

## CONSULTA PÚBLICA CP N° 13/2022/SGM-SEDP

# PROCESSO SEI N° 6011.2022/0001702-6 CONCORRÊNCIA Nº [●]/2022

## ANEXO IV DO EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL

CONCESSÃO PARA A PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS DE IMPLANTAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO PARQUE MUNICIPAL CAMPO DE MARTE



## ÍNDICE

1	APRESENTAÇÃO 3
2	ÁREA DA CONCESSÃO
2.1	Caracterização3
2.2	Usos existentes4
2.3	Diretrizes da proposta4
3	PARQUE CAMPO DE MARTE
3.1	Setorização4
3.2	Plano de Ocupação Referencial do PARQUE6
4	DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS DE APOIO AO PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL11
4.1	Diretrizes para iniciativas de drenagem11
4.2	Diretrizes para definição do mobiliário urbano12



## 1 APRESENTAÇÃO

- 1.1. O Plano de Ocupação Referencial da ÁREA DA CONCESSÃO compreende a proposta adotada pelo modelo de negócios referencial do EDITAL e se apresenta como uma das possibilidades de execução do OBJETO.
- 1.2. Essa proposta foi elaborada a partir de demandas identificadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo para a melhor constituição de projeto, implantação e manutenção da infraestrutura e instalações da ÁREA DA CONCESSÃO, visando a um equilíbrio ambiental, social e econômico. Foram realizadas visitas técnicas à ÁREA DA CONCESSÃO, reuniões, além de diversas pesquisas para a consolidação do documento.
- 1.3. Este ANEXO é meramente referencial, não vinculando os LICITANTES na elaboração de suas PROPOSTAS COMERCIAIS, ou a CONCESSIONÁRIA na execução do CONTRATO, tampouco produzindo efeitos vinculantes para fins de manutenção do equilíbrio econômico-financeiro do CONTRATO.
- 1.4. O Plano de Ocupação Referencial da ÁREA DA CONCESSÃO está estruturado em duas partes:
- a) No item 3 Plano de Ocupação Referencial da ÁREA DA CONCESSÃO será feita a proposta de setorização urbanística e temática de acordo com os usos e potencialidades de cada área e o Plano de Ocupação Referencial propriamente dito, que propõe construção de infraestruturas para cumprimento dos encargos e inserção de atrativos na ÁREA DA CONCESSÃO, que estão sujeitos à aprovação pelos órgãos competentes.
- b) No item 4 Diretrizes arquitetônicas de apoio ao Plano de Ocupação Referencial, serão apresentadas as referências e orientação de utilização de materiais específicos para a construção das infraestruturas sugeridas no Plano de Ocupação Referencial, cumprindo as especificidades que devem ser seguidas para a inserção de edificações e boas práticas de sustentabilidade, nos termos do CONTRATO e seus anexos.

#### 2 ÁREA DA CONCESSÃO

### 2.1 Caracterização

- 2.1.1 A ÁREA DA CONCESSÃO localiza-se na zona norte da cidade de São Paulo, no distrito de Santana, pertencendo integralmente à Subprefeitura de Santana-Tucuruvi.
- 2.1.2 O perímetro total da ÁREA DE CONCESSÃO é de aproximadamente 2.950,00m (dois mil novecentos e cinquenta metros lineares).
- 2.1.3 A área total a ser concedida aproximada é de 385.883,68 (trezentos e oitenta e cinco mil e oitocentos e oitenta e quatro metros quadrados).
- 2.1.4 A ÁREA DA CONCESSÃO possui dois acessos principais já utilizados que são mantidos no presente Plano de Ocupação Referencial: i) Avenida Olavo Fontoura na altura do número 1900 a



ser melhorada, com implantação de portão de acesso, entre outras estruturas e ii) Rua Marambaia na altura do número 770 – a ser melhorada com troca da guarita e reforma do portão de acesso.

#### 2.2 Usos existentes

- 2.2.1 A gleba que receberá o futuro PARQUE, possui diversas demandas de usos já existentes no local e a existência de remanescente de Mata de Várzea que compõe o Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica (PMMA).
- 2.2.2 Destacam-se como usos existentes, os CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA e a área de suporte logístico e de estacionamento para carros alegóricos em parcela do terreno próxima a Avenida Olavo Fontoura oferecido às escolas de samba no período do carnaval. Nesse sentido, a ÁREA DA CONCESSÃO se coloca como área com vocação predominante esportiva, de lazer e cultural contando com atrativos para recreação, lazer e turismo ambiental como trilhas, pistas de caminhada e corrida, academias ao ar livre, parque infantis, áreas de estar e contemplação, passeios de bicicleta pelas ciclovias e extensa biodiversidade de plantas e animais.
- 2.2.3 Os CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA também contam com atrativos esportivos, como as partidas de futebol de várzea e jogos de bocha e atrativos culturais como as rodas de samba e bailes de samba rock, por exemplo.

#### 2.3 Diretrizes da proposta

- 2.3.1 Com o objetivo de nortear a concepção e cumprir a vocação pretendida, serão apresentadas propostas referenciais do PARQUE, buscando atender a todos os públicos interessados em usufruir de sua infraestrutura. Adicionalmente, faz-se necessário que todas as estruturas do PARQUE prevejam o mínimo de impacto ambiental e valorizem boas práticas de sustentabilidade para a provisão desta importante área de lazer da região norte de São Paulo e de seu remanescente de Mata de Várzea.
- 2.3.2 É também infraestrutura passível de ser implantada, empreendimento com exploração econômica associado e sinérgico aos usos do PARQUE.

## 3 PARQUE CAMPO DE MARTE

### 3.1 Setorização

- 3.1.1 A ÁREA DA CONCESSÃO conta com divisão urbanística em setores e um desses setores com subdivisão de usos. Por estar em uma Zona de Ocupação Especial (ZOE), conforme Lei Municipal nº 16.402/16 que disciplina o parcelamento, uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, a ÁREA DA CONCESSÃO deve ter seus parâmetros urbanísticos regrados por Projeto de Intervenção Urbana (PIU) ou, na ausência desse, consultados junto à Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU).
- 3.1.2 O presente Plano de Ocupação Referencial considera o cenário de consulta à CTLU como base para definição de parâmetros urbanísticos para a ÁREA DA CONCESSÃO.
- **3.1.3** Entendendo que o imóvel seguirá com o uso especial de que trata a ZOE, porém com usos adicionais que têm sinergia com outras zonas, a gleba de projeto foi dividida em quatro setores, cada



qual com proposta de parâmetros urbanísticos equivalentes a zonas de referência para apreciação da CTLU, de acordo com as ocupações descritas a seguir:



Figura 1 - Mapa com a setorização e zonas de referência sugeridas para o Plano de Ocupação

Referencial

**Elaboração:** São Paulo Parcerias. **Dados:** Lei Municipal nº 16.050/2014 e Lei Municipal nº 16.420/2016. **Base Cartográfica:** Mapa Digital da Cidade – Geosampa/ PMSP. Google Maps.

- 3.1.4 Tal setorização norteou o Plano de Ocupação Referencial do PARQUE.
- 3.1.4.1 Setor 1: adotou-se a zona de referência ZEPAM (Zona Especial de Proteção Ambiental), caracterizada por ser uma área verde de livre acesso ao público. O Plano de Ocupação Referencial proposto planeja o parque público com mobiliários urbanos, equipamentos de apoio como sanitários, bebedouros, administração, entre outros.
- 3.1.4.2 Setor 2: a referência é ZM (Zona Mista) como zona que compreende porções do território destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, em que é proposto um empreendimento associado ao parque.
- 3.1.4.3 Setor 3: a zona de referência é categorizada como "Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (AI)" e também faz parte do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL). Para tal setor se propõe



como uso estacionamento de veículos, a ser utilizado como estacionamento para os carros alegóricos para fins atrelados ao carnaval municipal, servindo como apoio, estacionamento e logística para as escolas de samba. Essa área poderá ser ocupada por outros usos vocacionados à ÁREA DA CONCESSÃO, nos demais meses do ano, respeitadas as diretrizes previstas neste ANEXO e demais documentos integrantes deste EDITAL.

3.1.4.4 Setor 4: para esse setor propõem-se o zoneamento AC-1 (Área de Clubes Esportivos Sociais) que faz parte do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL), para disposição dos CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA.

### 3.2 Plano de Ocupação Referencial do PARQUE

- 3.2.1 O Setor 1 foi proposto com base nos estudos previamente desenvolvidos pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente, estando subdividido em: i) uso de conservação; ii) uso esportivo (equipamentos); iii) uso esportivo (trajetos); iv) uso recreativo e de lazer; v) uso administrativo.
- 3.2.1.1 O uso de conservação compreende basicamente as áreas de mata fechada e de prioridade para a conservação de espécies animais e vegetais e onde não deve ocorrer o acesso dos visitantes. São as áreas que possuem declive acentuado, mata densa e onde a presença da vegetação auxilia na prevenção à erosão do solo. Além disso, são consideradas como uso de conservação a Área de Preservação Permanente (APP) dos córregos que cortam a ÁREA DA CONCESSÃO.
- 3.2.1.2 O uso esportivo (equipamentos), compreende 4 (quatro) áreas de clareiras multiusos e 3 (três) estações de ginástica, todas essas infraestruturas deverão ser construídas. Quanto às clareiras multiuso, elas devem se situar nas áreas existentes de clareiras da área do PMMA, levando em conta os locais que já se encontram mais desbastados.
- 3.2.1.3 O uso esportivo (trajetos), conta com pelo menos 2.200 (dois mil e duzentos) metros lineares de ciclovia, trilhas e pistas de caminhada entremeados por maciços arbóreos que levam aos diferentes espaços do Parque de Conservação. Além desses 2.200 (dois mil e duzentos) metros foram contemplados também 1.500 (mil e quinhentos) metros lineares de ciclovias, trilhas e pistas de caminhada que conectam todos os setores da ÁREA DA CONCESSÃO e aproximadamente 4.000 (quatro mil) metros quadrados de pista de treinamento de corrida. Todos esses trajetos foram concebidos de modo a impactar o mínimo possível o solo e vegetação existentes, além de não comprometer a permeabilidade e o sistema natural de drenagem do terreno.
- 3.2.1.4 O uso recreativo e de lazer é constituído por 1 (um) parque infantil de 200 (duzentos) metros quadrados, 1 (um) cachorródromo, 1 (um) quiosque de alimentação e outros quiosques para os USUÁRIOS em 207,00 (duzentos e sete) metros quadrados, 6 (seis) unidades de pergolados, 5 (cinco) unidades de sanitários e vestiários com 75 (setenta e cinco) metros quadrados cada e 10 (dez) unidades de bebedouros.
- 3.2.1.5 O uso administrativo é caracterizado por um edifício de administração contendo 1 (uma) sala de administração de 200 (duzentos) metros quadrados, 3 (três) salas conjuntas à administração (totalizando 225m²), 1 (um) vestiário com 50 (cinquenta) metros quadrados, 1 (um) sanitário para funcionários com 70 (setenta) metros quadrados, 1 (uma) cozinha com copa para funcionários com 150 (cento e cinquenta) metros quadrados e 4 (quatro) guaritas. As salas conjuntas à administração serão salas referentes ao manejo do Parque de Conservação, segurança e sala multiuso.



- 3.2.2 O Setor 2 contempla uma infraestrutura de destaque que consiste em um empreendimento com exploração econômica. Tal empreendimento, assim como o Plano de Ocupação Referencial proposto, abrange uma configuração representativa que leva em conta o Plano de Negócios Referencial (Anexo V do Edital).
- 3.2.3 O empreendimento associado referencial, portanto, conta com uma projeção de 34.500,00 (trinta e quatro mil e quinhentos) metros quadrados e se divide em três pavimentos: térreo e primeiro pavimento com 34.500 (trinta e quatro mil e quinhentos) metros quadrados cada, e segundo pavimento com 13.200 (treze mil e duzentos metros quadrados.
- 3.2.4 O térreo recebe um estacionamento com cerca de 1.080 vagas em 30.000 (trinta mil) metros quadrados e o acesso ao Centro de Esportes e Lazer em 4.500 (quatro mil e quinhentos) metros quadrados.
- 3.2.5 O primeiro pavimento utiliza 24.500,00 (vinte e quatro mil e quinhentos) metros quadrados para o Centro de Esportes e Lazer e 10.000,00 (dez mil) metros quadrados para o Parque Infantil.
- 3.2.6 O segundo, e último, pavimento recebe 1.000,00 (mil) metros quadrados para a administração do Centro de Esportes e Lazer, além de um Centro Gastronômico ocupando 10.000,00 (dez mil) metros quadrados e um Espaço de Lazer na Cobertura em 2.200,00 (dois mil e duzentos) metros quadrados.
- 3.2.7 Por fim, o edifício contempla nos três pavimentos um total de 82.200,00 (oitenta e dois mil e duzentos) metros quadrados de área construída.
- 3.2.8 O Setor 3 será constituído por 1 (uma) guarita e no mínimo 25.000 (vinte e cinco mil) metros quadrados de área asfaltada, não edificada, servindo para guarda e logística de carros alegóricos das escolas de samba, para fins atrelados ao carnaval municipal, podendo ser utilizada nos demais dias do ano outros usos vocacionados à ÁREA DA CONCESSÃO.
- 3.2.9 Para o Setor 4 estão sendo contemplados os CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA, que contará com 5 (cinco) campos gramados nas dimensões de 90,00 (noventa) metros por 60,00 (sessenta) metros, além de 5 (cinco) infraestruturas de apoio aos campos. Essas infraestruturas de apoio compreendem aproximadamente 600,00 (seiscentos) metros quadrados cada contendo: 4 (quatro) vestiários; 2 (dois) sanitários femininos com 4 (quatro) cabines; 2 (dois) sanitários masculinos com 2 (duas) cabines e 3 (três) mictórios; 2 (duas) a 3 (três) churrasqueiras com 50 (cinquenta) metros quadrados cada; 1 (um) parque infantil; 1 sede social com 100,00 (cem) metros quadrados. São propostas também nesse setor uma pista de skate e uma pista de bocha.





Figura 2 – Setorização com destaque para os usos do Setor 1 da ÁREA DA CONCESSÃO

Fonte: Elaboração São Paulo Parcerias.

O Plano de Ocupação Referencial da ÁREA DA CONCESSÃO inicia-se após análise dos usos e instalações existentes na área e as necessidades e demandas do seu entorno. Desta forma, as propostas apresentadas estão sintetizadas na **Figura 2** e nas imagens de referência a seguir.





Figura 3 – Plano de Ocupação Referencial da ÁREA DA CONCESSÃO

Fonte: Elaboração própria.



Figura 4 – Vista da área de projeto entre CENTROS DE CONVIVÊNCIA DA VÁRZEA e Córrego Tenente Rocha



Fonte: Elaboração São Paulo Parcerias

Figura 5 – Vista da área de projeto referente ao parque de conservação.



Fonte: Elaboração São Paulo Parcerias



### 4 DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS DE APOIO AO PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL

Com o objetivo de nortear e detalhar os projetos propostos para a ÁREA DA CONCESSÃO, esta seção irá tratar das especificações construtivas e ambientais para as novas construções sugeridas, e indicará referências de mobiliário e sinalização.

#### 4.1 Diretrizes para iniciativas de drenagem

- 4.1.1 A ÁREA DA CONCESSÃO está inserida na planície aluvial do Rio Tietê (área de várzea), incluindo área de antigo meandro do Rio Tietê. Atualmente, após sua retificação, a área conta com a presença de dois córregos: Córrego Baruel e Córrego Tenente Rocha. Nota-se que o local também possui potencial para captação, armazenamento e drenagem de águas pluviais. Em vista dessas características hidrográficas, modificações antrópicas do curso do Rio Tietê, entorno imediato muito adensado e permeabilidade do solo reduzida, se coloca como importante a proposição de inciativas e dispositivos de drenagem para o PARQUE, o que também contribui para preservação e conservação do remanescente de Mata de Várzea existente, sua fauna e flora.
- 4.1.2 A presente proposta considera a elaboração prévia de um plano adequado de drenagem das águas pluviais superficiais que tenha sua operação iniciada após a execução das obras, com a implantação de redes de drenagem, na forma de microbacias artificiais e áreas de contenção/alagáveis (lagoas ornamentais, jardins de chuva) em toda a área não edificada dos Setores 1, 2 e 4.
- 4.1.3 Na área edificada pelo empreendimento associado foi considerada a implantação de caixa de retardo adequada à sua projeção impermeabilizada, podendo a água pluvial retida ser utilizada para geração de energia, refrigeração de equipamentos, e limpeza das áreas externas ou bombeada em retardo para o sistema público de águas pluviais.
- 4.1.4 No Setor 3 priorizou-se a implantação de asfalto permeável1 em virtude da utilização para guarda de carros alegóricos no período de carnaval, sendo considerada a reabilitação de toda as APP para melhoria do sistema natural de drenagem.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Painel Brasileiro de Mudanças Climáticas. Asfalto permeável acaba com enchentes e contaminação do mar. Disponível em: < http://www.pbmc.coppe.ufrj.br/pt/noticias/614-asfalto-permeavel-acaba-com-enchentes-e-contaminacao-do-mar >



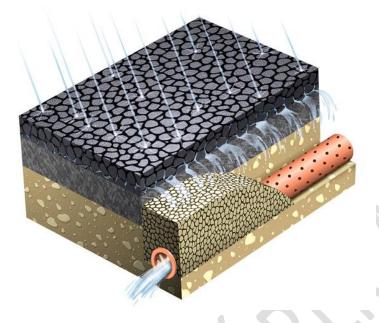


Figura 6 - Corte esquemático de asfalto drenante. Disponível em: < https://www.inovacivil.com.br/asfalto-permeavel/ >

- 4.2 Diretrizes para definição do mobiliário urbano
- 4.2.1 Como descrito nas propostas do PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL, o mobiliário urbano da ÁREA DA CONCESSÃO bebedouros, lixeiras, bancos e mesas e sinalização demanda planejamento, projeto, implantação e padronização para melhor constituir a ambiência da ÁREA DA CONCESSÃO e desta forma, propõe-se que sejam analisadas as seguintes referências de materialidade e composição destes itens conforme apresentado a seguir:
- 4.2.2 Os bebedouros da ÁREA DA CONCESSÃO devem garantir acesso à água potável de boa qualidade, sem apresentar turbidez e mal cheiro e devem ser acessíveis às crianças e pessoas com deficiência, além de possuir alternativa para atender animais domésticos.



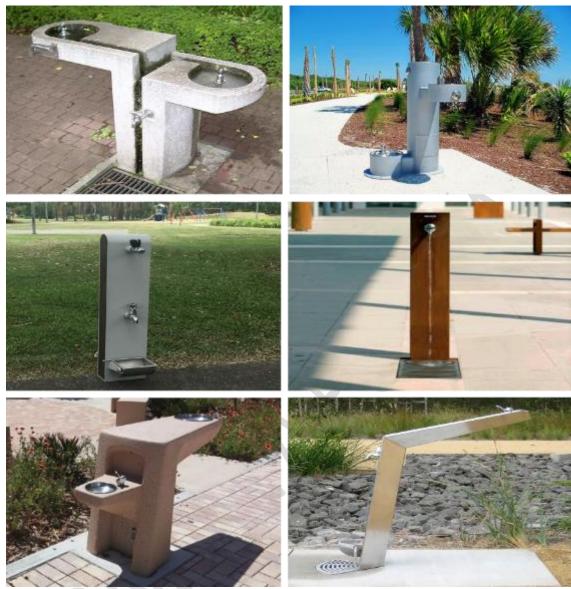


Figura 11 – Referências de bebedouros

Fonte: <u>digitaljournal.com</u>, <u>flickr.com</u>, <u>urbanff.com.au</u>, <u>archiexpo.com</u> e <u>bottongardiner.com.au</u>. <u>Acesso:</u> 25/02/2022

4.2.3 A ÁREA DA CONCESSÃO deve possuir lixeiras padronizadas, adequadas e adaptadas para receber tanto material orgânico (restos de comida) e rejeitos (papel higiênico, filtros de cigarro e quaisquer materiais não recicláveis) como material reciclável para lixo seco (papel, papelão, plástico, metais e vidro) e é fundamental que estes importantes espaços de valorização do meio ambiente e de riqueza hídrica, se adaptem a este padrão.



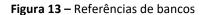


Figura 12 – Referências de lixeiras

Fonte: archiexpo.com, artformurban.co.uk, mmcite.com e architonic.com. Acesso: 25/02/2022



- 4.2.4 Da mesma forma, é importante que o padrão de lixeiras escolhido leve em consideração que os animais silvestres e sinantrópicos, como pombos, roedores, moscas e gambás (Didelphis sp), possam buscar os restos de alimento e por isso tampas devem ser inseridas para coibir este acesso. Outro ponto importante é a inserção de "lixeiras PET" que sejam exclusivas para o recolhimento das fezes dos animais domésticos, principalmente cachorros no PARQUE.
- 4.2.5 Os bancos do PARQUE devem preferencialmente possuir encosto para descanso e permanência dos usuários, serem constituídos de material resistente ao sol e à chuva e que possa prevenir possíveis depredações.







Fonte: <u>factoryfurniture.co.uk</u>, <u>univers-et-cite.com</u>, <u>dna-barcelona.com</u>, <u>skwshop.nl</u>, <u>streetpark.eu</u> e <u>architonic.com</u>. Acesso: 25/02/2022

4.2.6 A sinalização indicativa da ÁREA DA CONCESSÃO consiste em placas e totens que orientam o visitante pelas diversas áreas, apresentam mapas, localização de edificações, de atrativos, percurso de trilhas e outros e devem possuir uma linguagem acessível ao usuário e possuir materialidade padronizada e resistente para compor um espaço agradável e seguro. A sinalização deve ser em número suficiente para garantir uma visitação de qualidade e segura ao frequentador.

Figura 14 – Referências de sinalização indicativa





Fonte: <u>essapunt.com</u>, <u>plakas.com.br</u>, <u>ndga.wordpress.com</u>, <u>huntdesign.com</u>, <u>ahl-corten.com</u> e <u>behance.net</u>.

Acesso: 25/02/2021

**4.2.7** A sinalização educativa tem como objetivo que os visitantes conheçam a história do parque, que aprendam sobre as espécies de fauna e flora, sobre educação ambiental, sustentabilidade e devem ser constituídas de material resistente e possuir formatação gráfica de qualidade, de preferência com imagens, mapas e texto de apoio.





Figura 15 – Referências de sinalização educativa

Fonte: <u>behance.net</u>, <u>morguefiles.tumblr.com</u>, <u>erinellis.com</u>, <u>geckogroup.com</u> e <u>externalworksindex.co.uk</u>.

Acesso: 26/02/2022