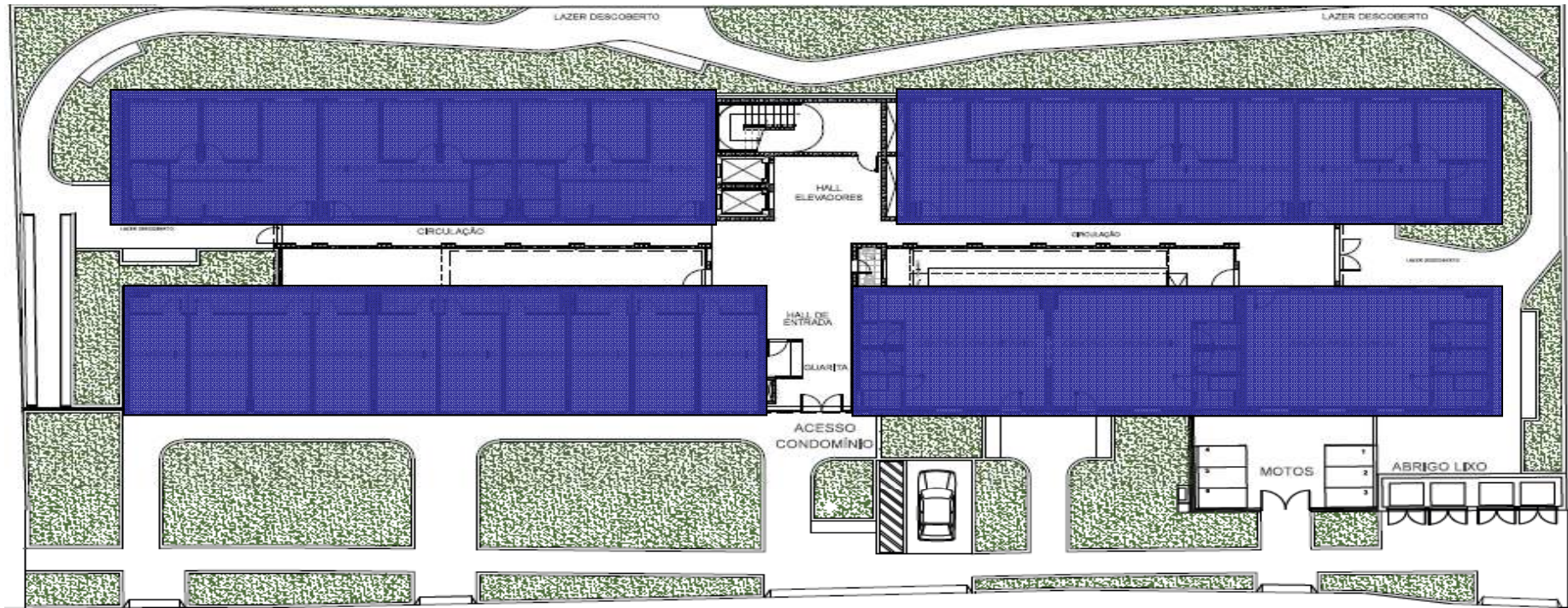
- Instalação de lixeiras em locais inadequados;
- Falta de interfone;
- Falta de caixas de correio;
- Falta de instalação de medidores individualizados de água;
- Necessidade de pintura externa de fácil manutenção.

SOLUÇÕES:

- Construído em local adequado pelos condôminos;
- Instalado após inauguração;
- Adquirido pelos condôminos;
- Adquirido pelos condôminos;
- Prever nos projetos materiais laváveis.



CONDOMÍNIO NOVA ESPERANÇA – DIS 18



PROBLEMAS:

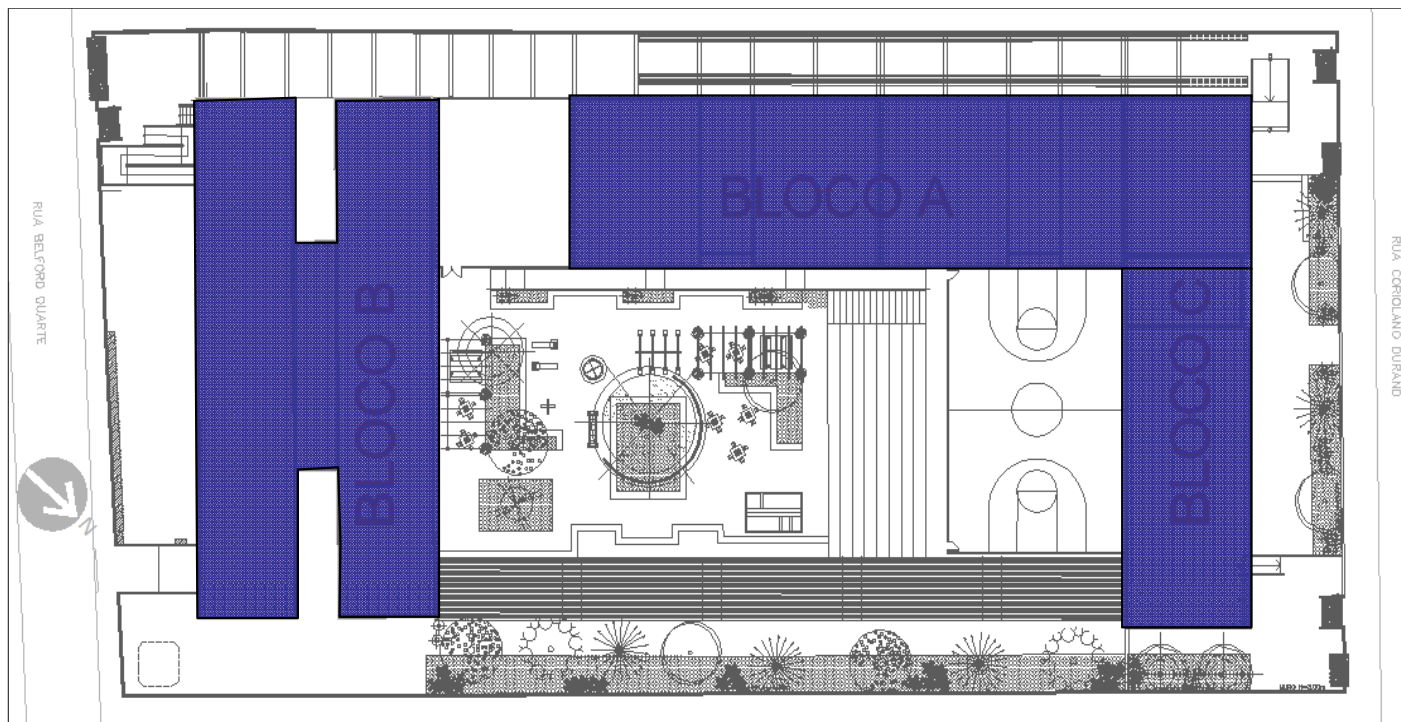
- Ausência de áreas de lazer;
- Falta de caixas de correio;
- Falta de instalação de medidores individualizados de água;
- Falta de infraestrutura em salão de festas;
- Necessidade de pintura externa de fácil manutenção;
- Boxes comerciais com tarifa comercial na leitura do consumo de água.

SOLUÇÕES:

- Instalado 01 brinquedo pela Construtora;
- Adquirido pelos condôminos;
- Prever a instalação individualizada nos projetos;
- Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis;
- Prever nos projetos materiais laváveis;
- Transferido para o nome do Condomínio para adquirir a tarifa social.



CONDOMÍNIO VITÓRIA DE UMA NOVA CONQUISTA – DIS 46



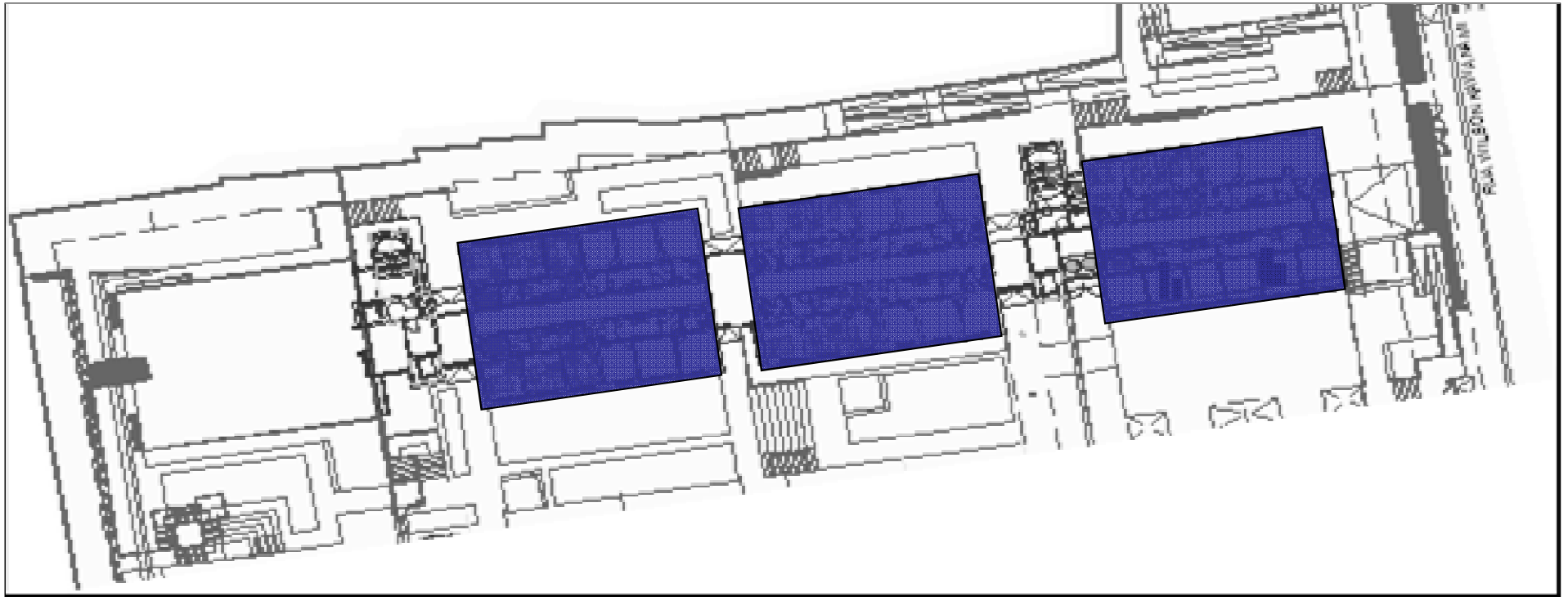
PROBLEMAS:

- Falta de interfone;
- Falta de caixas de correio;
- Falta de instalação de medidores individualizados de água;
- Falta de infraestrutura em salão de festas;
- Necessidade de pintura externa de fácil manutenção;
- Boxes comerciais com tarifa comercial na leitura do consumo de água.

SOLUÇÕES:

- Instalado após inauguração;
- Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos;
- Instalado pelos condôminos;
- Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis;
- Prever nos projetos materiais laváveis;
- Prever no projeto boxes comerciais e/ou áreas institucionais com acessos independentes e isolados do condomínio.

RESIDENCIAL ORQUÍDEA – DIS 44



PROBLEMAS:

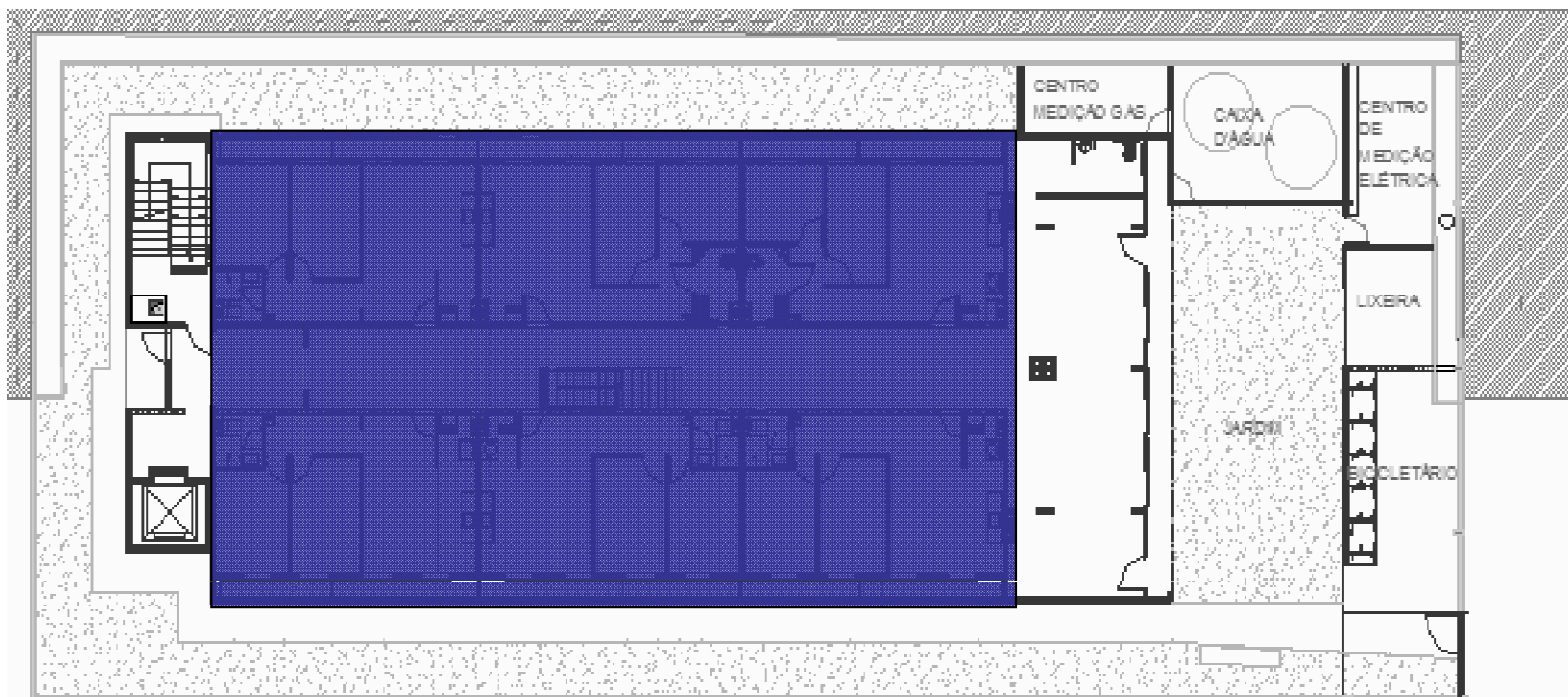
- Falta de interfone;
- Falta de caixas de correio;
- Falta de instalação de medidores individualizados de água;
- Ausência de áreas de lazer;
- Salão condominial com tarifa comercial na leitura do consumo de água.

SOLUÇÕES:

- Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos;
- Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos;
- Prever a instalação individualizada nos projetos;
- Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis;
- Prever no projeto boxes comerciais e/ou áreas institucionais com acessos independentes e isolados do condomínio.



CONDOMÍNIO PÉROLA BYINGTON – DIS 42



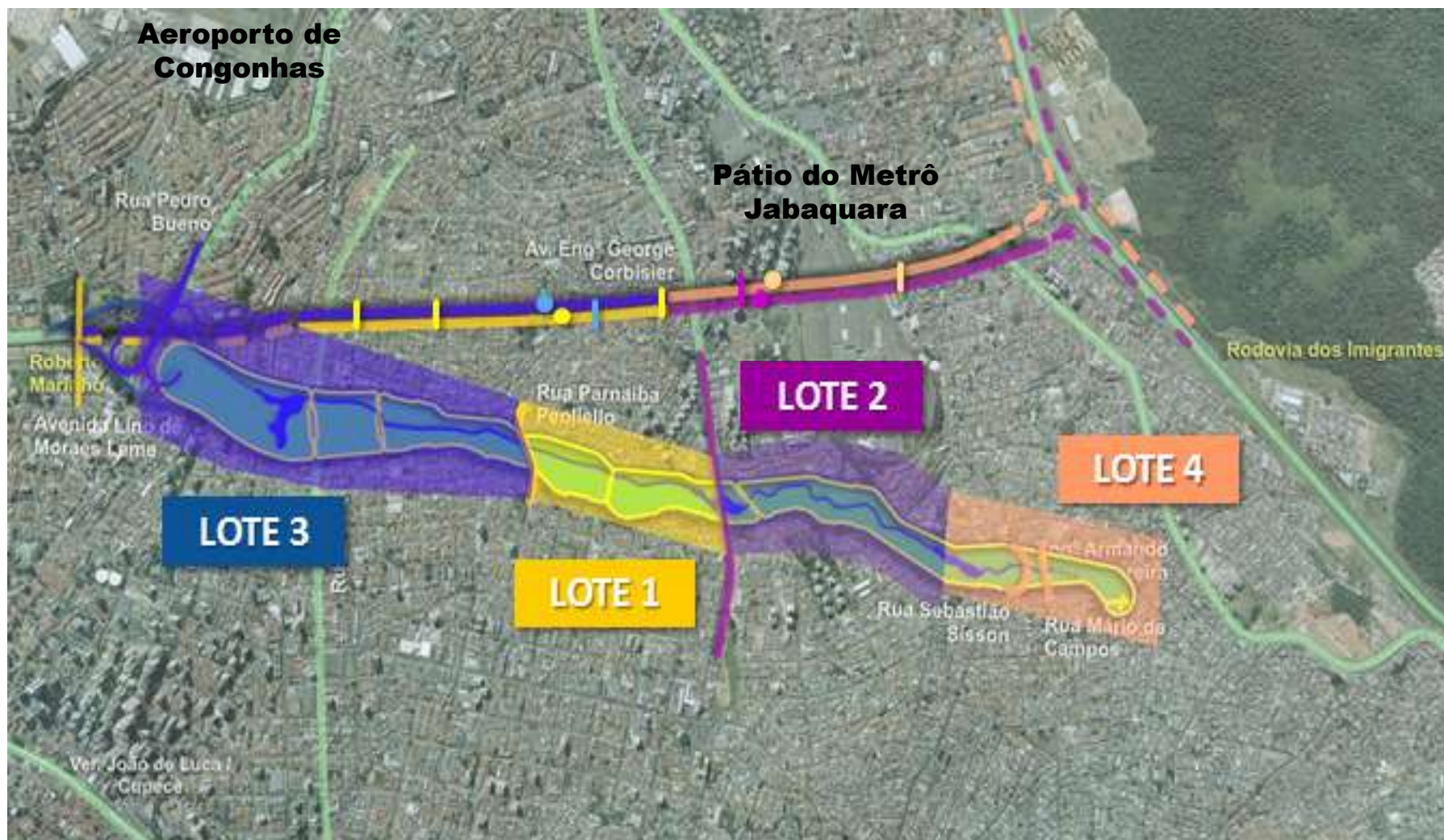
PROBLEMAS:

- Falta de caixas de correio;
- Ausência de áreas de lazer;
- Ausência salão condominial e/ou salão de festas;
- Falta de sala multiuso;
- Instalação de lixeiras em locais inadequados.

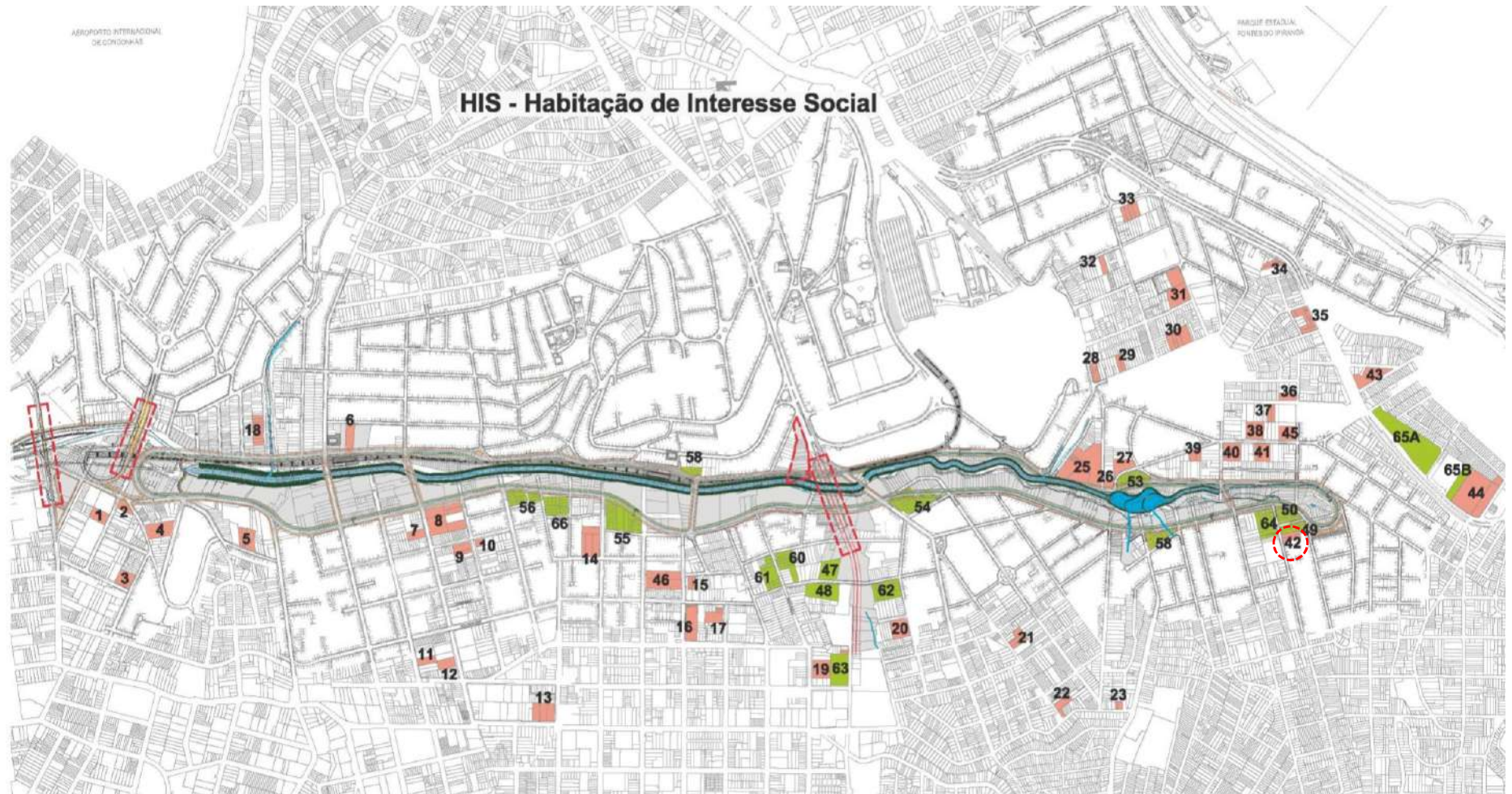
SOLUÇÕES:

- Contemplar este item na planilha orçamentária dos projetos;
- Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis;
- Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis;
- Assegurar no projeto a implantação dos itens possíveis;
- Assegurar no projeto a implantação de lixeiras em locais adequados.

Execução de obras e serviços do prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho



Localização dos terrenos destinados a HIS no eixo da operação.

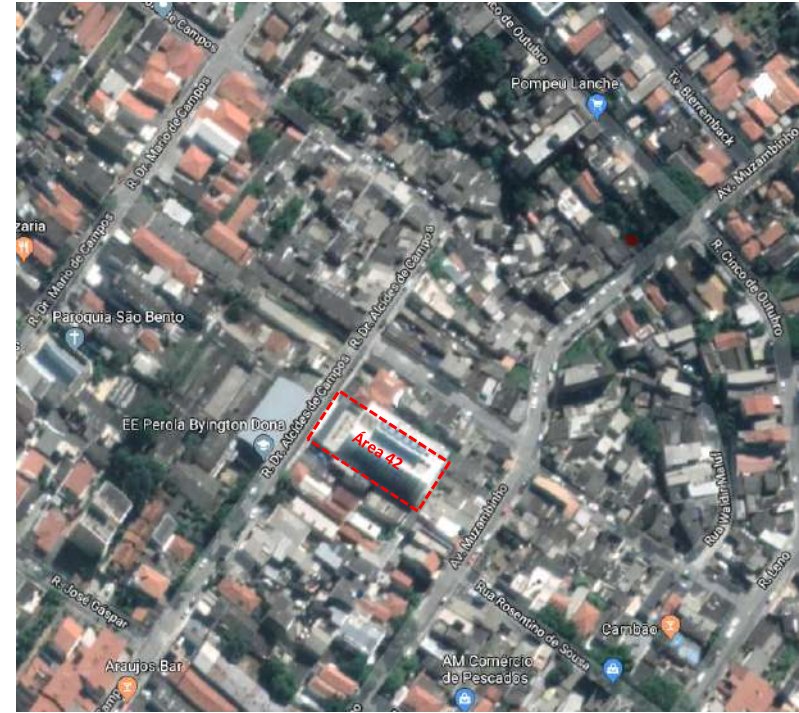


O exemplo da Área 42 do Lote 4

Zoneamento



Imagem de satélite

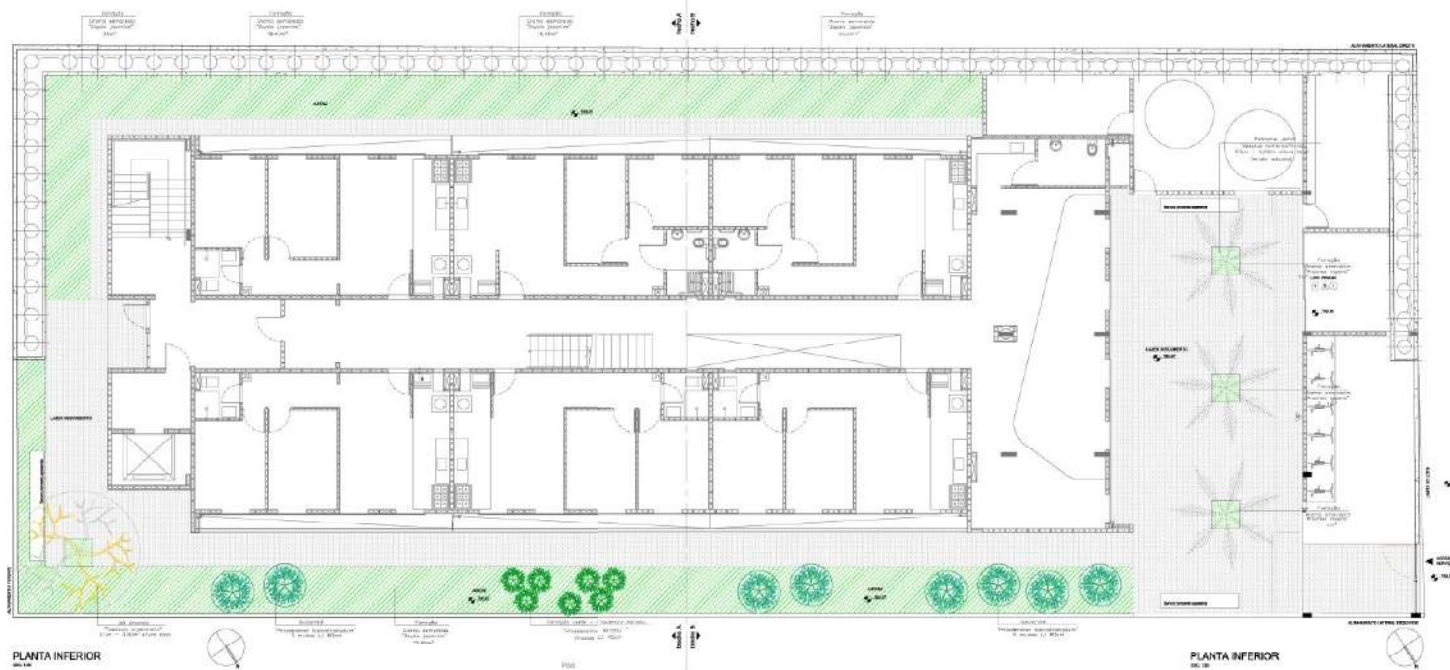


Indicis urbanísticos segundo a legislação vigente

ZEIS	Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de altura	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Pemeabilidade mínima (c)	Frente mínima (d)	Recuos mínimos	
	mínimo	básico	máximo (a)					Frente	Laterais e Fundo
ZEIS 1(f)			2,5 (b)						
ZEIS 2	0,5	1	4			0,15			
ZEIS 3			4	sem limite	0,8		10	5,00 ou art. 23	3,00 ou art. 23
ZEIS 4 (f)	NA	1	2			0,2			
ZEIS 5	0,5	1	4			0,15			

O exemplo da Área 42 do Lote 4

Implantação

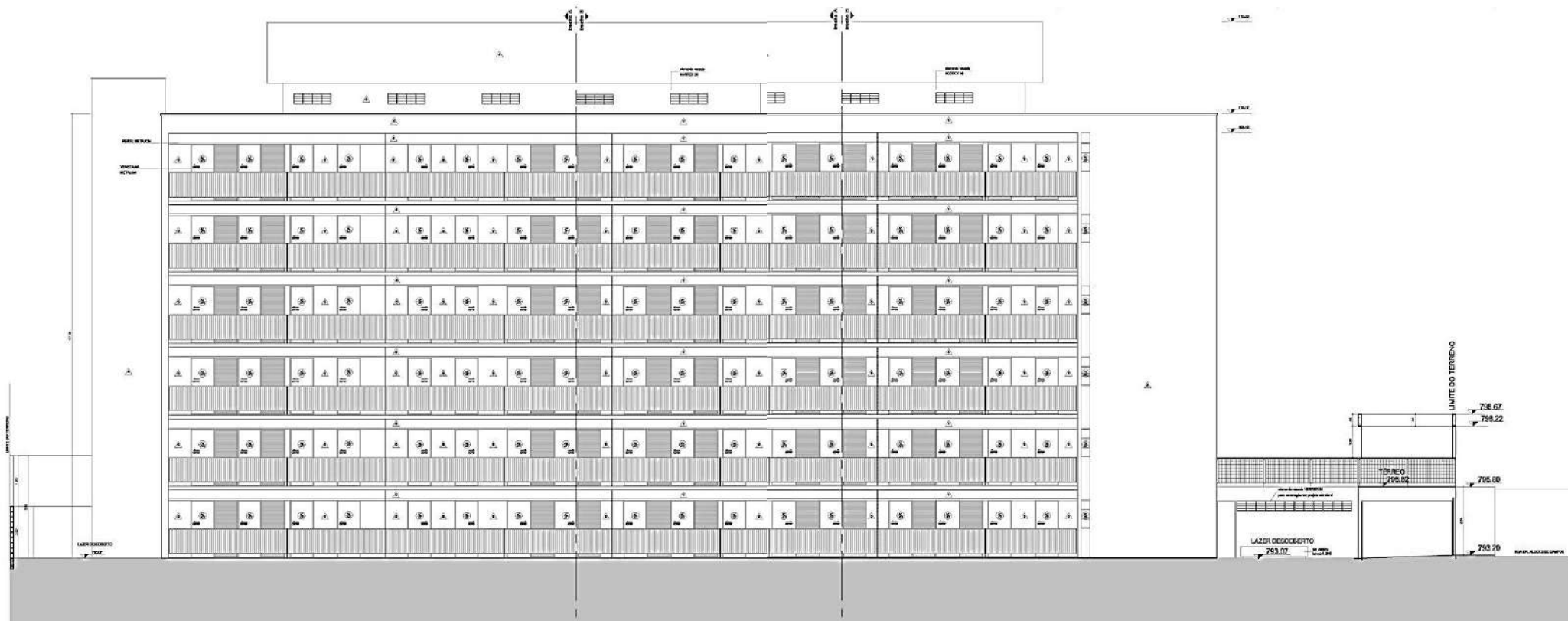


DETALHES DO PROJETO

- 1 bloco
- 44 unidades habitacionais
- Elevador
- Área de lazer externa
- Hall

O exemplo da Área 42 do Lote 4

Fachada lateral



O exemplo da Área 42 do Lote 4

Fachada frontal

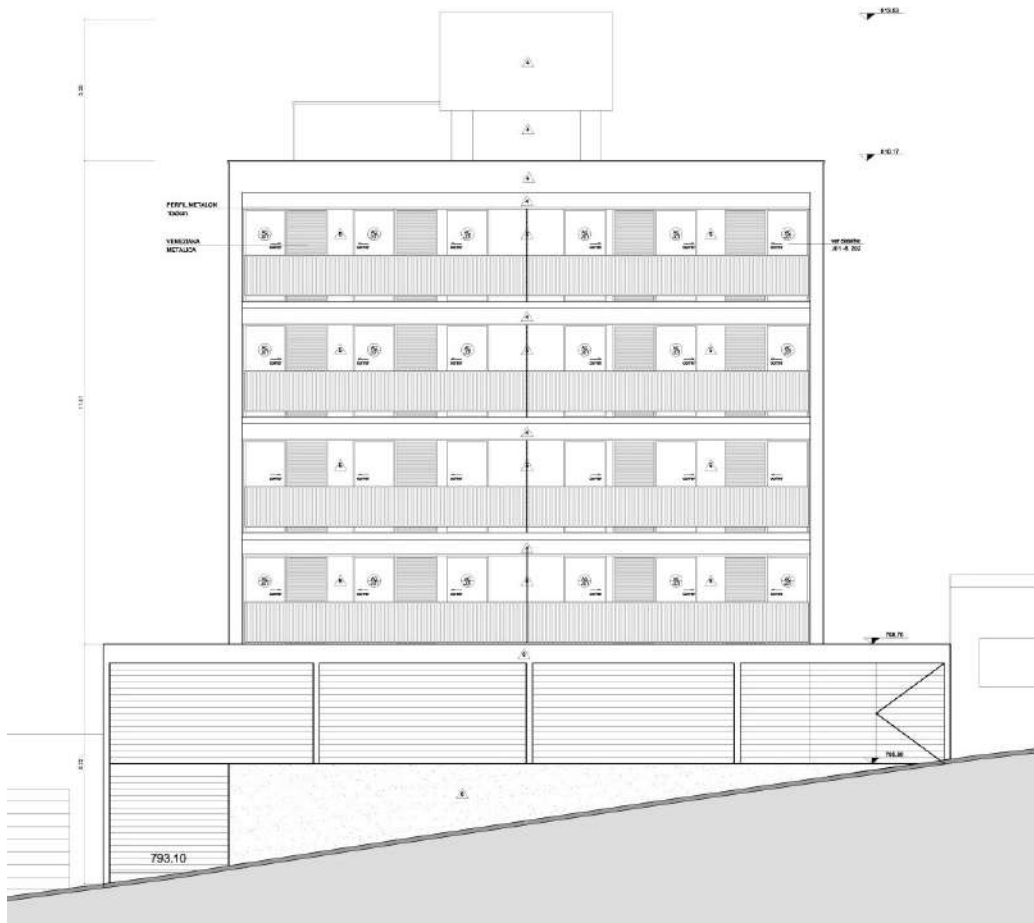
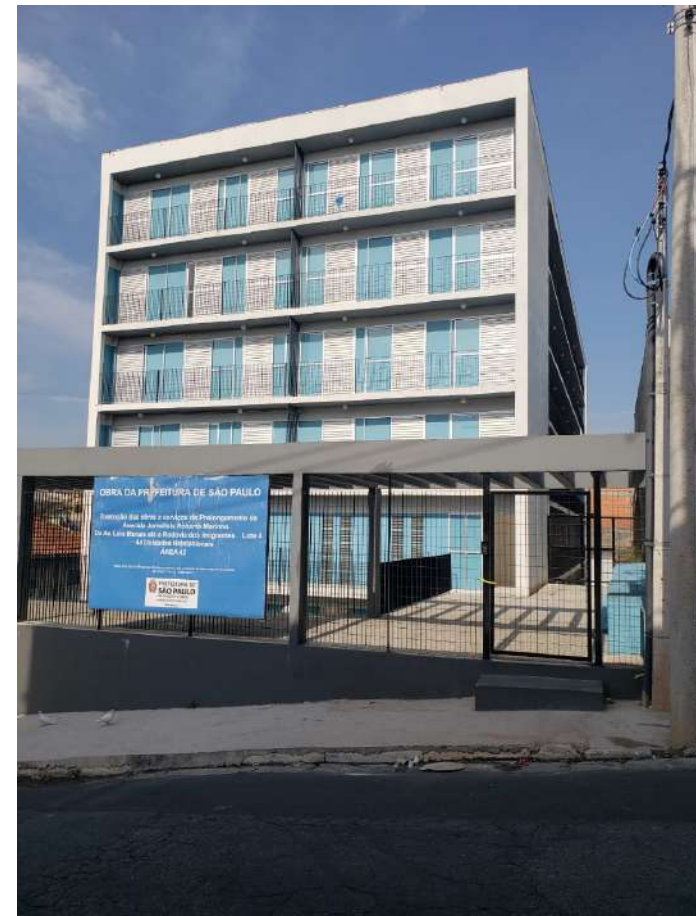


Foto Fachada



O exemplo da Área 42 do Lote 4



Projetos de HIS – Lições aprendidas

- Apenas 4 pavimentos
- Custo mais alto x Unidade
- Sacada
- Área de lazer externa
- Ausência de Salão de festas

IMPLANTAÇÕES E EQUIPAMENTOS

23 ÁREAS COM PROJETO BÁSICO DE ARQUITETURA

**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
ÁGUA ESPRAIADA**



PERFIL

ÁREA DO TERRENO:
444,78 M²

ZONEAMENTO:
ZEIS-3

ÁREA COMPUTÁVEL PROJETO:
846,17 M²

C.A. PROJETO: **1,80** (MÁX. 4,00)
T.O. PROJETO: **0,50** (MÁX. 0,70)

TIPOLOGIA ADOTADA:
1 TORRE COM 2 PAV. INFERIORES, PAV. TÉRREO E 4 PAV. TIPO

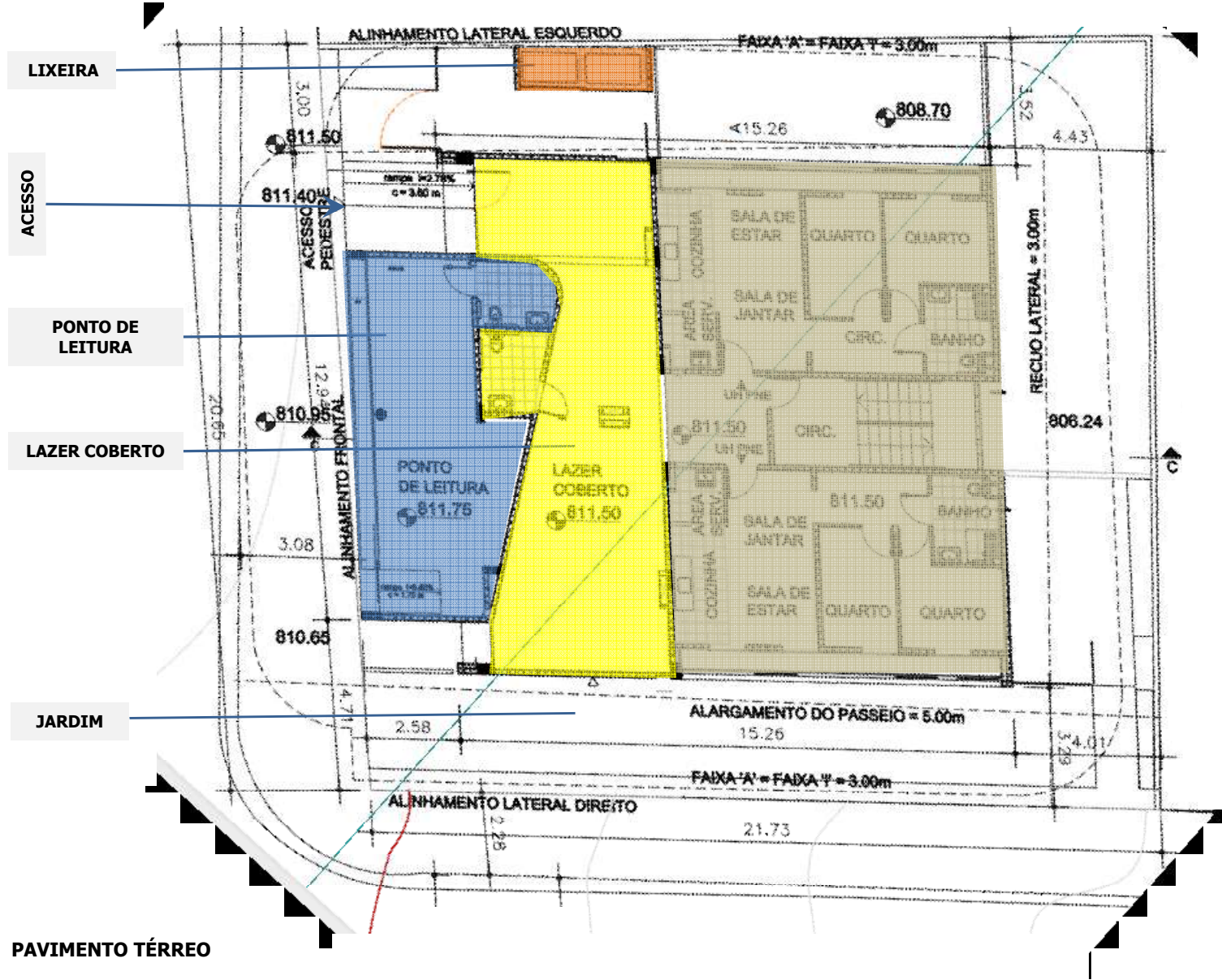
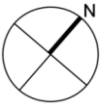
ELEVADORES:
NÃO HÁ

Nº DE U.HS.:
18

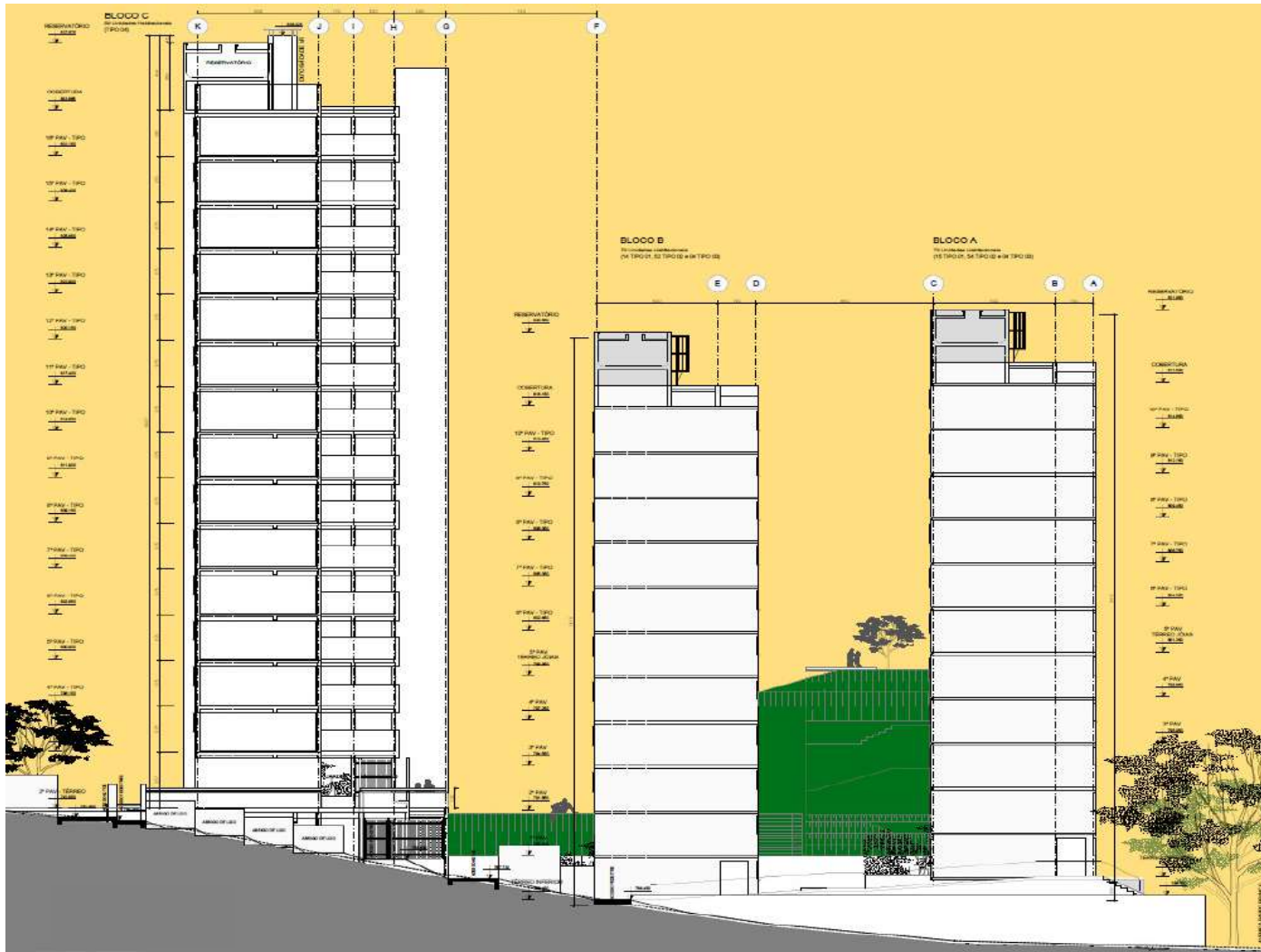
EQUIPAMENTOS DE USO COMUM:
JARDIM, ÁREA DE LAZER COBERTA E DESCOBERTA, LIXEIRA

EQUIPAMENTOS DE USO PÚBLICO:
ÁREA INSTITUCIONAL (PONTO DE LEITURA)

ESTACIONAMENTO:
NÃO HÁ



PAVIMENTO TÉRREO



PERFIL

ÁREA DO TERRENO:
4.550,74 M²

ZONEAMENTO:
ZEIS-3

ÁREA COMPUTÁVEL PROJETO:
16.323,74 M²

C.A. PROJETO: **3,42** (MÁX. 4,00)
T.O. PROJETO: **0,33** (MÁX. 0,70)

TIPOLOGIA ADOTADA:
3 TORRES. TORRES A E B COM TÉRREO E 10 PAVIMENTOS E TORRE C COM TÉRREO E 16 PAVIMENTOS

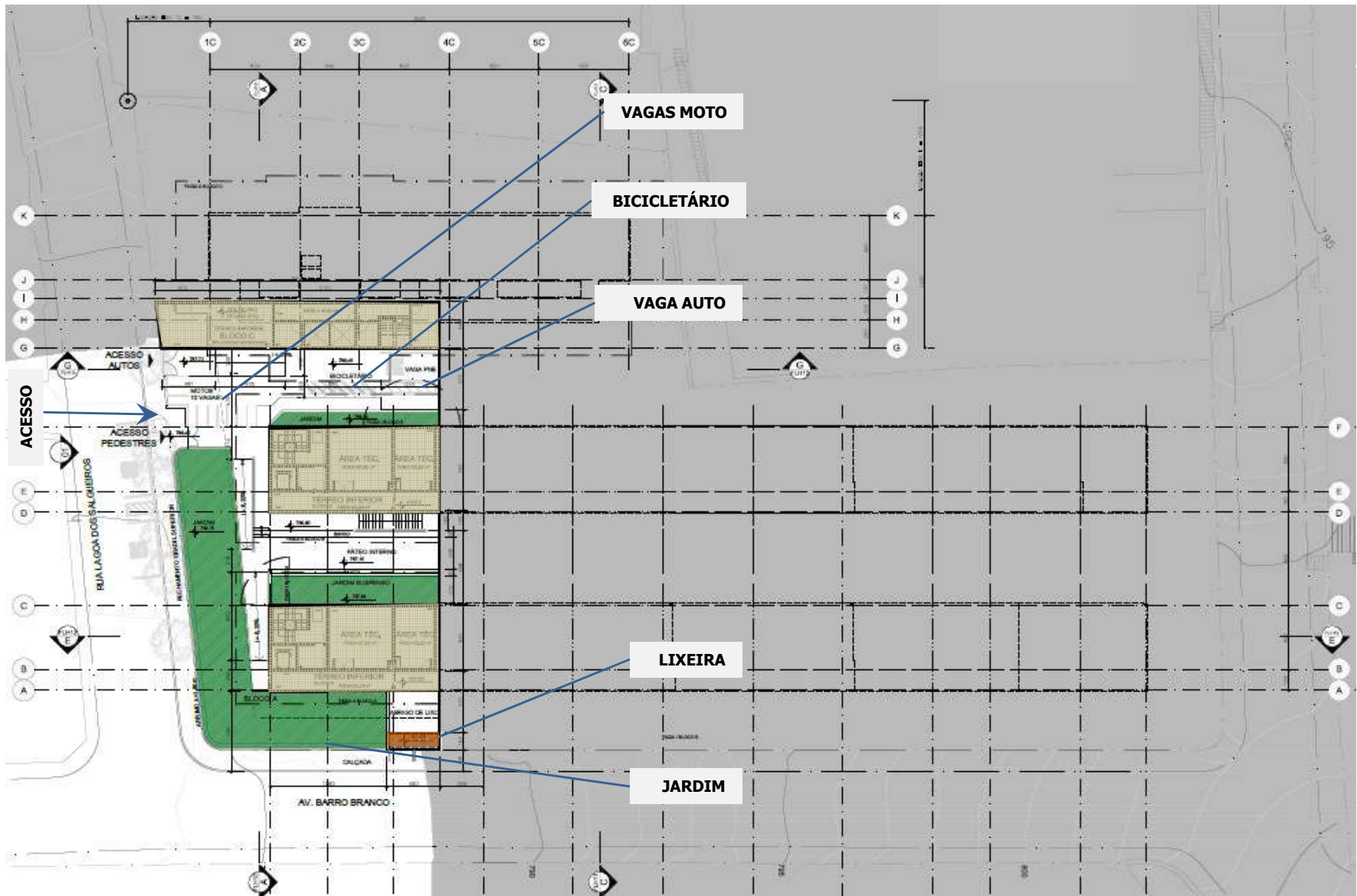
ELEVADORES:
6 ELEVADORES (2 ELEVADORES POR TORRE)

Nº DE U.HS.:
202

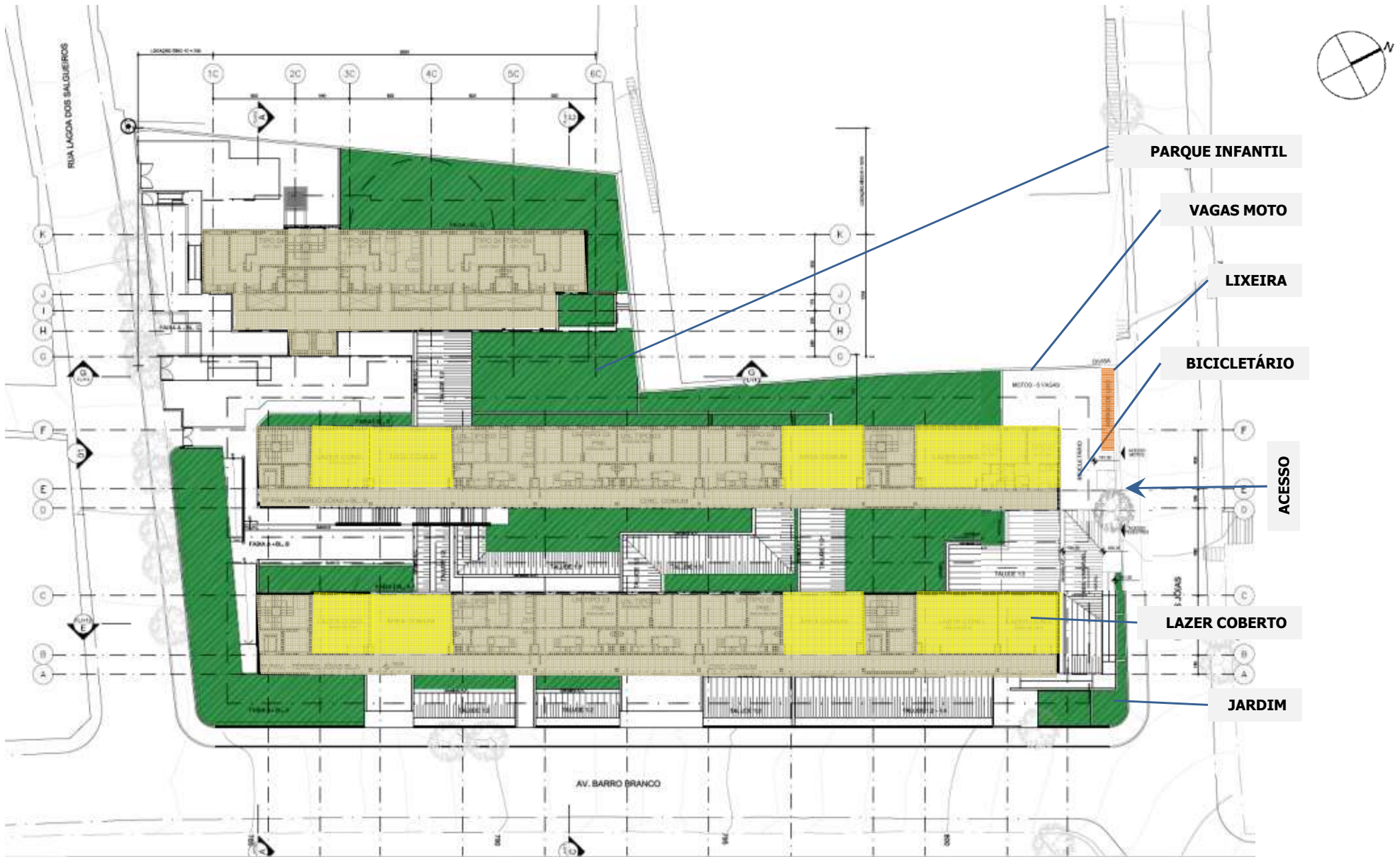
EQUIPAMENTOS DE USO COMUM:
JARDIM, ÁREA DE LAZER COBERTA E DESCOBERTA, PARQUE INFANTIL, LIXEIRA, BICICLETÁRIO

EQUIPAMENTOS DE USO PÚBLICO:
NÃO HÁ

ESTACIONAMENTO:
VAGA EMBARQUE/ DESEMBARQUE PNE, VAGAS DE MOTO



TÉRREO INFERIOR



5º PAVTO./ TÉRREO SUPERIOR



PERFIL

ÁREA DO TERRENO:
3.783,16M²

ZONEAMENTO:
ZEIS-3

ÁREA COMPUTÁVEL PROJETO:
12.816,69 M²

C.A. PROJETO: **3,83** (MÁX. 4,00)
T.O. PROJETO: **0,33** (MÁX. 0,70)

TIPOLOGIA ADOTADA:
**1 TORRE COM 2 PAV. INFERIORES,
TÉRREO +11 PAVIMENTOS**

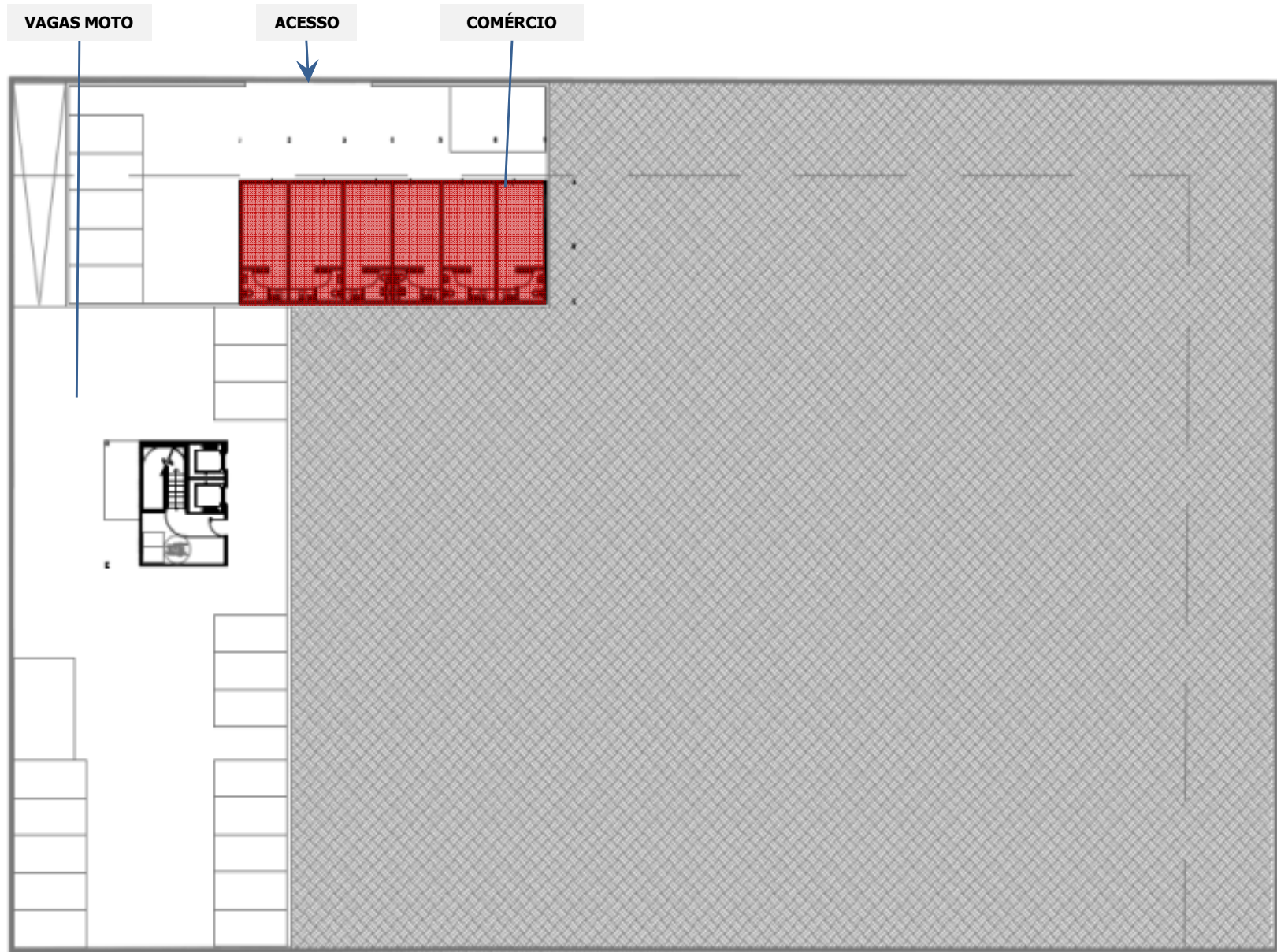
ELEVADORES:
6 ELEVADORES

Nº DE U.HS.:
153

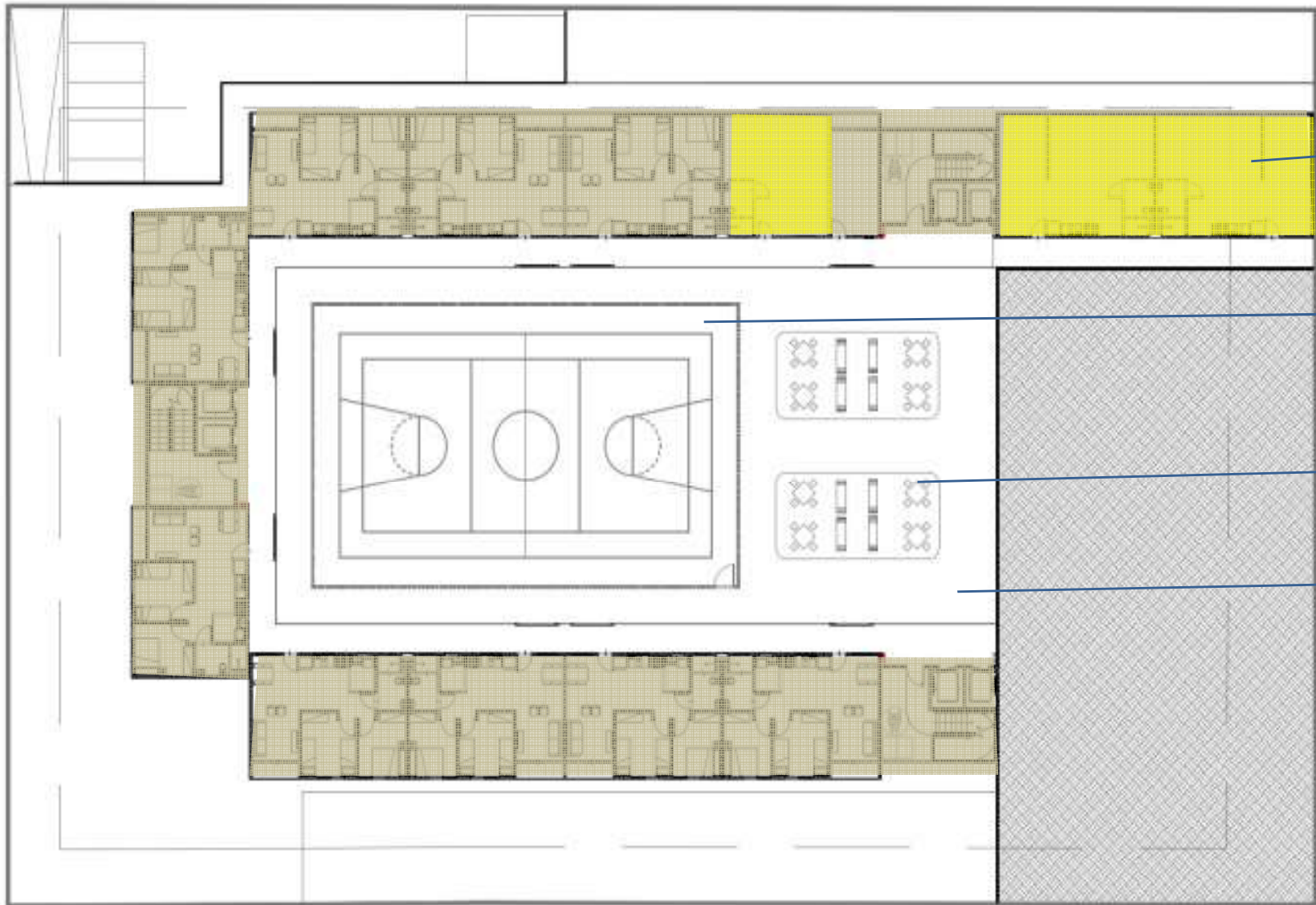
EQUIPAMENTOS DE USO COMUM:
**JARDIM, PARQUE INFANTIL, ÁREA DE
LAZER COBERTA E DESCOBERTA, QUADRA
DE ESPORTES, LIXEIRA, BICICLETÁRIO,
GUARITA**

EQUIPAMENTOS DE USO PÚBLICO:
6 SALAS COMERCIAIS

ESTACIONAMENTO:
**VAGA EMBARQUE/ DESEMBARQUE PNE,
VAGAS DE MOTO**



2º SUBSOLO



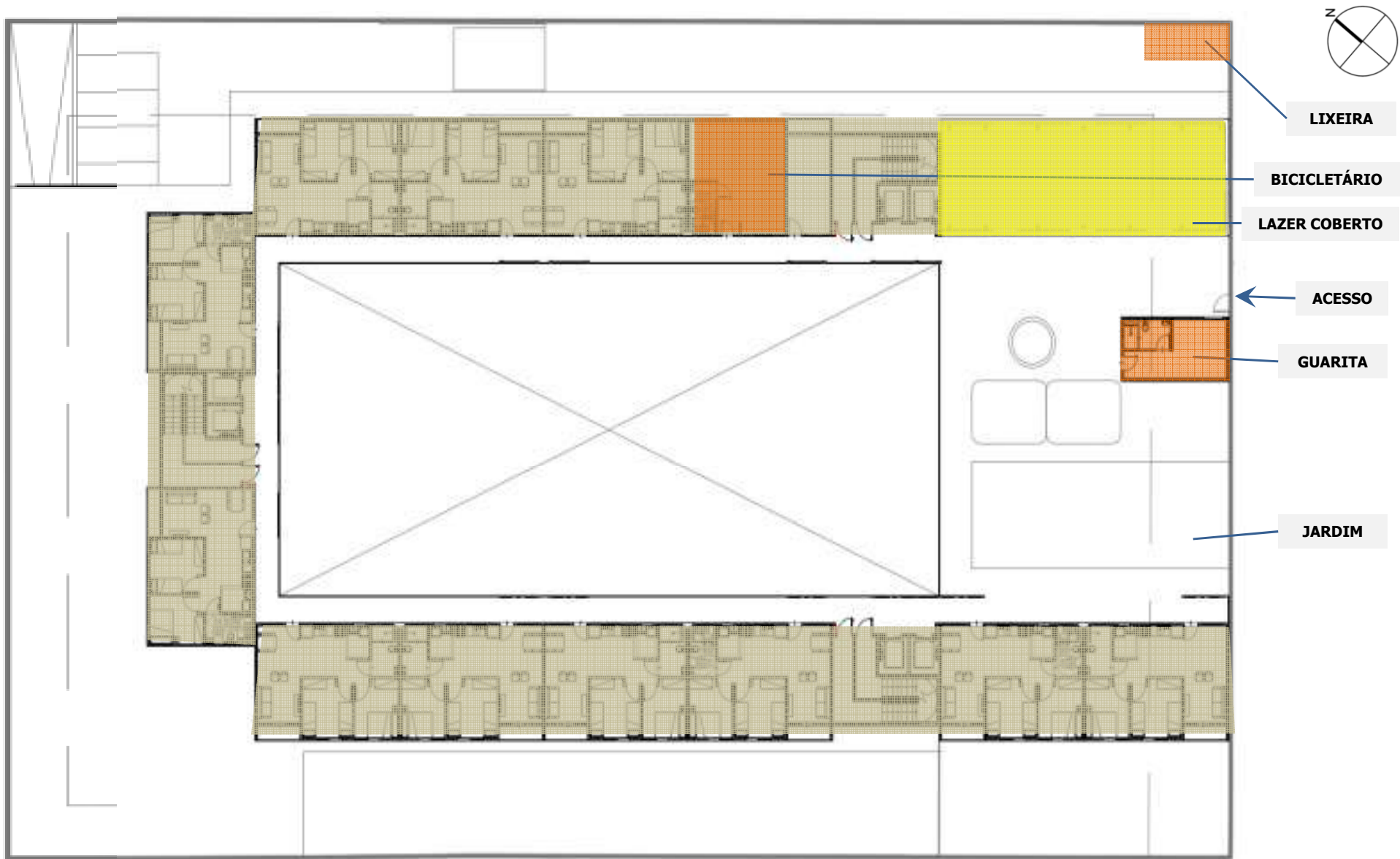
LAZER COBERTO

QUADRA

PARQUE INFANTIL

JARDIM

1º SUBSOLO



PAVIMENTO TÉRREO

ESPECIFICAÇÕES DEFINIDAS PARA PROJETO EXECUTIVO

OS PROJETOS EXECUTIVOS SERÃO ADEQUADOS INTEGRALMENTE À LEGISLAÇÃO VIGENTE.

ÁREAS DE LAZER:

- PARQUE INFANTIL EQUIPADO QUE VARIA CONFORME DIMENSÃO DO CONDOMÍNIO;
- ESPAÇO ESPORTIVO QUE VARIA CONFORME DIMENSÃO DO CONDOMÍNIO;
- ÁREA LIVRE AJARDINADA;
- SALÃO CONDOMINIAL FECHADO PREVENDO BANHEIRO E COZINHA COM PONTOS DE ÁGUA, LUZ E GÁS (SEM MOBILIÁRIO).

EQUIPAMENTOS:

- IMPLANTAÇÃO DE BICICLETÁRIO (COM GANCHOS);
- SE POSSÍVEL, ESTACIONAMENTO PARA MOTOS;
- VAGA PARA EMBARQUE E DESEMBARQUE (PNE);
- INSTALAÇÃO DE INTERFONE;
- INSTALAÇÃO DE CAIXA DE CORREIOS;
- FECHAMENTO CONDOMINIAL VOLTADO PARA AS RUAS EM GRADIL;
- ESPAÇO DA LIXEIRA COM CONTAINERES, PONTO DE ÁGUA E ACESSO DIRETO PARA A RUA;
- INSTALAÇÃO DE ELEVADORES DE ACORDO COM O EXIGIDO POR LEI.

CONCESSIONÁRIAS DE ABASTECIMENTO:

- INDIVIDUALIZAÇÃO NAS CONTAS DE ÁGUA, LUZ E GÁS DAS UNIDADES, COMÉRCIO E ÁREAS INSTITUCIONAIS.



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
DESENVOLVIMENTO
URBANO



SPUrbanismo

QUESTÕES RELATIVAS A IMPLANTAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E TIPOLOGIAS

QUESTÕES RELATIVAS A IMPLANTAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E TIPOLOGIAS DE PROJETO

- **Diversidade de tipologias, parâmetros de projetos sem compatibilidade com a demanda**
- **Padrão de acabamento das unidades distintos e com itens que geram problema de manutenção futura**
- **Padrão de Projeto X problemas de dimensões de mobiliário da demanda**
- **Padrão de acabamento das áreas comuns distintos em Edifícios destinados a uma mesma demanda e em alguns casos com manutenção onerosa**

TIPOLOGIAS E PADRÕES

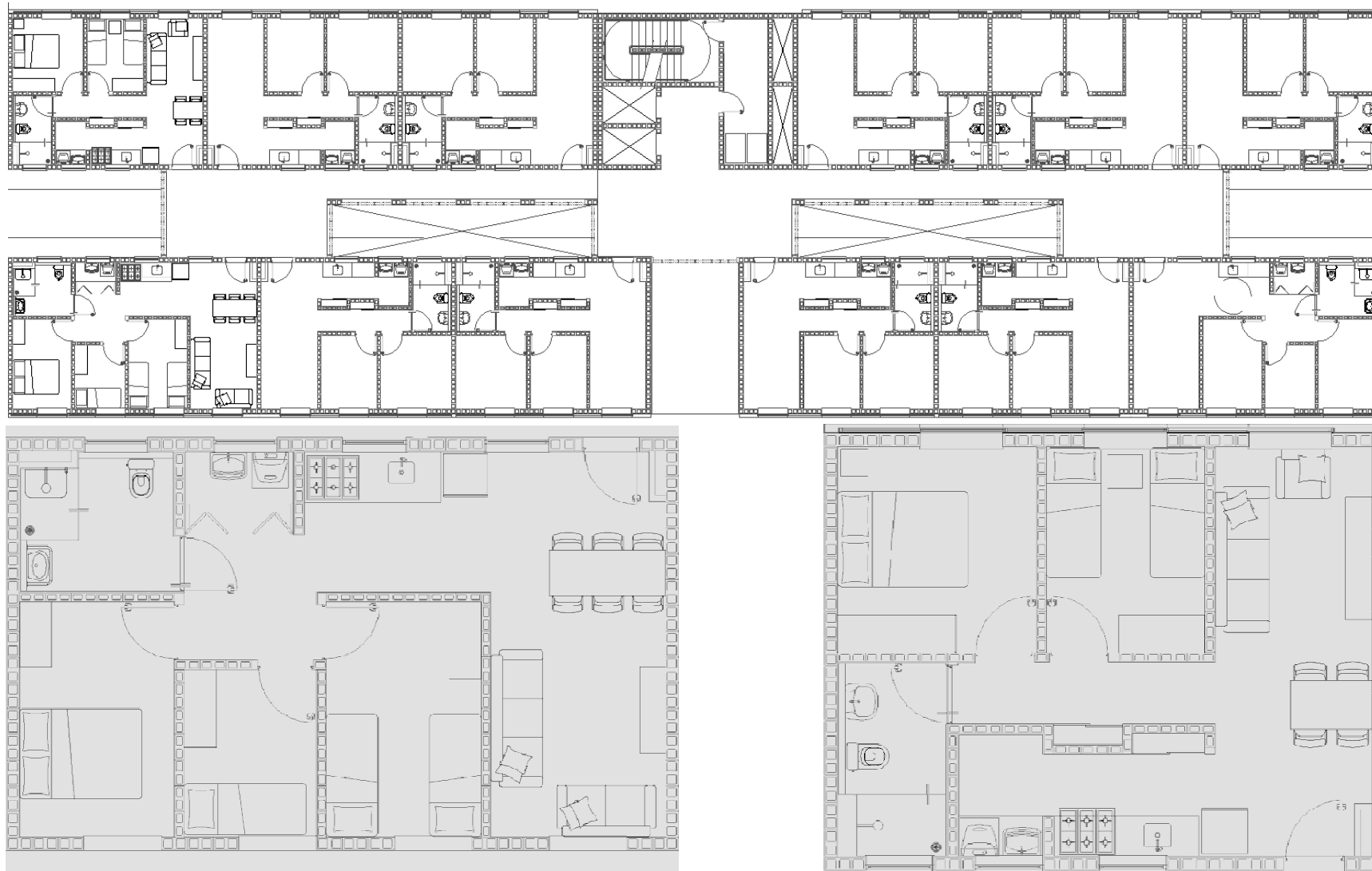


PROBLEMAS:

- Tipologias PCD restrita com 03 dormitórios;
- Excesso de tipologias diferentes no mesmo empreendimento;
- Falta de chuveiro ou com potência inferior a 5.500 w;
- Falta de lâmpadas e lustres;
- Falta de barra de revestimentos nas paredes de pias e tanques;
- Falta de instalação de pingadeiras nas janelas;
- Ausência de espaço disponível para instalação de eletrodomésticos de portes variados;
- Apartamentos não adaptáveis.



CONDOMÍNIO NOVA ESPERANÇA – DIS 18



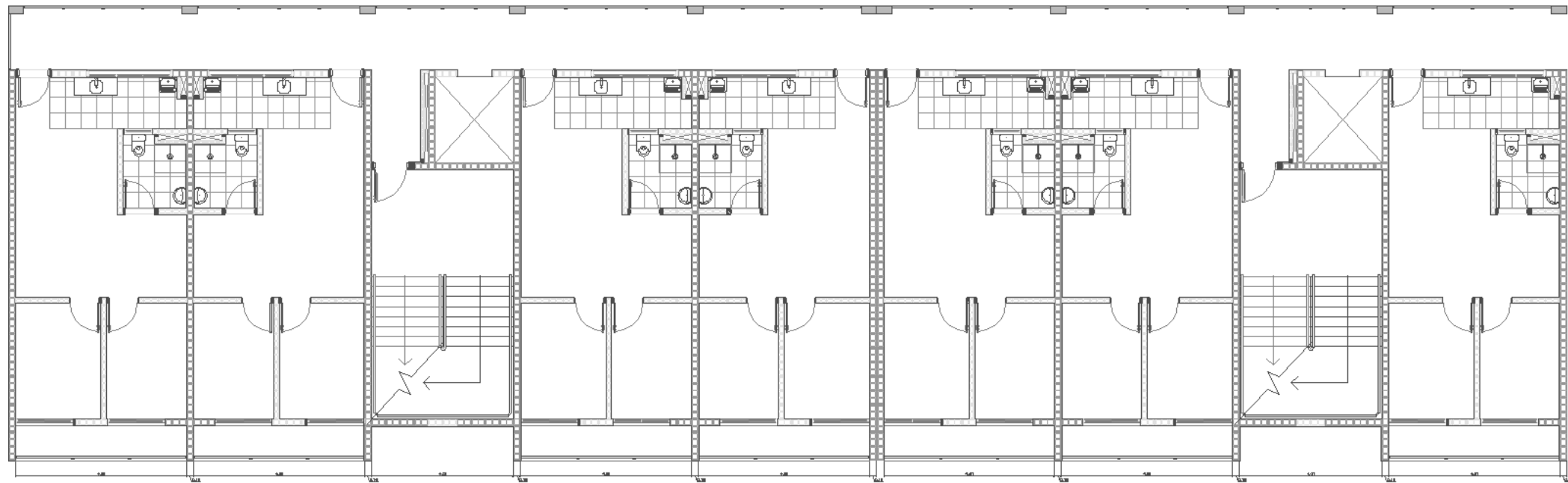
PROBLEMAS:

- Tipologias PCD restrita com 03 dormitórios.

SOLUÇÕES:

- Prever no projeto que todos os apartamentos sejam adaptáveis, pois a demanda PCD varia o número de componentes.

CONDOMÍNIO VITÓRIA DE UMA NOVA CONQUISTA – DIS 46



PROBLEMAS:

➤ Espaço disponível para instalação de eletrodomésticos de portes variados.

SOLUÇÕES:

➤ Resolvido pela Construtora.

CONDOMÍNIO VITÓRIA DE UMA NOVA CONQUISTA – DIS 46



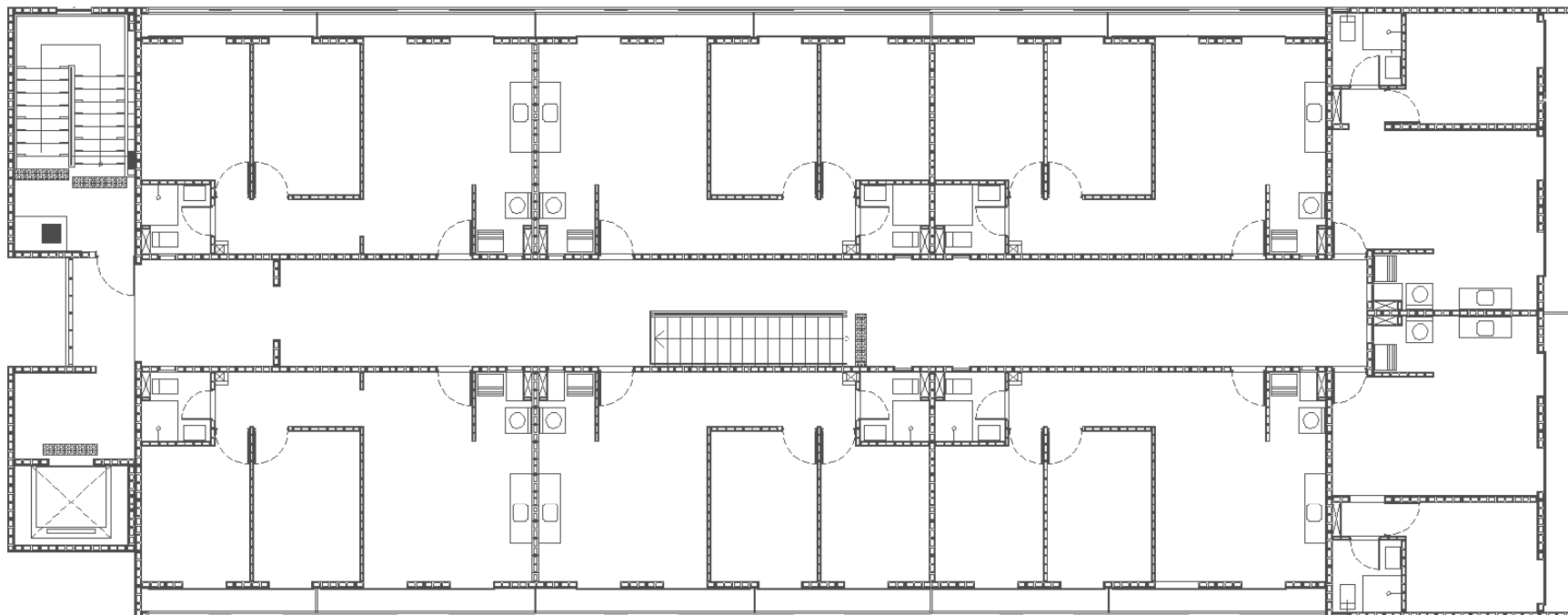
PROBLEMAS:

➤ Excesso de tipologias no mesmo empreendimento.

SOLUÇÕES:

➤ Analisada cada família e seus componentes.

CONDOMÍNIO PÉROLA BYINGTON – DIS 42



PROBLEMAS:

- Lâmpadas e lustres;
- Chuveiro.

SOLUÇÕES:

- Instalado pela Construtora;
- Instalado pela Construtora.





PREFEITURA DE
SÃO PAULO
HABITAÇÃO

DTS Sudeste

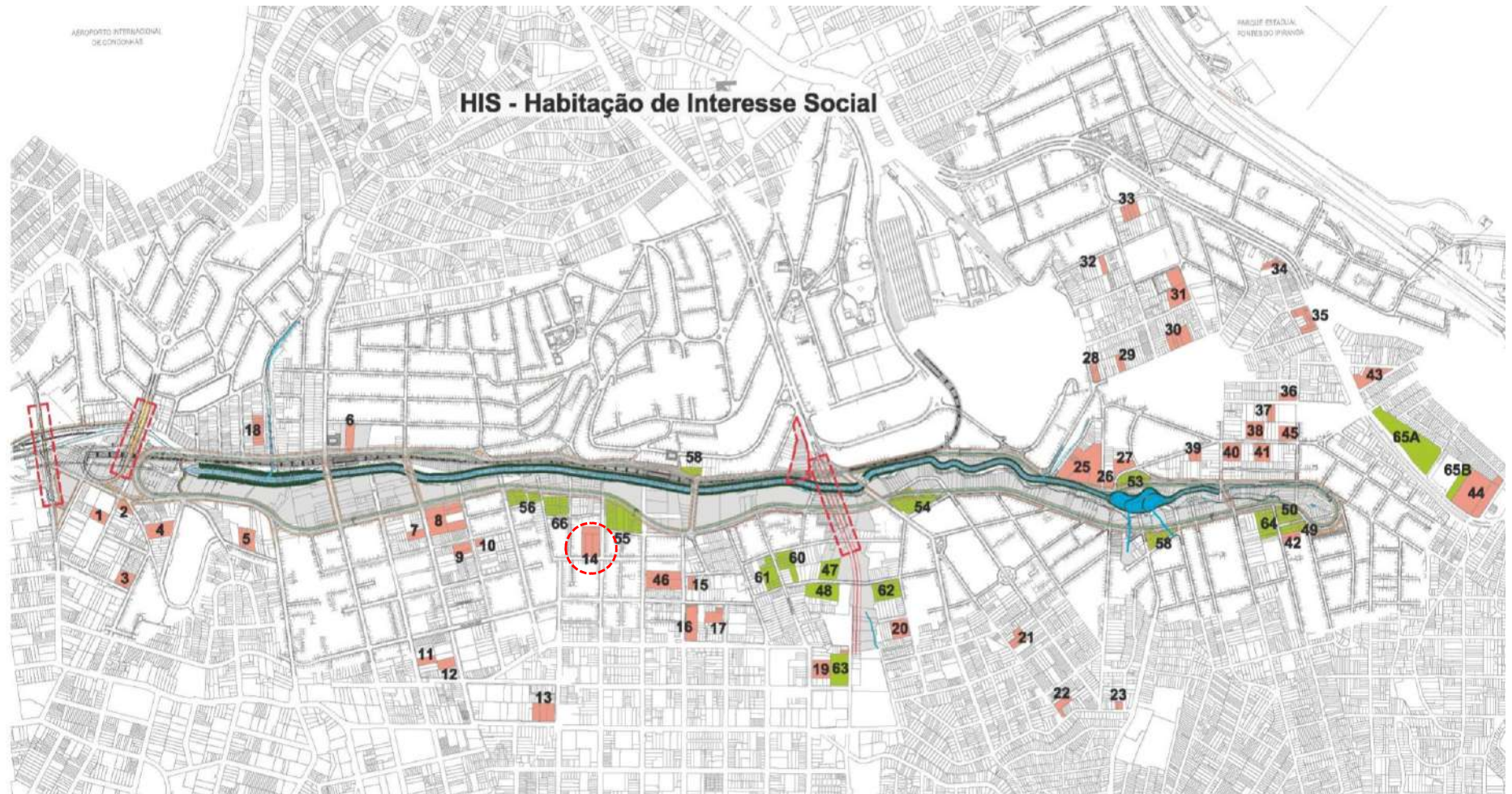
2019



Execução de obras e serviços do prolongamento da Av. Jornalista Roberto Marinho



Localização dos terrenos destinados a HIS no eixo da operação.



O exemplo da Área 14 do Lote 3



Indicis urbanísticos segundo a legislação vigente

QUADRO 3 - Parâmetros de aproveitamento e ocupação em ZEIS

ZEIS	Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de altura	Taxa de Ocupação Máxima	Taxa de Permeabilidade mínima (c)	Frente mínima (d)	Recuos mínimos	
	mínimo	básico	máximo (a)					Frente	Laterais e Fundo
ZEIS 1(f)			2,5 (b)						
ZEIS 2	0,5	1	4			0,15	10	5,00 ou art. 23	3,00 ou art. 23
ZEIS 3			4	sem limite	0,8				
ZEIS 4 (f)	NA	1	2			0,2			
ZEIS 5	0,5	1	4			0,15			

O exemplo da Área 14 do Lote 3

Implantação

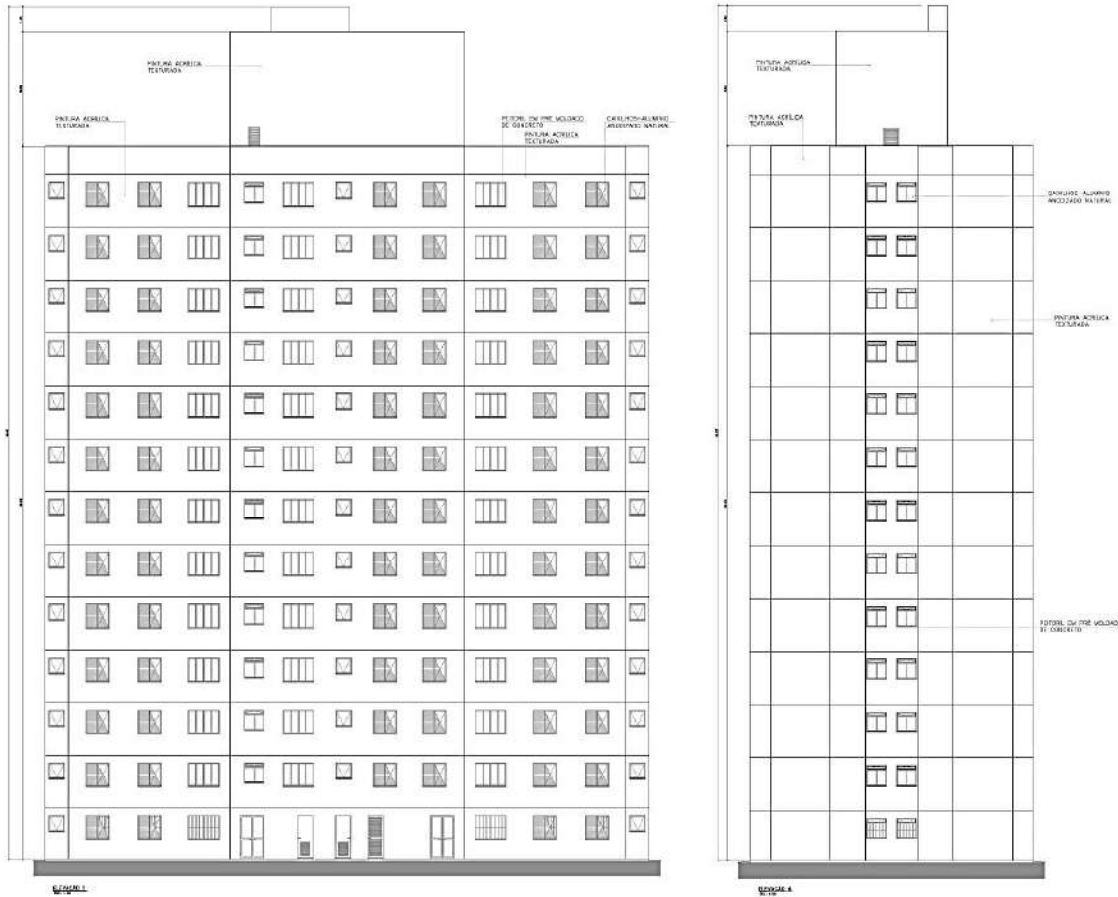


DETALHES DO PROJETO

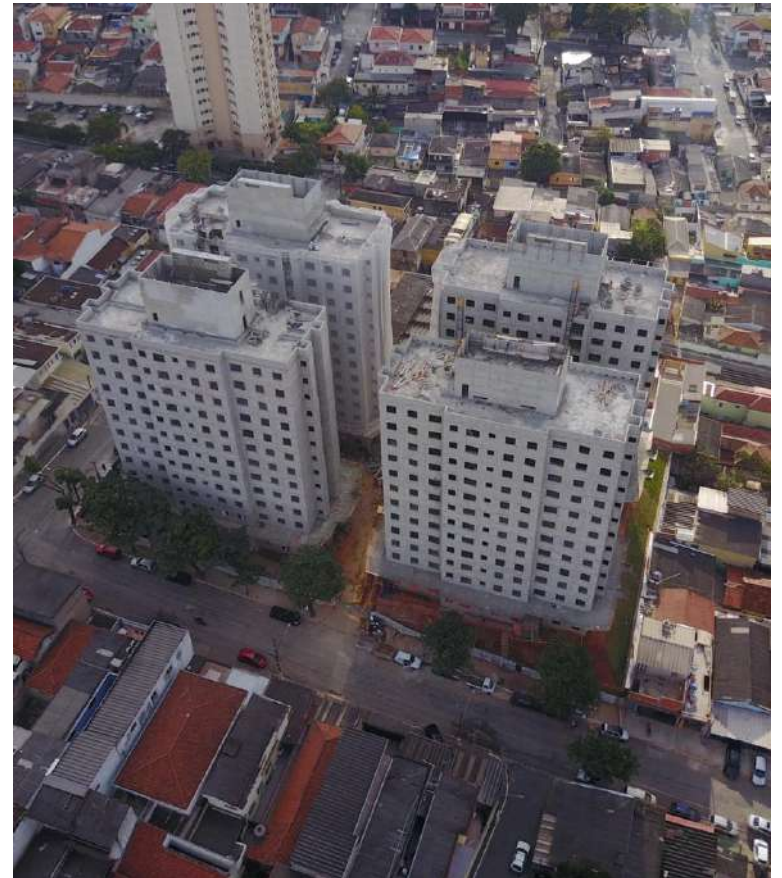
- 4 blocos
- 308 unidades habitacionais
- Elevador
- Área de lazer externa
- Quadra esportiva
- Parquinho
- Redário
- Salão de festas
- Bicicletário

O exemplo da Área 14 do Lote 3

Fachadas



Fotos fachada



O exemplo da Área 14 do Lote 3



Projetos de HIS – Lições aprendidas

- **Maior aproveitamento do terreno**
- **Menor custo por unidade**
- **Acabamentos padrão**
- **Sem sacada**
- **Área de lazer externa**
- **Quadra esportiva**
- **Salão de festas**
- **Bicicletário**

TIPOLOGIAS E PADRÃO DE CONSTRUÇÃO

23 ÁREAS COM PROJETO BÁSICO DE ARQUITETURA

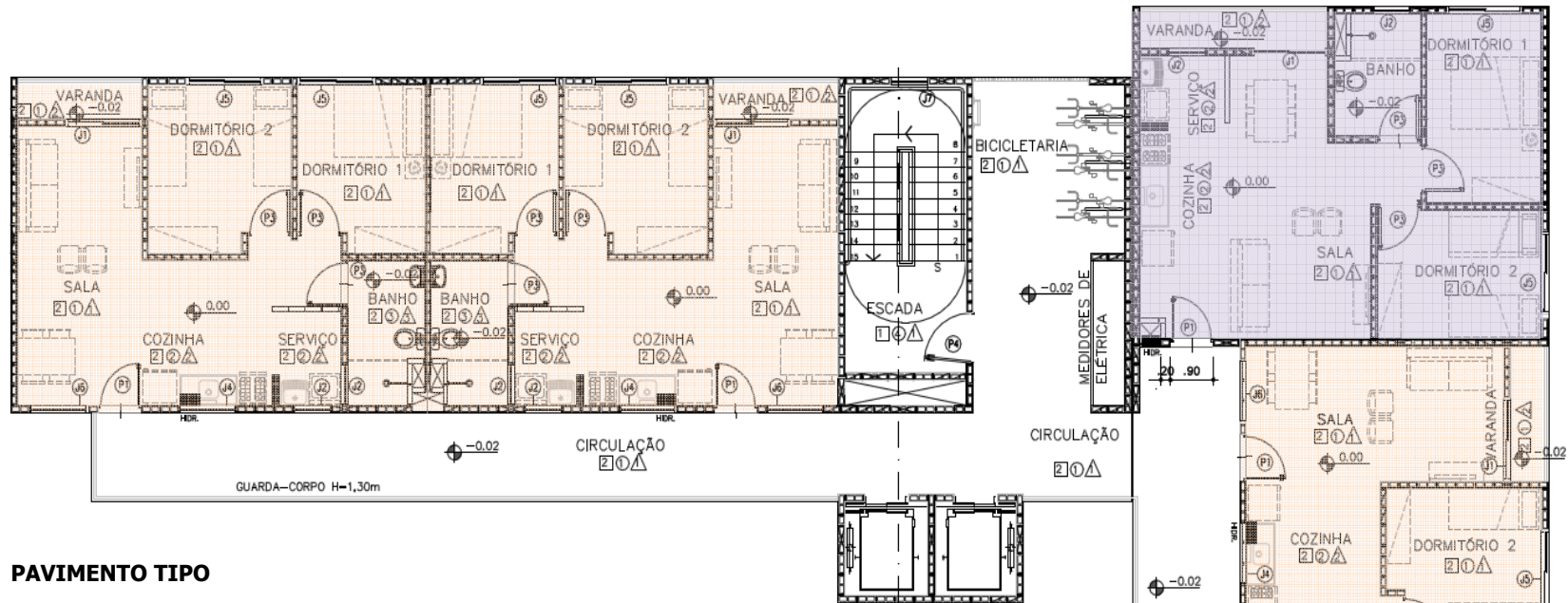
**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
ÁGUA ESPRAIADA**

1 TORRE T+9 PAV.

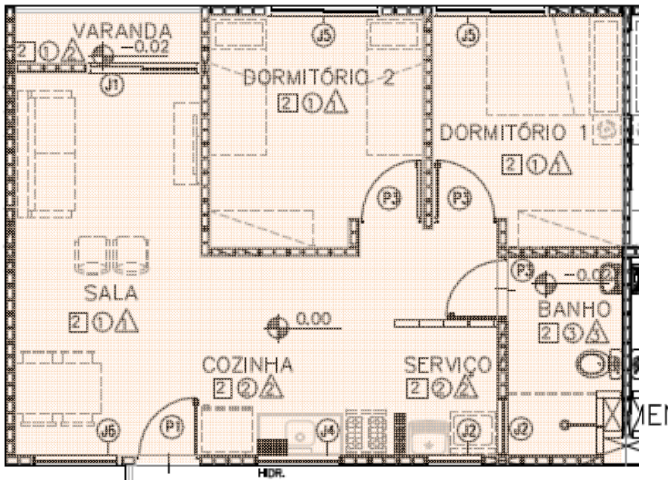
Nº DE U.Hs.:
49

TODAS COM 2 DORM.
(2 PNE)

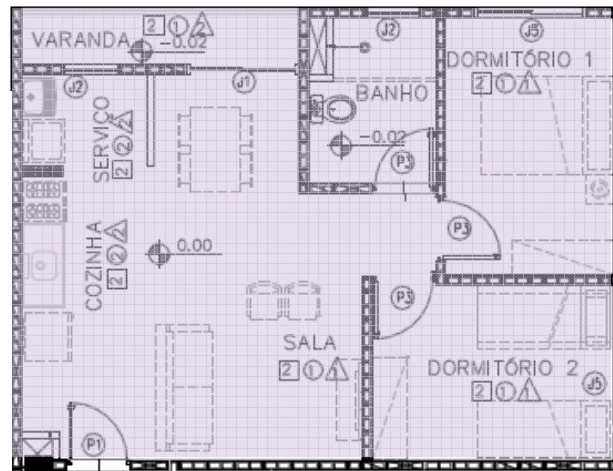
TODAS COM VARANDA



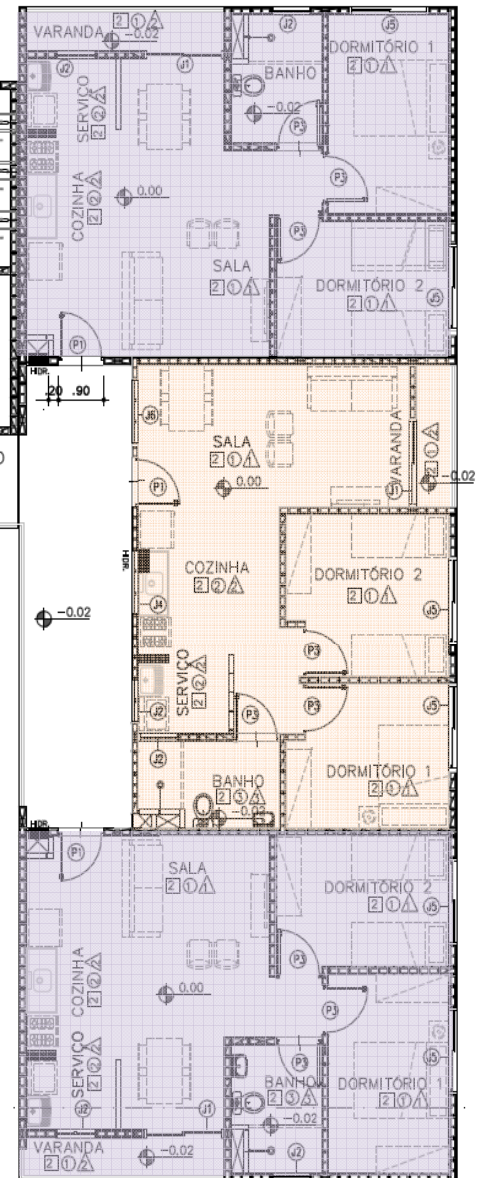
PAVIMENTO TIPO



U.H. 2 DORM. ADAPTÁVEL (55,00 m²)



U.H. 2 DORM. ADAPTÁVEL (55,00 m²)

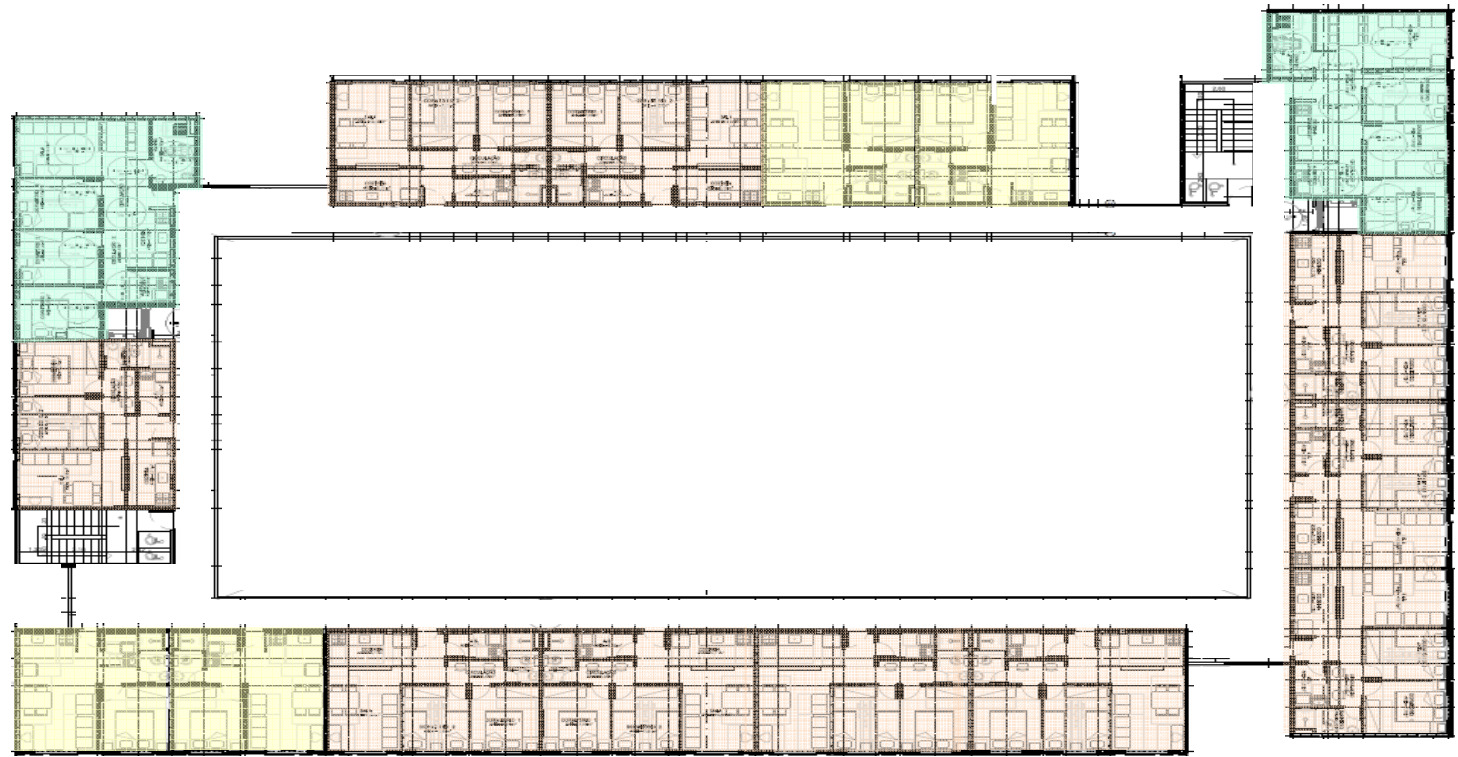


1 TORRE T+10 PAV.

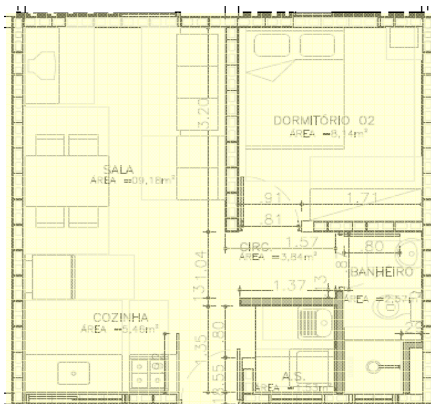
Nº DE U.Hs.:
166

40 COM 1 DORM.;
105 COM 2 DORM.
(5 PNE);
21 COM 3 DORM.
(TODAS PNE)

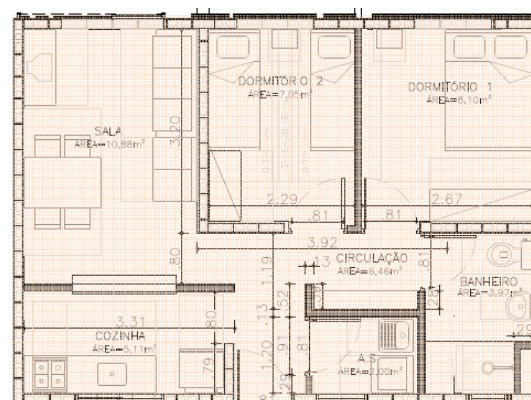
TODAS SEM VARANDA



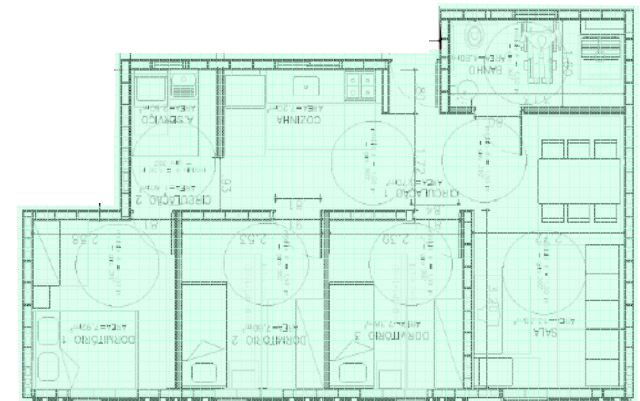
PAVIMENTO TIPO



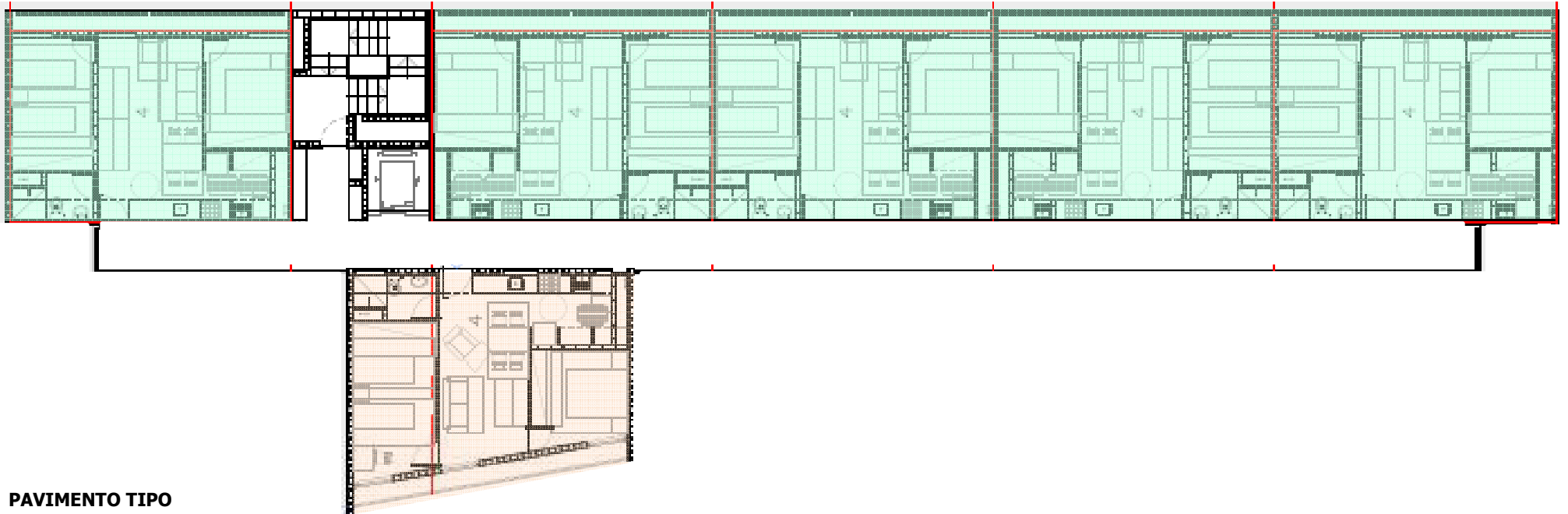
U.H. 1 DORM. (35,00 m²)



U.H. 2 DORM. (50,00 m²)



U.H. 3 DORM. (65,00 m²)



PAVIMENTO TIPO

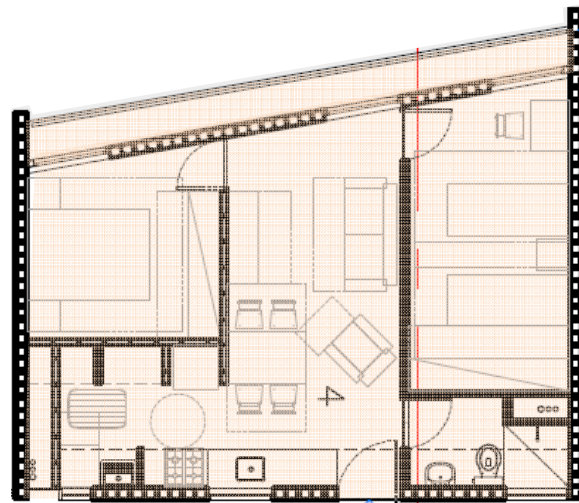
1 TORRE T+7 PAV.

Nº DE U.Hs.:

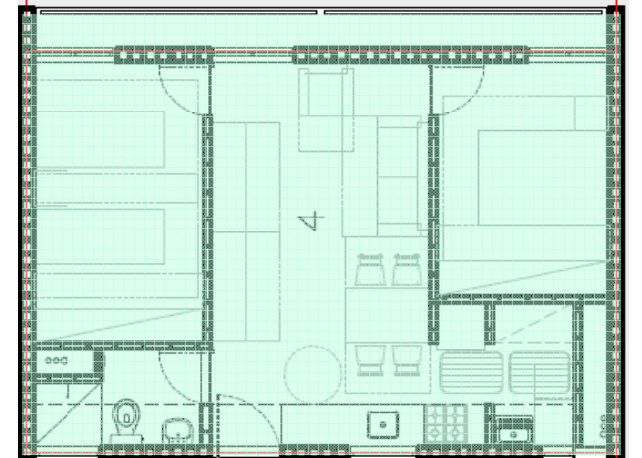
41

TODAS COM 2 DORM.
(2 PNE)

TODAS COM VARANDA



U.H. 2 DORM. (55,00 m²)



U.H. 2 DORM. (55,00 m²)

ESPECIFICAÇÕES DEFINIDAS PARA PROJETO EXECUTIVO

OS PROJETOS EXECUTIVOS SERÃO ADEQUADOS INTEGRALMENTE À LEGISLAÇÃO VIGENTE.

DIVERSIDADE DE TIPOLOGIAS:

- SERÃO MANTIDAS AS TIPOLOGIAS PROJETADAS, SENDO QUE A DIVERSIDADE DE TAMANHO, NÚMERO DE DORMITÓRIOS, ETC, PRECISARÁ SER TRATADA NA SELEÇÃO DA DEMANDA. PARA PROJETOS FUTUROS DEVERÃO SER ESTABELECIDAS DIRETRIZES COERENTES COM O PERFIL DA POPULAÇÃO;
- SE POSSÍVEL, TODAS AS UNIDADES SERÃO ADAPTÁVEIS. CASO NÃO SEJA POSSÍVEL, O Nº U.Hs. PNE DE ACORDO COM LEGISLAÇÃO VIGENTE.

PADRÃO DE ACABAMENTO DAS U.Hs.:

- TODAS AS UNIDADES RECEBERÃO PISO EM TODAS AS ÁREAS, INCLUSIVE NAS VARANDAS QUANDO EXISTENTES;
- AS PAREDES HIDRÁULICAS DA COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO RECEBERÃO AZULEJO DE PISO A TETO;
- O BANHEIRO SERÁ TODO AZULEJADO DE PISO A TETO;
- INSTALAÇÃO DO CHUVEIRO COM NO MÍNIMO 5.500 WATTS;
- TORNEIRAS COM AREJADORES;
- ESPAÇO NA COZINHA PARA A GELADEIRA E FOGÃO (SE POSSÍVEL, DE 6 BOCAS);
- AS DIMENSÕES DA PIA DA COZINHA SERÃO PADRONIZADAS 1,20X0,60M.
- PLAFON SIMPLES COM LAMPADA DE LED EM TODOS OS AMBIENTES DAS UNIDADES;
- TODOS OS BATENTES DAS PORTAS SERÃO REVERSÍVEIS;
- TODAS AS JANELAS TERÃO PINGADEIRAS.

PADRÃO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS:

- PISO CIMENTADO NAS ESCADAS E CORREDORES;
- APROVEITAMENTO DA ÁGUA DE RESERVA DA CHUVA PARA REUSO E MOLHA DO JARDIM;
- IMPLANTAÇÃO DE ILUMINAÇÃO NAS ÁREAS COMUNS COM SENSORES DE PRESENÇA NOS CORREDORES;
- REVESTIMENTO EXTERNO DE FÁCIL MANUTENÇÃO.