



CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº [●]/SGM/2020

CONCESSÃO DE USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREAS SITUADAS NO VALE DO ANHANGABAÚ E ADJACÊNCIAS, PARA SUA GESTÃO, MANUTENÇÃO, PRESERVAÇÃO E ATIVAÇÃO SOCIOCULTURAL

ANEXO IV DO EDITAL

PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL

ÍNDICE

APRESENTAÇÃO	3
CAPÍTULO I – VALE DO ANHANGABAÚ	4
1. Plano de Ocupação Referencial	4
2. Potencial de Uso e Ocupação do Espaço.....	4
CAPÍTULO II – QUIOSQUES	9
1. Plano de Ocupação Referencial	9
2. Potencial de Uso e Ocupação do Espaço.....	11
CAPÍTULO III – GALERIA PRESTES MAIA E GALERIA FORMOSA	13
1. Plano de Ocupação.....	13
2. Potencial de Uso e Ocupação do Espaço.....	16

CONSULTA PÚBLICA

APRESENTAÇÃO

O Plano de Ocupação Referencial do Vale do Anhangabaú compreende o conjunto de propostas adotado pelo Anexo V do EDITAL – Plano de Negócios de Referência, que se apresenta como uma das possibilidades de execução do OBJETO e reúne exemplos que podem servir à implementação das ATIVIDADES.

Assim, a presente proposta com identificação de áreas com potencial para a instalação de usos e ATIVIDADES ECONÔMICAS, é apenas uma indicação potencial e, portanto, não vinculante à CONCESSIONÁRIA, assim como as respectivas referências arquitetônicas ora apresentadas, as quais integram o presente documento tão somente no intuito de elucidar, de forma exemplificativa, as diversas possibilidades de execução do OBJETO.

Para maior facilidade da análise do presente conteúdo, esclarece-se que o Plano de Ocupação Referencial do Vale do Anhangabaú está estruturado considerando a área do Vale do Anhangabaú, os QUIOSQUES, parte da Galeria Prestes Maia e Galeria Formosa. Para cada um destes elementos está apresentado:

Plano de Ocupação Referencial: o qual contém a planta com ocupação referencial da ÁREA DA CONCESSÃO, com as respectivas indicações de usos propostos por espaços, conforme considerados para elaboração do Anexo V do EDITAL – Plano de Negócios de Referência, já em consonância com as diretrizes para ocupação da ÁREA DA CONCESSÃO, dispostas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA; e

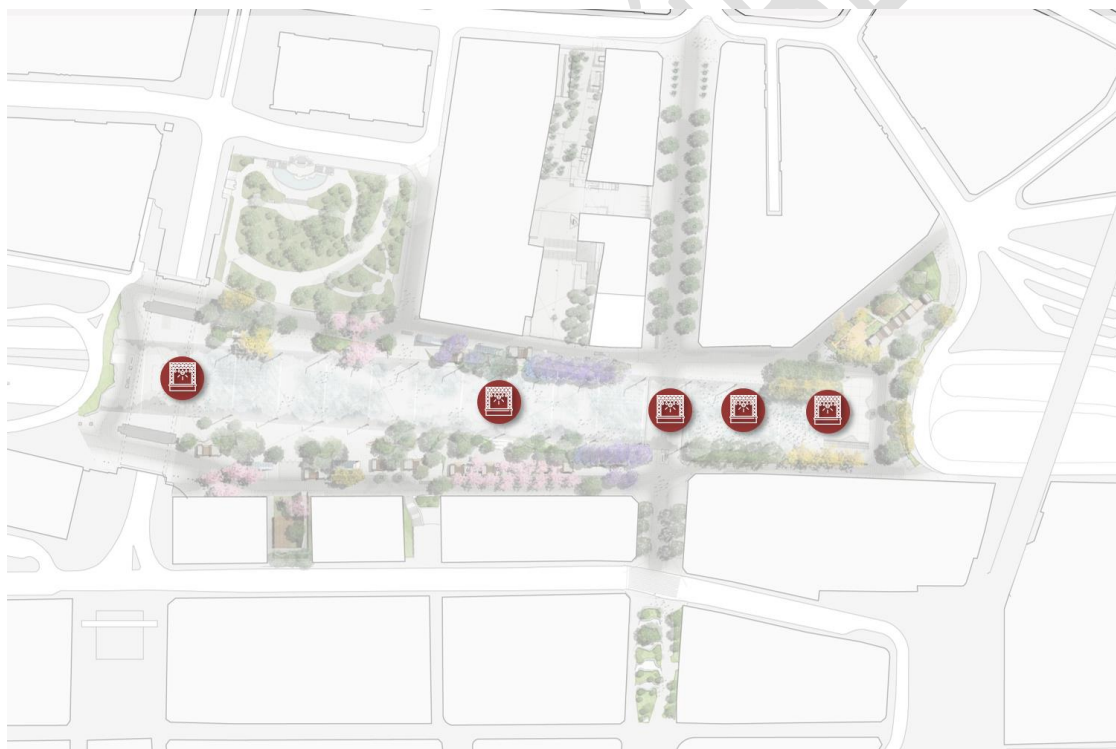
Potencial de Uso e Ocupação do Espaço: o qual se propõe a ilustrar, exemplificadamente, referências para implantação de ATIVIDADES em cada um dos espaços da ÁREA DA CONCESSÃO, observado que, não obstante as propostas ora identificadas, todo e qualquer projeto de ocupação está sujeito à legislação aplicável e à prévia aprovação pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO I – VALE DO ANHANGABAÚ

1. Plano de Ocupação Referencial

Como apresentado no ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO, o Vale do Anhangabau contará com estrutura de suporte para acomodar eventos (ancoragem), além de fontes de água que serão implantadas ao longo de todo o espaço, cujo funcionamento é modular, ou seja, podem ser ligadas ou desligadas de maneira segregada. As estruturas de suporte permitirão que palcos sejam instalados em diferentes pontos do Vale, tornando possível a realização de eventos em diferentes escalas. As fontes poderão ser desligadas de acordo com as necessidades, mas também serão utilizadas para realização de atrações, como show das águas.

Figura 1 – Plano de Ocupação Referencial para eventos no Vale do Anhangabaú



Fonte: SP Urbanismo | Elaboração própria.

2. Potencial de Uso e Ocupação do Espaço

Partindo da proposta de ocupação e do potencial de atração de público das fontes d'águas, a Figura 2 e Figura 3 ilustram como se daria essa atração, no período diurno e noturno, com a complementação da iluminação cênica.

Figura 2 – Fontes d’água ligadas no período diurno



Fonte: SP Urbanismo.

Figura 3 – Fontes d’água ligadas no período noturno e iluminação cênica



Fonte: SP Urbanismo.

De acordo com a complexidade de usos e relação com entorno, o Vale do Anhangabaú foi dividido em 4 (quatro) zonas, como ilustrado na Figura 4, nas quais foram estabelecidos quantidades mínimas de ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO conforme a necessidade de

ativação de usos em cada área. Essa proporção foi feita através da análise do fluxo de pedestres no Vale do Anhangabaú, atrelado aos usos existentes no local.

Figura 4 – Setorização do Vale do Anhangabaú



Fonte: SP Urbanismo. Elaboração Própria.

Dessa forma, o Quadro 1, como determinado no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, informa a quantidade mínima de ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO a serem realizadas em cada um dos DIAS DE SEMANA cada uma das zonas do Vale do Anhangabaú.

Quadro 1 – Quantidade de ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO obrigatórias por zona nos DIAS DE SEMANA

Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
4 atividades	3 atividades	0 atividades	1 atividade

Como referência para as ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO que poderão ser realizadas no período, seguindo as determinações pré-estabelecidas no ANEXO III do CONTRATO – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, está apresentava uma agenda de potenciais atividades no Quadro 2.

Quadro 2 – Agenda de ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO referencial a serem realizadas nos DIAS DE SEMANA

Semana				
Horário	2ª feira	3ª feira	4ª feira	5ª feira
8h	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água
9h	Aula de Dança Popular	Aula de Yoga	Aula de Tai Chi Chuan	Aula de Funcional
10h	Aula de Pilates	Meditação	Oficina de Artesanato	Corrida no Vale
11h				
12h	Aula de Funcional	Aula de Yoga	Aula de ginástica aeróbica	Aula de Alongamento
	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água
13h	Música ao vivo	Banda ao vivo	Música ao vivo	Banda ao vivo
14h				
15h	Banda ao vivo	Recreação infantil	Contador de Histórias para crianças ¹	Oficina de circo para crianças
16h				
17h				
18h	Aula de ginástica laboral	Show espelhos d'água	Corrida no Vale	Show espelhos d'água
19h	Aula de ginástica aeróbica	Capoeira	Aula de Funcional	Capoeira
20h	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água
			Aula de Jiu Jitsu	
21h	Jazz	Música ao vivo		Samba
22h			Telão - Futebol	

Já no Quadro 3, como determinado no ANEXO III – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA, informa a quantidade mínima de ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO a serem realizadas nos dias dos FINAIS DE SEMANA (que incluem as sextas-feiras, sábados, domingos e feriados) em cada uma das zonas do Vale do Anhangabaú.

Quadro 3 - Quantidade de ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO obrigatórias por zona nos dias dos FINAIS DE SEMANA.

Zona 1	Zona 2	Zona 3	Zona 4
--------	--------	--------	--------

8 atividades	6 atividades	0 atividades	2 atividade
--------------	--------------	--------------	-------------

O Quadro 4 apresenta como referência uma agenda de ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO que poderão ser realizadas nos dias dos FINAIS DE SEMANA, seguindo as determinações pré-estabelecidas no ANEXO III – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Quadro 4 - Agenda de ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO referencial a serem realizadas nos dias dos FINAIS DE SEMANA

Horário	Fim de Semana					
	6ª feira		Sábado		Domingo	
8h	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água
9h	Aula de Alongamento	Recreação Infantil	Oficina de Artesanato	Aula de Yoga	Recreação Infantil	Aula de Ginástica Aeróbica
10h						
11h	Música ao vivo	Aula de Atenção Plena	Apresentação musical	Meditação	Banda ao vivo	Aula de Alongamento
12h		Roda de Capoeira		Roda de Rap		
12h	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água
13h	Banda ao vivo	Feira de Artesanato	Música ao vivo	Banda ao vivo	Música ao Vivo	Banda ao vivo
14h			Teatro Itinerante			Recreação Infantil
15h	Aula de Alongamento	Feira de Orgânicos	Música ao vivo	Feira de Artesanato	Roda de Xadrez	Banda ao vivo
16h	Aula de Muay Thai				Aula de Dança Popular	
17h						
18h	Show espelhos d'água	Cinema ao ar livre	Corrida pelo Vale	Aula de Capoeira	Aula de Funcional	Cinema ao ar livre
19h	Apresentação de Dança Contemporânea		Alongamento	Aula de Jiu Jitsu	Aula de Alongamento	
20h	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água	Show espelhos d'água
	Música ao vivo	Roda de Rap	Música ao vivo		Música ao vivo	Música ao vivo
21h	Evento		Evento		Evento	
22h						

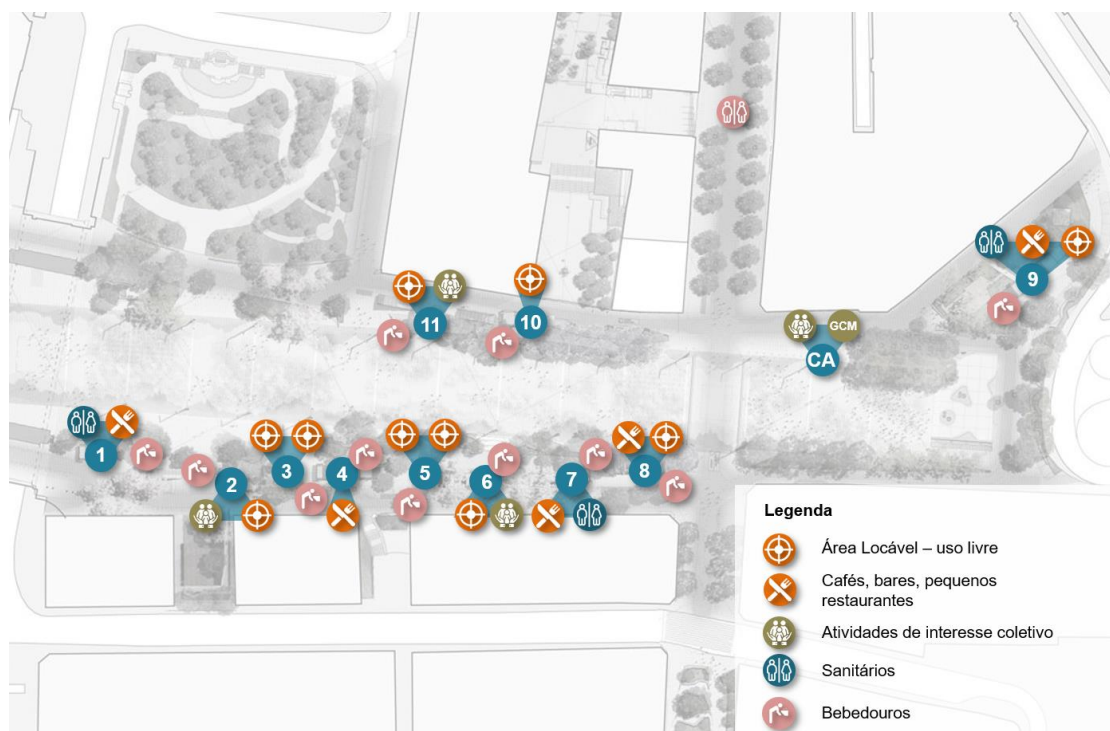
CAPÍTULO II – QUIOSQUES

1. Plano de Ocupação Referencial

Os QUIOSQUES projetados para o Vale do Anhangabaú também são de extrema importância para que seja possível alcançar o objetivo de ativação do espaço, com uso intenso da população. Para que isso aconteça, é necessário que sejam implantados usos compatíveis com cada um dos QUIOSQUES, sempre visando a atratividade do público e que permitam a permanência de pessoas.

Para tanto foi proposta uma ocupação (Figura 5) com usos de suporte a realização das ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO nos núcleos denominados apoio, usos como cafés, bares e pequenos restaurantes e as áreas locais livres, que poderão receber usos atrelados à ATIVIDADES ECONÔMICAS. O ANEXO III do CONTRATO– CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA define a quantidade de núcleos e decks que devem ser obrigatoriamente destinados a cafés, bares e pequenos restaurantes, bem como aqueles que devem oferecer apoio às ATIVIDADES DE INTERESSE COLETIVO. O período de funcionamento mínimo dos QUIOSQUES é estabelecido pelo ANEXO III do CONTRATO– CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Figura 5 – Plano de Ocupação Referencial de ATIVIDADES nos QUIOSQUES



Fonte: SP Urbanismo. Elaboração própria.

Além da exigência da implantação de bebedouros próximos a cada um dos QUIOSQUES, existe a obrigatoriedade de instalação de SANITÁRIO na Avenida São João.

Por fim, o Quadro 5 demonstra a alocação de cada um dos usos propostos nos núcleos dos QUIOSQUES, considerando os quantitativos mínimos definidos no ANEXO III do CONTRATO-CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Quadro 5 – Usos referenciais implantados nos núcleos dos QUIOSQUES

Quiosque	Uso Proposto Referencial	Área (m ²)
1	Sanitário	27,54
1	Cafés, bares e pequenos restaurantes	14,17
2	Apoio	14,17
2	Área Locável de Uso Livre	27,54
3	Café	27,54
3	Souvenir	14,17
4	Restaurante	27,54
5	Área Locável de Uso Livre	27,54
5	Área Locável de Uso Livre	14,17
6	Apoio	14,17

6	Área Locável de Uso Livre	14,17
7	Cafés, bares e pequenos restaurantes	27,54
7	Sanitário	27,54
8	Cafés, bares e pequenos restaurantes	27,54
8	Área Locável de Uso Livre	14,17
8	Área Locável de Uso Livre	14,17
9	Sanitário	27,54
9	Cafés, bares e pequenos restaurantes	102,54
9	Área Locável de Uso Livre	14,17
9	Área Locável de Uso Livre	14,17
9	Área Locável de Uso Livre	14,17
10	Área Locável de Uso Livre	14,17
11	Área Locável de Uso Livre	14,17
11	Apoio	14,17
Centro de Apoio	Apoio	40,90
Centro de Apoio	Guarda Civil Metropolitana	27,54

2. Potencial de Uso e Ocupação do Espaço

Ainda que não sejam permitidas alterações na linguagem do conjunto arquitetônico projetado para o Vale do Anhangabaú, que inclui as estruturas e materiais dos QUIOSQUES, incentiva-se que sejam ocupados com mobiliários que ocupem as áreas do deck e eventualmente do próprio entorno próximo dos QUIOSQUES, como forma de acomodar as pessoas e apoiar a permanência de forma confortável. A padrão visual de cada uma das marcas que virão a ocupar os QUIOSQUES, poderá estar presente dos acabamentos de cada um dos núcleos e no próprio *design* dos mobiliários a serem implantados nos QUIOSQUES, seguindo as determinações do ANEXO III – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Figura 6 – Exemplo de utilização dos QUIOSQUES



Fonte: SP Urbanismo

O SANITÁRIO a ser implantado na Av. São João deve seguir os parâmetros definidos no “Concurso Público Nacional de Ideias para Elementos de Mobiliário Urbano da Cidade de São Paulo”, publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo em 15 de setembro de 2016, também atendendo o Decreto Municipal nº 58.088, de 15 de fevereiro de 2018, conforme a figura abaixo.

Figura 7 – Sanitário – 1º lugar (trabalho 44)



Figura 8 – Sanitário – 2º lugar (trabalho 41)



CAPÍTULO III – GALERIA PRESTES MAIA E GALERIA FORMOSA

1. Plano de Ocupação

As GALERIAS, como apresentado do ANEXO III – MEMORIAL DESCRITIVO DA ÁREA DA CONCESSÃO, estão subutilizadas e possuem potencial para implantação de usos para transformação do espaço. As atividades desempenhadas pelo Centro de Referência e Cidadania do Idoso (CRECI), Centro de Referência da Dança (CRD) na Galeria Formosa, e o Atendimento ao Servidor (IPREM) na Galeria Prestes Maia poderão ser realocadas mediante aprovação do Poder Concedente, seguindo as determinações do ANEXO III – CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Ainda que sejam edifícios tombados, incentiva-se a requalificação desses espaços para atender as novas demandas de uso. Dessa forma, interagindo com essa pré-existência, são propostos usos de fácil instalação e que não comprometam a integridade dos materiais nobres nos quais são revestidos e adornados os espaços, os usando como diferenças estéticas para cada um dos usos.

Dessa forma, na Galeria Prestes Maia são propostos:

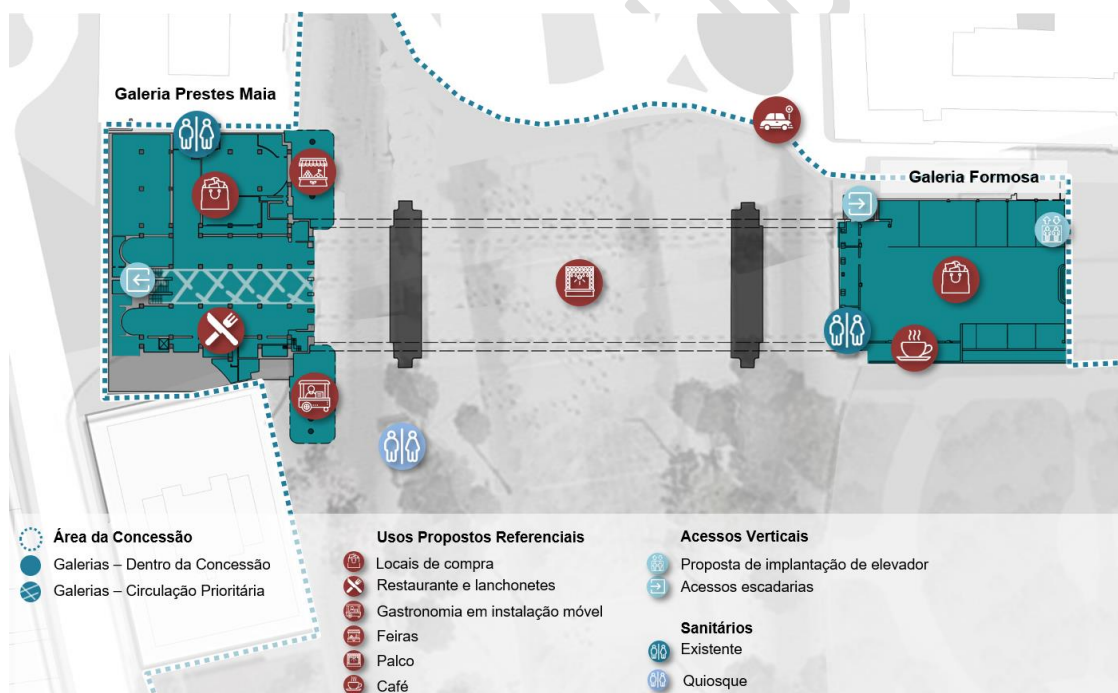
- A implantação de usos com estruturas móveis ou com estrutura independente nas marquises exteriores; e
- Áreas de alimentação e de compras no seu interior.

A Galeria Formosa possui potencial de criação de uma nova conexão do Vale do Anhangabaú diretamente ao Viaduto do Chá. Para isso, a CONCESSIONÁRIA é livre para propor a implantação de um elevador ou escada rolante que conecte o piso do Vale do Anhangabaú, com o 1º pavimento da Galeria e por fim, no Viaduto do Chá, desde que aprovada pelos órgãos competentes, inclusive, os de preservação do patrimônio, nos termos do ANEXO III do CONTRATO– CADERNO DE DIRETRIZES DE USO E OCUPAÇÃO E ENCARGOS DA CONCESSIONÁRIA.

Além disso, na Galeria Formosa são propostos:

- A implantação de um Café na sua área exterior que conecte-se com a Praça Ramos e o 1º pavimento; e
- Áreas de compras e de serviços no seu interior.

Figura 9 – Plano de Ocupação Referencial para o térreo da Galeria Prestes Maia e Formosa



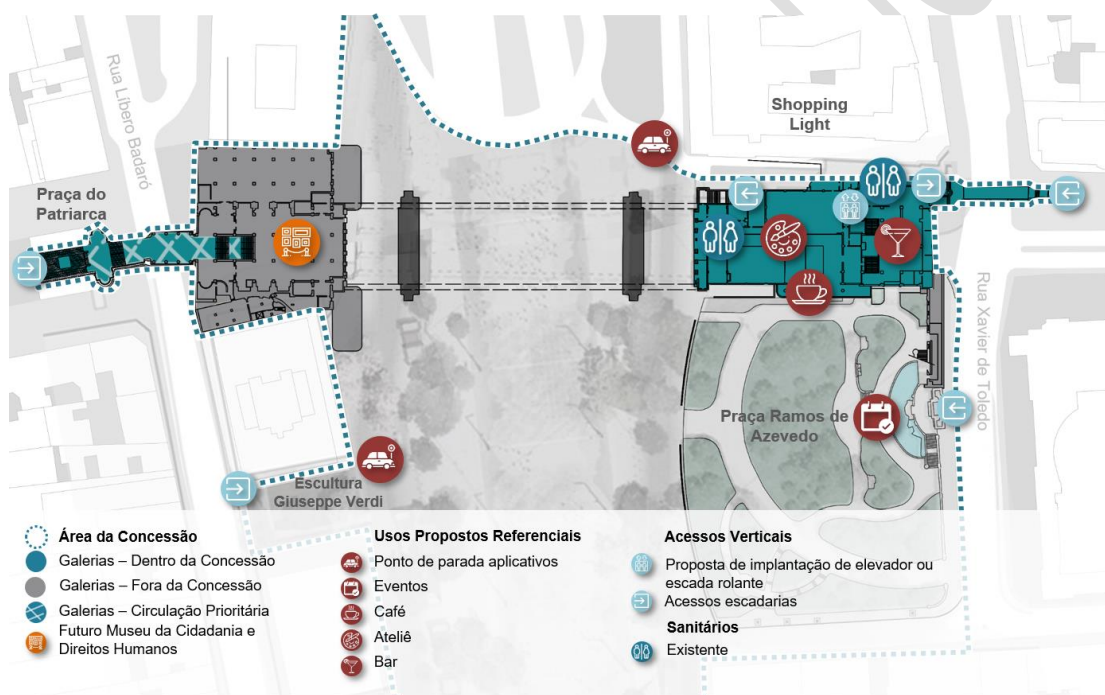
Elaboração própria.

O 1º pavimento da Galeria Prestes Maia receberá o Museu da Cidadania e Direitos Humanos e não integra a ÁREA DA CONCESSÃO. No entanto, este pavimento conta com uma área de circulação importante, que deve ser mantida e pode ser um atrativo para a chegada do pavimento térreo da Galeria.

Já o 1º pavimento da Galeria Formosa, tem conexão direta com a Praça Ramos de Azevedo, considerando-se usos que possam se valer dessa paisagem. Dessa forma, são propostos:

- Um café que se integre com a parte térrea externa da Galeria e à Praça Ramos de Azevedo;
- Um ateliê onde poderão ser recebidos usos ligados as artes, educação e produção de conteúdo; e
- Um bar, que se integre ao túnel subterrâneo que liga a Galeria à Rua Xavier de Toledo.

Figura 10 – Plano de Ocupação Referencial para o 1º pavimento das GALERIAS Prestes Maia e Formosa



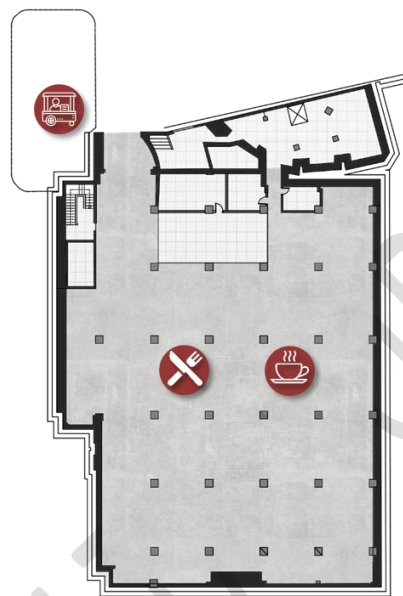
Elaboração própria.




Visando a um melhor acesso a área por meio de veículos de transporte de passageiros, foram previstas 2 (duas) áreas de embarque e desembarque de veículos, táxis e Operadoras de Tecnologia de Transporte Credenciada (OTTC) no período noturno na área próxima ao acesso do estacionamento do Shopping Light e ao lado do mirante projetado próximo à Escultura Giuseppe Verdi.

Por fim, o subsolo da Galeria Prestes Maia hoje é ocupado por uma GARAGEM. Considerando o potencial da área para receber usos de transformação e toda a conectividade da área com diversos modais de transporte público, sugere-se que no espaço sejam desempenhados outros

usos. Dessa forma, considera-se uma intervenção no subsolo para que este possa receber usos de permanência que sejam compatíveis aos existentes e pretendidos ao longo do Vale do Anhangabaú. Para tanto serão necessários readequações na ventilação do espaço, iluminação e acessibilidade, para que seja garantida a salubridade e possibilidade de ocupação. A marquise, à entrada do subsolo da Galeria, poderá receber usos que atraiam usuários para o espaço.

Figura 11 – Plano de Ocupação Referencial do subsolo da Galeria Prestes Maia



- Usos Propostos Referenciais**
-  Restaurante e lanchonetes
 -  Gastronomia em instalação móvel
 -  Café

Elaboração própria.

2. Potencial de Uso e Ocupação do Espaço

Os projetos apresentados como referências para ocupação, são em boa parte em edificações existentes nos quais seus materiais e estruturas foram mantidas, valorizando as pré-existências, ou de espaços com estruturas autoportantes.

Instalação móvel ou em estrutura autoportante

O projeto ilustrado pela Figura 12 demonstra a possibilidade de implantação de equipamento em estrutura de madeira, com vedações leves de vidro, garantindo a sensação de leveza e permeabilidade da visão pelo espaço.

Figura 12- Restaurante NiGiRi / Junsekino Architect And Design



Foto: Junsekino Architect And Design

Ateliê

A Figura 13 indica um projeto desenvolvido para acomodação de um ateliê.

Figura 13 – Ateliê Luis Anhaia / Zemel + ARQUITETOS



Foto: Maíra Acayaba

Espaços gastronômicos – Café

Na Figura 14 indica-se a possibilidade de implantação de um projeto de café em um espaço restrito.

Figura 14 - Cafeteria Art in Coffee / Gustavo Fontes + Coletivo de Arquitetos



Foto: Filipe Araujo

Locais para compra

A Figura 15 demonstra uma possibilidade de instalação de um local de compra, com as instalações de infraestrutura como componentes da linguagem da loja, e mobiliários leves alocados sem afetar a estrutura do espaço.

Figura 15 - Adidas NYC / Gensler

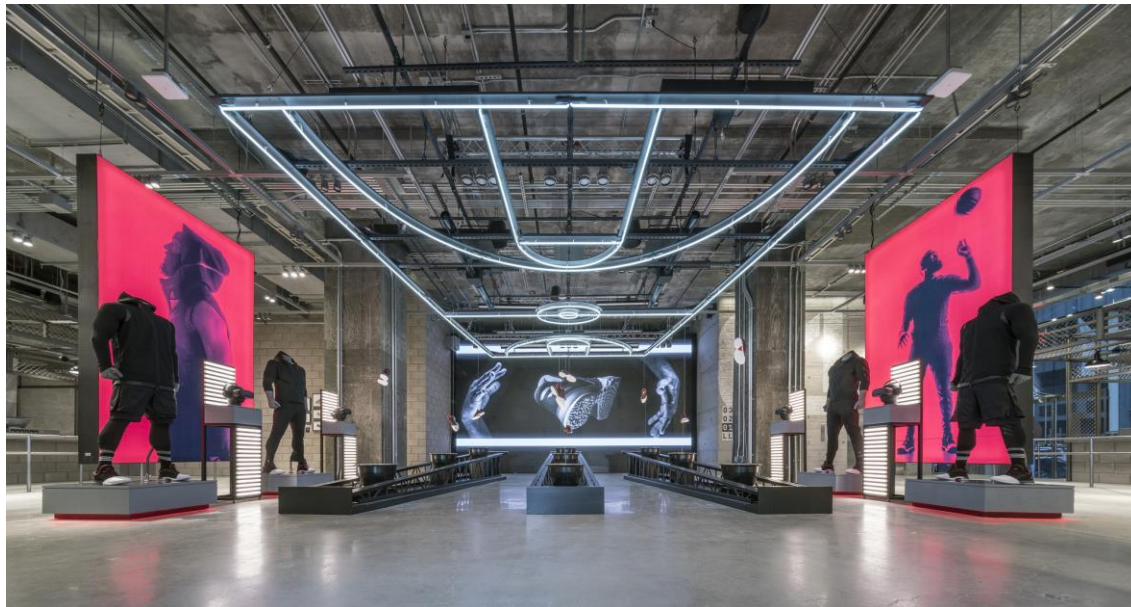


Foto: Dick Tacke

Locais para compra – serviços

Essa referencia de projeto, indicado na Figura 16, também lida com a pré-existencia da edificação, implantando divisórias e mobiliários leves que se relacionam de forma harmônica com o espaço.

Figura 16 - Ateliê Vision / Takehiko Nez Architects



Foto: Tomohiro Saruyama

Intervenções em subsolo e estacionamento

Por fim, a intervenção no estacionamento do subsolo da Galeria Prestes Maia ficam referenciadas nos projetos indicados na Figura 17 e Figura 18. Ambos tomam como partido a pré-existência das edificações, mas fazem modificações para que seja possível receber os usos de bar e restaurante.

Figura 17 – Bar dos Arcos / MM18 Arquitetura



Foto: Casa Vogue.

Figura 18 - Futuro Refeitório / Felipe Hess Arquitetos



Foto: Fran Parente.