



CONCORRÊNCIA INTERNACIONAL N° 01/SEME/2018

CONCESSÃO DOS SERVIÇOS DE MODERNIZAÇÃO, GESTÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DO COMPLEXO DO PACAEMBU.

MINUTA DE CONTRATO

ANEXO V- ESTUDO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL

ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO	3
2.	ESTUDO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL.....	4
3.	DIRETRIZES DOS ÓRGÃOS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL, ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO	22

1. APRESENTAÇÃO

O Estudo Arquitetônico Referencial consolida os estudos do PMI para a modernização do COMPLEXO e compreende o conjunto de propostas adotado pelo EDITAL, associando potencial de uso dos espaços e equipamentos atuais e novas edificações de suporte para empreendimentos associados, visando um equilíbrio entre os âmbitos ambiental, social e econômico.

Trata-se de um estudo referencial, portanto, não vinculante, que poderá ser adotado pela Concessionária como uma das possibilidades de execução do objeto do contrato.

Cabe ainda ressaltar que, este Estudo Arquitetônico Referencial foi objeto de análise prévia pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico, que emitiram diretrizes específicas, integrantes deste ANEXO, as quais deverão ser consideradas no caso de adoção deste Estudo para o desenvolvimento de projetos futuros.

2. ESTUDO ARQUITETÔNICO REFERENCIAL



NOSSA PROPOSTA PARA O PACAEMBU

3 PILARES

- ESTÁDIO
- PARQUE URBANO
- SERVIÇOS | CULTURA

1 ESTÁDIO

- MODERNIZAÇÃO DA INFRAESTRUTURA
- FUNCIONALIDADE + TECNOLOGIA
- CAPACIDADE PARA 26.824 PESSOAS

2 PARQUE URBANO

- TRANSFORMAÇÃO DO "SOLO" DO COMPLEXO EM UM GRANDE PARQUE VOLTADO PARA ESPORTE E ATIVIDADES FÍSICAS PARA A POPULAÇÃO 7 DIAS POR SEMANA

3 SERVIÇOS | CULTURA

- VIBRANTE CLUSTER COM CONVIVÊNCIA DE SERVIÇOS, GASTRONOMIA, ESPORTES, EVENTOS ESPAÇOS DE TRABALHO E ACOMODAÇÕES PARA LOCAÇÃO. MOLDADO DE ACORDO COM UMA VISÃO DE ESTÍMULO À CONEXÃO ENTRE AS PESSOAS

Estudo Referencial, não vinculante.



TABELA DE DIRETRIZES DE PRESERVAÇÃO E ATENDIMENTO DO PROJETO

ÍTEM	DIRETRIZES	CARACTERÍSTICAS DO PROJETO ATENDIMENTO	
01	Integridade Estrutural	Preservação dos edifícios Tombados	Proposta de preservação, manutenção e restauro
02	Articulação do Conjunto	Consideração dos edifícios como um único conjunto. Não segregar os equipamentos.	A retirada do Tobogã e a criação da esplanada com vão livre além do Parque Suspenso promovem essa integração dos equipamentos
03	Integração Interna	Integrar estádio e complexo esportivo, física e visualmente	A retirada do Tobogã e a criação da esplanada com vão livre além da pista de caminhada promovem essa integração
04	Ambiência	Preservação das perspectivas e relações visuais do interior do estádio	Proposta de preservação e valorização das visuais do estádio, sem aumento de gabarito e sem demolições
05	Valorização	Destacar os elementos arquitetônicos do Conjunto	Nova Pintura na cor original, uniformização das cores dos assentos para valorização do conjunto
06	Percepção Externa	Valorização da monumentalidade externa do conjunto, inserção na paisagem, respeito ao entorno	Inserção preservada na topografia, não interferências nas ruas e calçadas
07	Entorno	Remoção de barreiras visuais e de transposição, maior conexão com meio urbano	O parque de ligação suspenso traz uma maior conexão ao bairro e maior fruição para o pedestre
08	Tobogã	Admitida sua demolição parcial ou integral, qualificando a conexão entre estádio e complexo esportivo	Demolição integral, respeitando o traçado do côrrego existente sob o estádio, sem afetar a estrutura das áreas tombadas e preservadas
09	Cobertura	Admissível sua proposição, desde que respeitada sua permeabilidade visual de dentro do estádio para fora e de fora para dentro e mantida a leitura de forma de ferradura do estádio	Preservação da cobertura existente. Não há novas coberturas propostas
10	Praça Charles Miller	Não serão admitidas intervenções na Praça	A Praça não faz parte das intervenções do Projeto
11	Conjunto Esportivo	Considerar integração com o estádio, recuperando a fruição. Contemplar restauro, modernização e conservação do Conjunto Esportivo	Proposta de preservação, manutenção e restauro. Fruição criada pela proposição da marquise e da esplanada sob o edifício principal, integrando Clube e Estádio. Novas visuais no nível do pedestre realizam essa integração e releitura do projeto original
12	Estádio	Não admitidas demolições, mesmo que parciais, de áreas de arquibancada e de construção de novos lances de arquibancadas ou pavimentos	Proposta de preservação das arquibancadas, sem novas construções e sem demolições
13	Engenharia	Novas estruturas devem ser independentes das existentes e assegurar a integridade da estrutura monumental	As estruturas do novo edifício são totalmente independentes das existentes e sua integridade é preservada
14	Integração com as ruas e estádio com conjunto esportivo	Admissível a criação de estruturas que integrem fisicamente ruas laterais do estádio e estádio com o conjunto esportivo. Não permitidas aberturas nos muros do estádio para as Ruas.	A cobertura do edifício principal se transforma em um Parque Suspenso que permite a integração Leste Oeste e das Ruas até o nível da esplanada, campo de jogo e clube esportivo, com acesso direto por escadas e elevadores. Muros preservados, sem a criação de novas aberturas
15	Acessibilidade	Deve ser prevista em todo o Complexo.	Prevista em todas as áreas públicas do Complexo, desde que respeitadas as diretrizes de Preservação

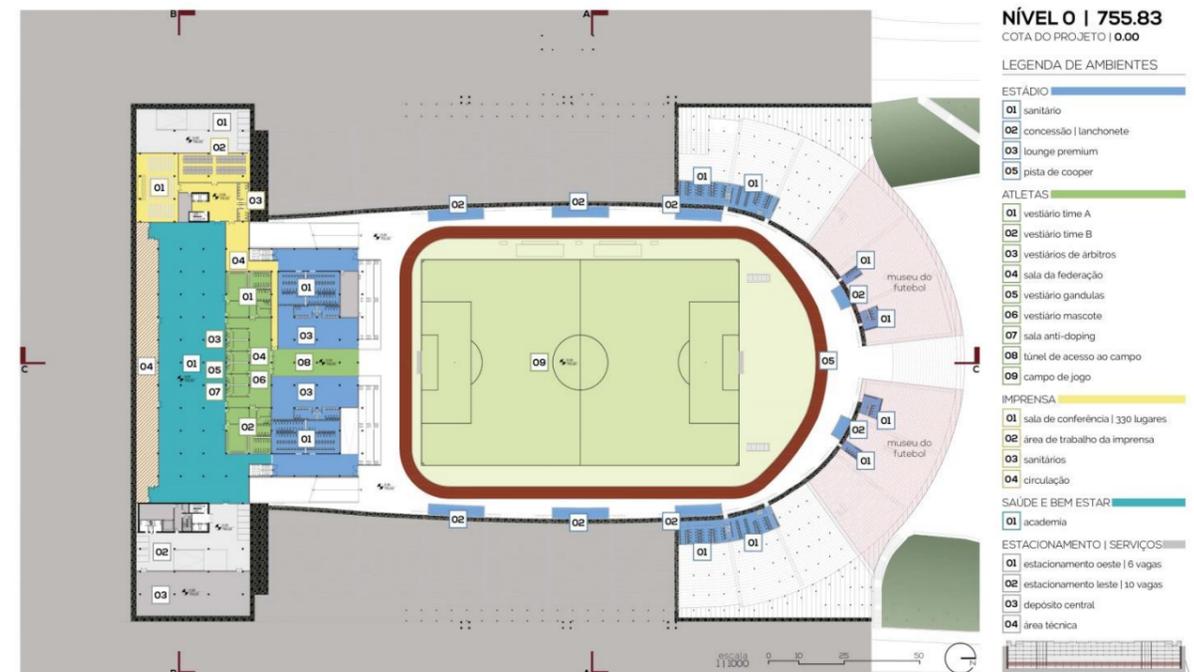
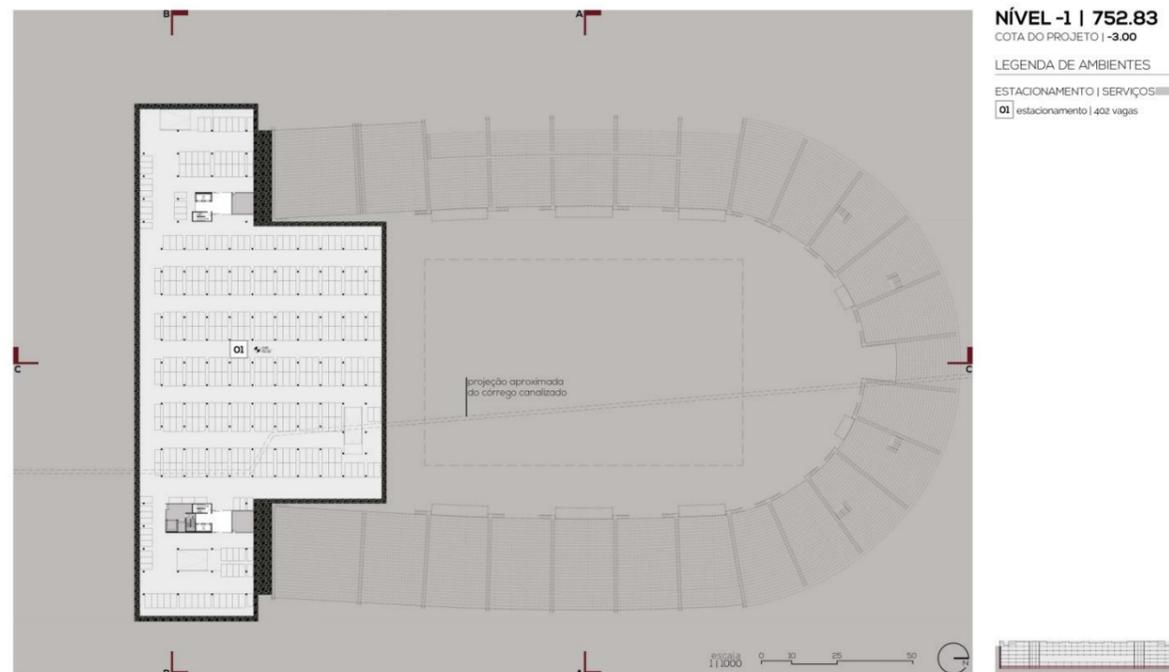
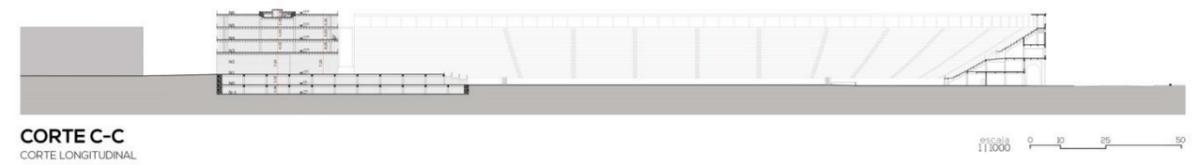
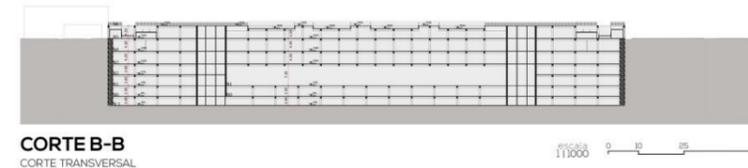
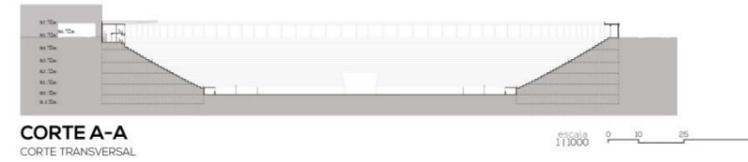
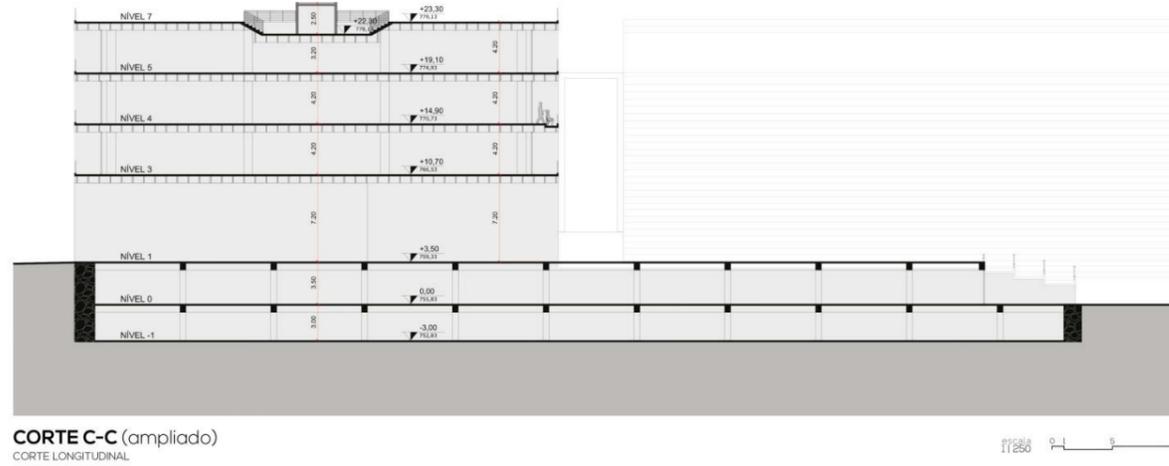
Estudo Referencial, não vinculante.



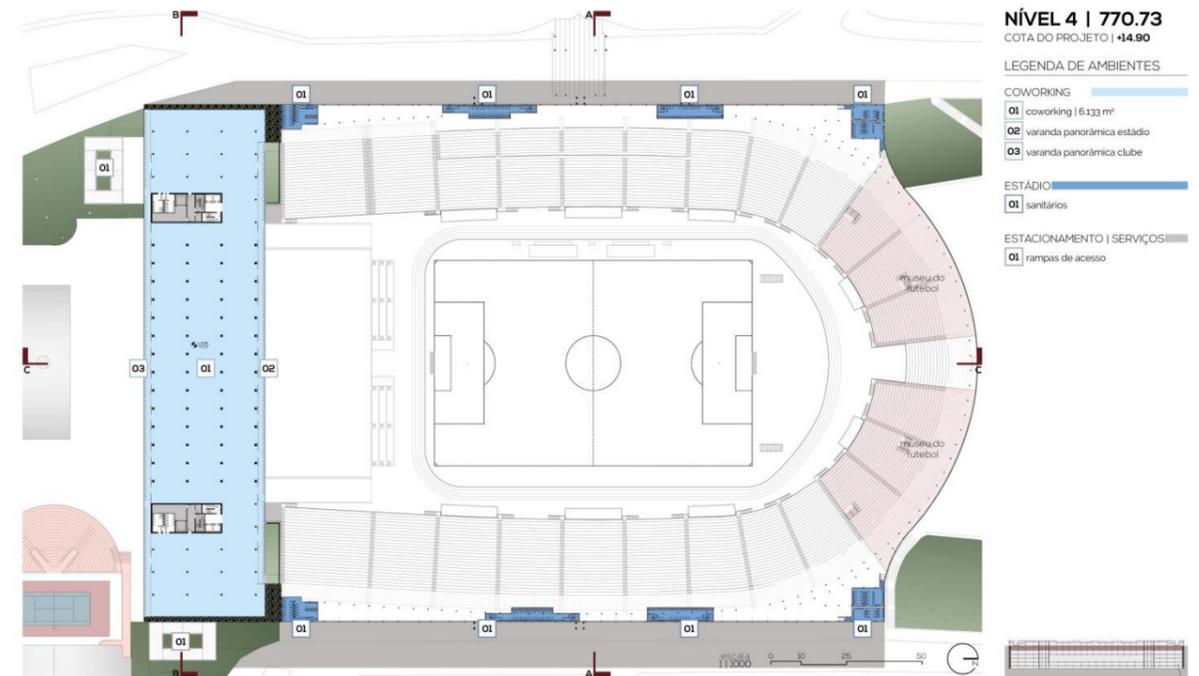
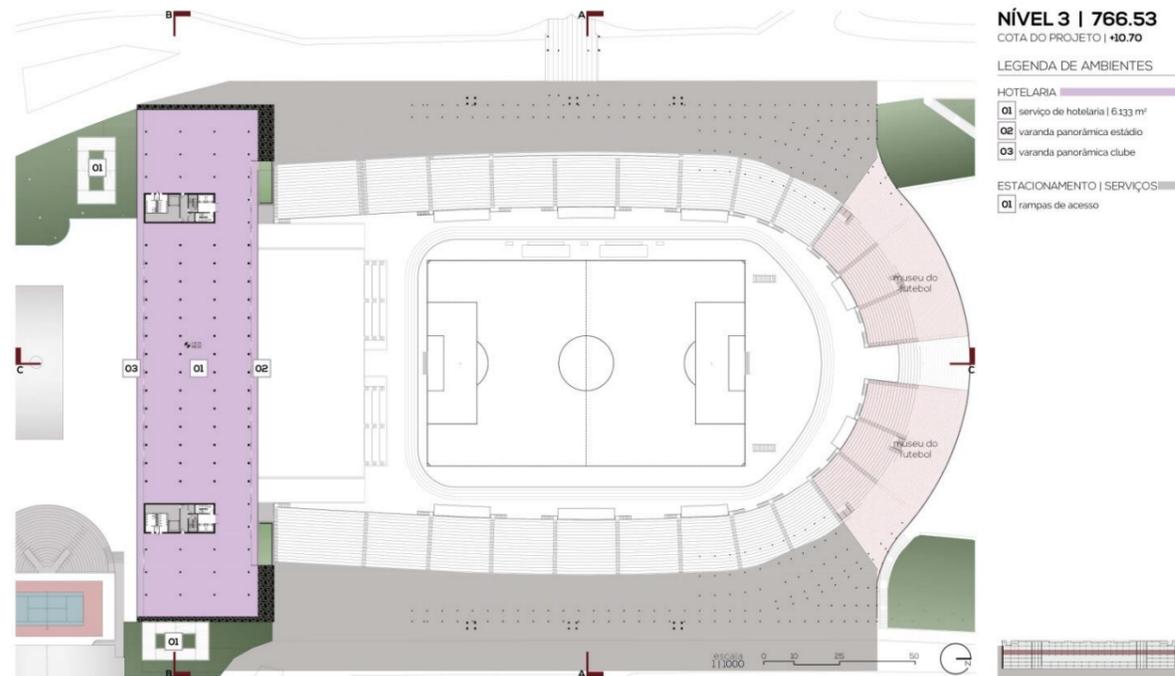
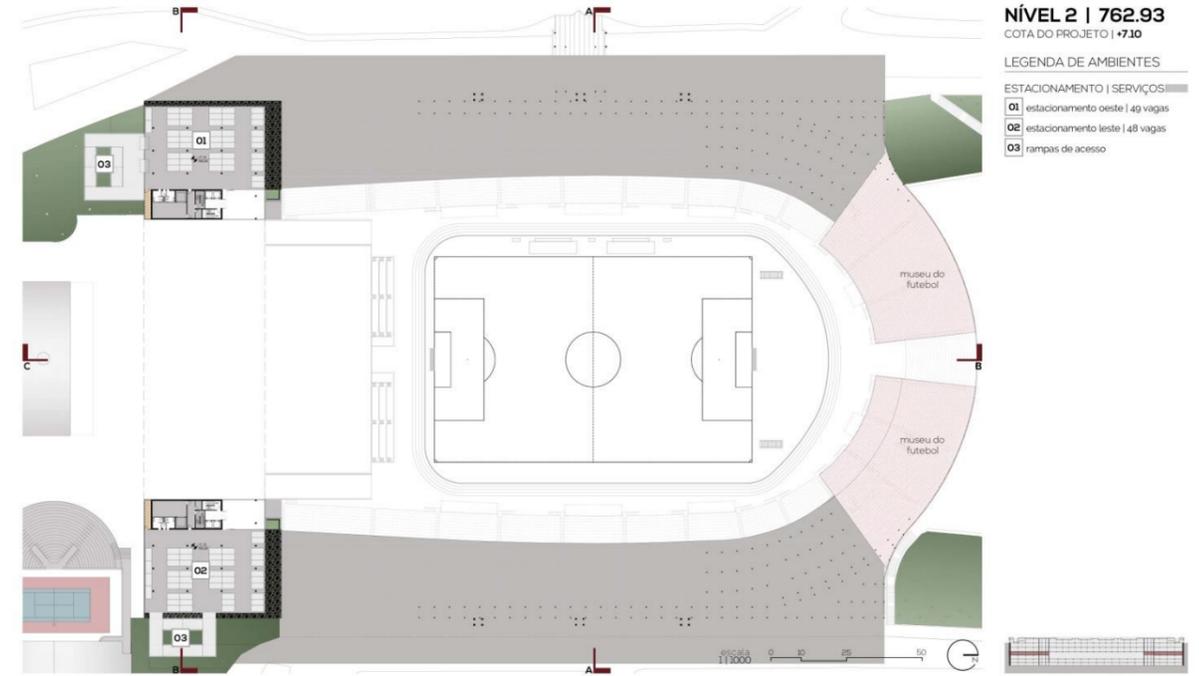
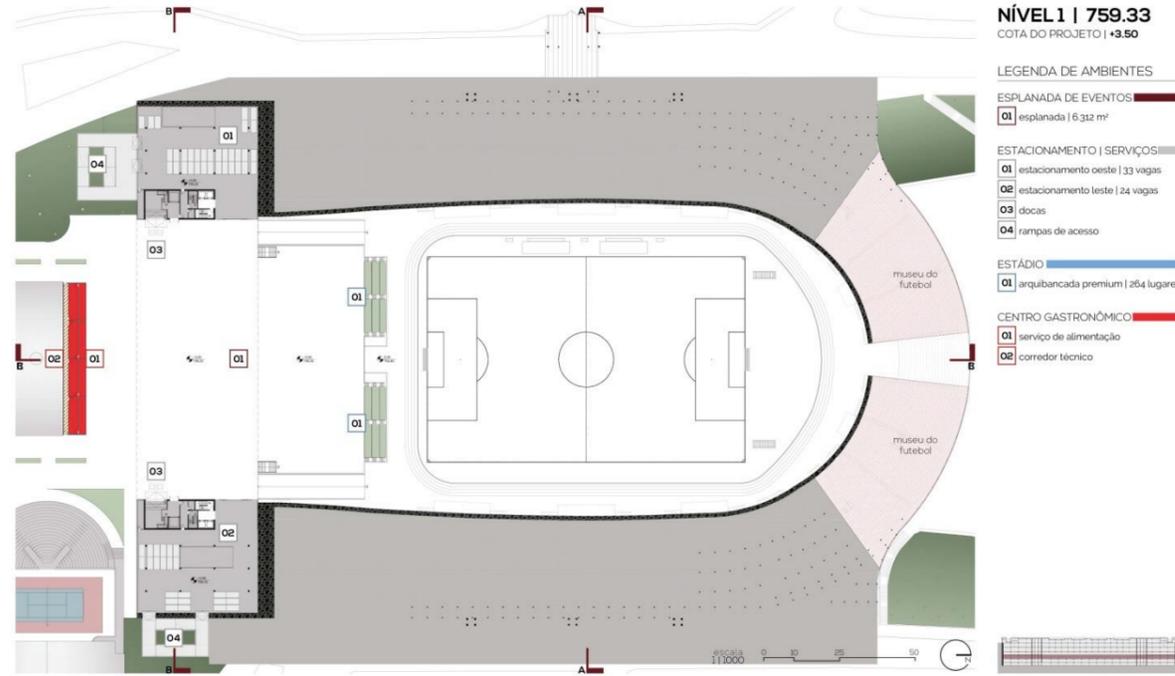
IMPLANTAÇÃO

ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE (A)				ÁREAS SUBTRAÍDAS (B)			
GRUPO	LOCAL	ÁREA (m²)	ÁREA TOTAL POR GRUPO (m²)	GRUPO	LOCAL	DESCRIÇÃO DO ESPAÇO	ÁREA (m²)
ESTÁDIO	Arquibancada Norte	8.333,00	19.275,00	ESTÁDIO	Arquibancada Oeste	cabines de rádio	55,74
	Arquibancada Oeste	1.883,00			Arquibancada Oeste	tribuna de honra	44,71
	Arquibancada Leste	1.790,00			Arquibancada Oeste	WC tribuna de honra	53,65
	Arquibancada Sul	7.269,00			Arquibancada Oeste	cabine de TV monitoramento	130,17
CLUBE ESPORTIVO	Ginásio + Piscina	4134,00	8.664,72	Arquibancada Leste	setor de imprensa	55,12	
	Quadras de Tênis	4.530,72		Arquibancada Leste	setor de imprensa inferior	72,32	
MUSEU	Museu do Futebol	7.925,81	7.925,81	Arquibancada Sul	Tabogã + vestiários	7.269,00	
ÁREA CONSTRUÍDA EXISTENTE TOTAL			35.865,53	ÁREA SUBTRAÍDA TOTAL			7.680,71
ÁREA CONSTRUÍDA PROJETADA (C)				ÁREAS ACRESCIDAS (D)			
GRUPO	LOCAL	ÁREA (m²)	ÁREA TOTAL POR GRUPO (m²)	GRUPO	LOCAL	DESCRIÇÃO DO ESPAÇO	ÁREA (m²)
EDIFÍCIO BASE	NÍVEL N-1	10.920,23	26.741,70	ESTÁDIO	Arquibancada Oeste	Sanitários N0	257,59
	NÍVEL N0	9.546,89			Arquibancada Leste	Sanitários N0	257,59
	NÍVEL N1	3.137,29			Arquibancada Oeste	Lanchonetes N0	202,18
	NÍVEL N2	3.137,29			Arquibancada Norte	Lanchonetes N0	57,75
EDIFÍCIO PONTE	NÍVEL N3	6.834,16	27.435,65	Arquibancada Leste	Lanchonetes N0	202,53	
	NÍVEL N4	6.834,16		Arquibancada Oeste	Sanitários N4	219,41	
	NÍVEL N5	6.929,72		Arquibancada Leste	Sanitários N4	219,41	
	NÍVEL N7	6.837,61		Arquibancada Oeste	Sanitários N4	299,24	
				Arquibancada Oeste	Sanitários N4	823,03	
ÁREA CONSTRUÍDA PROJETADA TOTAL			54.177,35	ÁREA ACRESCIDA TOTAL			2.538,73
NOVA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (E)		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO EXISTENTE (C.A.)		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO NOVO (C.A.)			
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	Área do terreno	75.598,00	Área do terreno	75.598,00		
Área construída existente total (A)	35.865,53	Área construída existente total (A)	35.865,53	Nova área total construída (D)	84.900,90		
Área subtraída total (B)	7.680,71	C.A. EXISTENTE	0,47	C.A. NOVO	1,12		
Área construída projetada total (C)	54.177,35						
Área acrescida total (D)	2.538,73						
NOVA ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (A-B+C+D)	84.900,90						
ÁREA DE PROJEÇÃO EXISTENTE (F)		TAXA DE OCUPAÇÃO EXISTENTE (T.O.)		TAXA DE OCUPAÇÃO NOVA (T.O.)			
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	Área do terreno	75.598,00	Área do terreno	75.598,00		
Estádio	18.748,66	Área de projeção existente (F)	37.730,71	Nova área de projeção do projeto (G)	37.429,74		
Tabogã	7.138,58	T.O. EXISTENTE	0,50	T.O. NOVA	0,49		
Quadras de Tênis	4.137,65						
Ginásio	3.697,56						
Piscina	4.008,26						
ÁREA DE PROJEÇÃO EXISTENTE	37.730,71						
NOVA ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO (G)		TAXA DE PERMEABILIDADE EXISTENTE (T.P.)		TAXA DE PERMEABILIDADE NOVA (T.P.)			
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	Área do terreno	75.598,00	Área do terreno	75.598,00		
Estádio	18.748,66	Área permeável existente	17.129,66	Nova área permeável	16.680,19		
EDIFÍCIO PONTE	6.837,61	T.P. EXISTENTE	23%	T.P. NOVA	22%		
Quadras de Tênis	4.137,65						
Ginásio	3.697,56						
Piscina	4.008,26						
ÁREA DE PROJEÇÃO EXISTENTE	37.429,74						

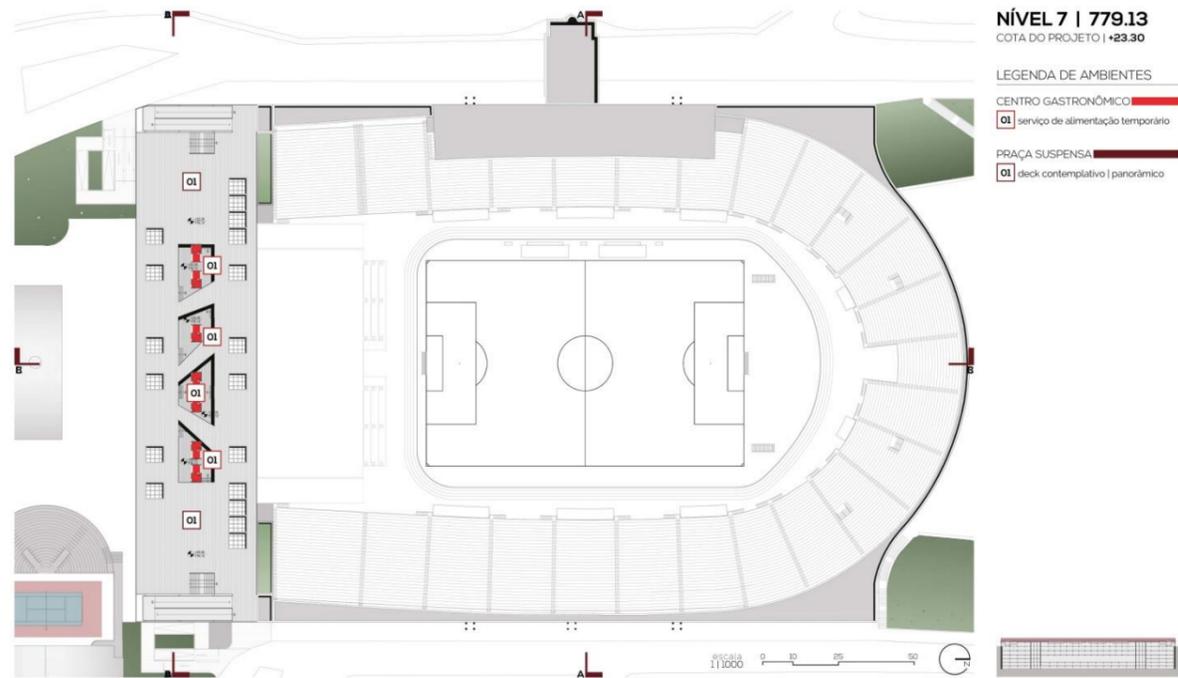
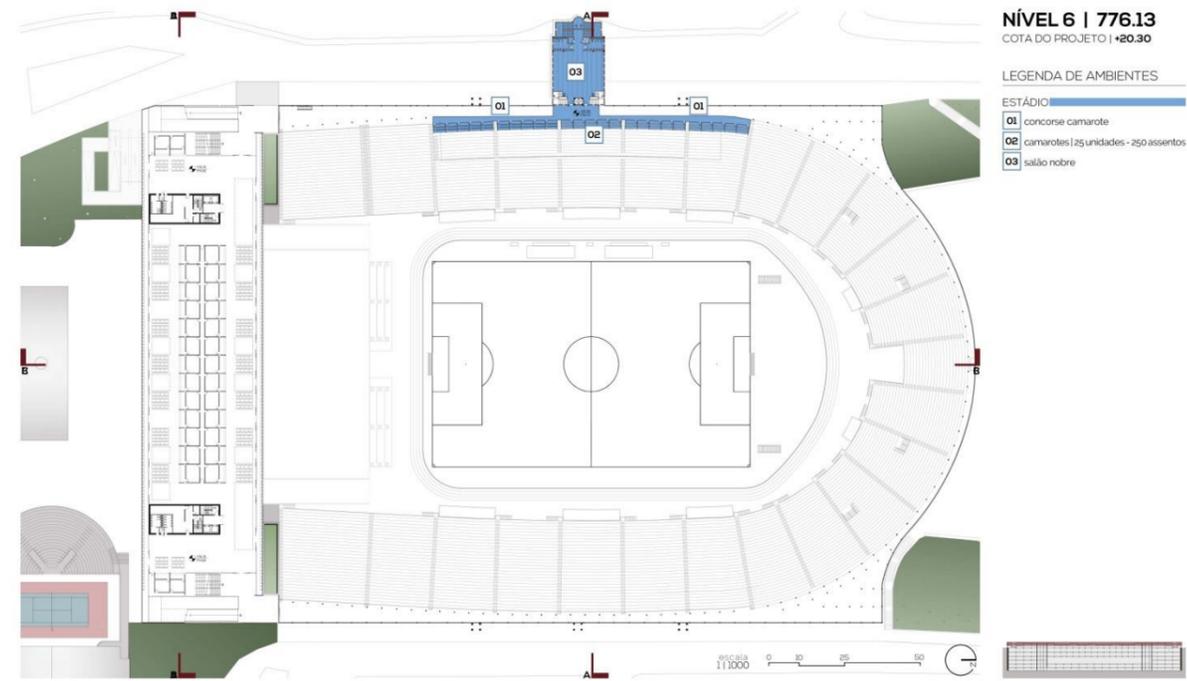
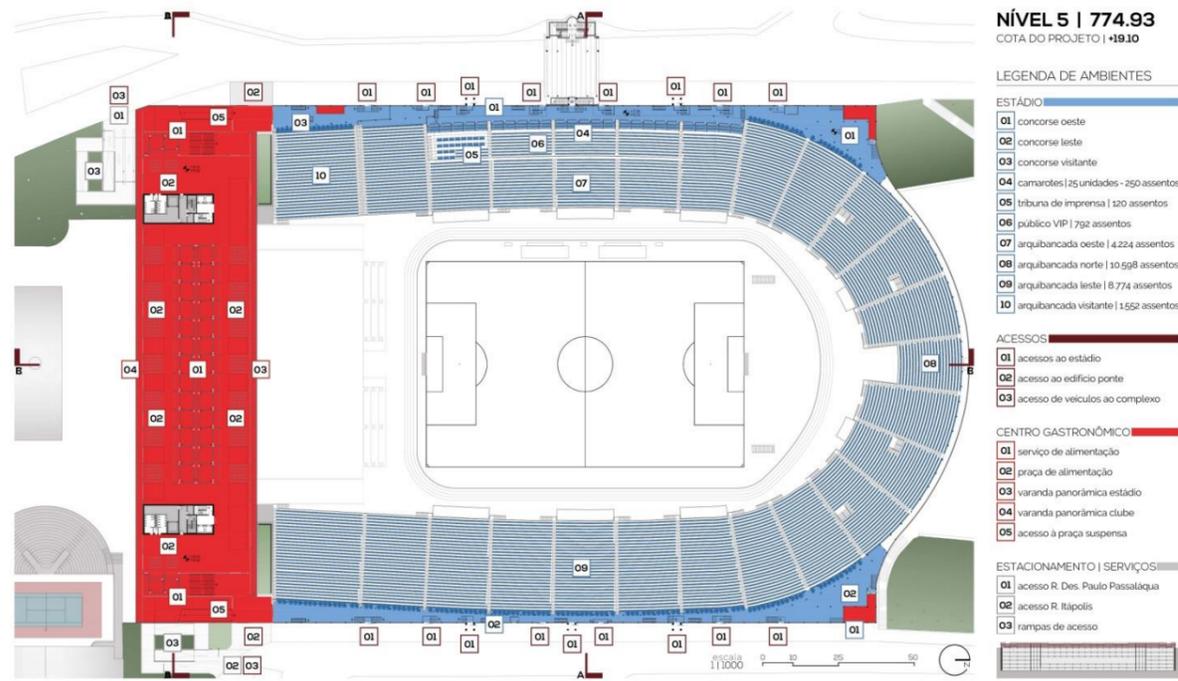
Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



MODERNIZAÇÃO
DO ESTÁDIO
26.824
ESPECTADORES

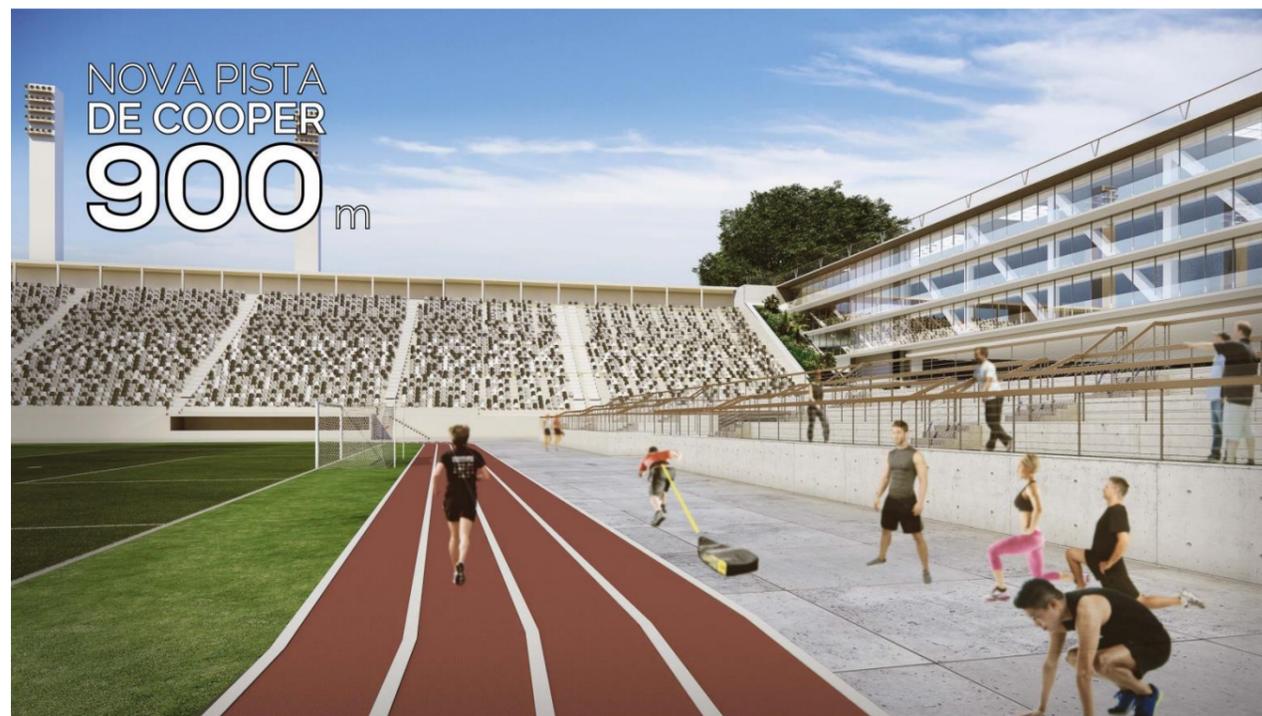
Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.



Estudo Referencial, não vinculante.

**3. DIRETRIZES DOS ÓRGÃOS DE PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO, CULTURAL,
ARTÍSTICO E PAISAGÍSTICO**



TZ) 17400658



São Paulo, 01 de fevereiro de 2018

**OFÍCIO Nº 0006-R/CONPRESP/2018
PROCESSO 2017-0.183.993-4**

Prezados Senhores,

Em sua 661ª Reunião Ordinária de 29 de janeiro de 2018, o Colegiado do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, com fundamento nos elementos constantes neste processo, considerando o parecer do Escritório Técnico de Gestão Compartilhada, elaborado por técnicos da Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico e Departamento do Patrimônio Histórico; e relatório da Conselheira Relatora, manifestou-se pelo acolhimento da avaliação do Escritório Técnico de Gestão Compartilhada, a saber:

A) PROPOSTA 1:

Tem nossa manifestação **CONTRÁRIA**, visto que não atende a todas as diretrizes anteriores definidas pelo Conpresp;

B) PROPOSTA 2:

Tem nossa manifestação **FAVORÁVEL COM DIRETRIZES**, considerando que apresenta soluções potencialmente mais compatíveis com os bens tombados sujeitos a seu impacto – o Estádio e Complexo Esportivo do Pacaembu e o Bairro do Pacaembu, devendo manter as principais características apresentadas em sua proposta e citadas na análise deste parecer, além de responder às seguintes diretrizes complementares em etapa posterior de desenvolvimento do projeto:

1. Aprofundamento na leitura e diagnóstico do complexo para justificar a proposta de intervenção no bem tombado e sua relação ou interferência com a vizinhança/entorno mais próximo;
2. Apresentar durante desenvolvimento do projeto simulações ao nível do pedestre e a partir das áreas externas do complexo que demonstrem a percepção dos transeuntes da edificação proposta e sua relação com o conjunto tombado;

[Handwritten signature]

CONPRESP – Avenida São João, 473 – 7º andar – CEP: 01035-000 – Centro – São Paulo – Fone: 3361-3110
compresp@prefeitura.sp.gov.br www.conpresp.sp.gov.br

<p>RECEBIDO 15/02/18 às 11:45</p> <p>NOME: <i>Vera Lucia</i> Secretaria Municipal de Desestatização e Bens Patrimoniais</p>
--



3. Desenvolver a proposta de ocupação no pavimento do nível 5, de forma a não interromper a permeabilidade visual e de fruição nos sentidos transversal e longitudinal;
4. Apresentar detalhamento do que se propõe como restauro, conservação, modernização ou reforma para as edificações protegidas em nível necessário para a aprovação plena perante os órgãos de proteção ao patrimônio histórico quando do desenvolvimento da proposta em projeto básico e/ ou executivo;
5. Apresentar Plano e Programa de Manutenção (conforme modelo fornecido pelo DPH) das edificações tombadas adequado à escala do complexo para análise com aprovação por este órgão antes da efetivação da concessão;
6. O desenvolvimento do projeto deverá ser acompanhado pela CPA – Comissão Permanente de Acessibilidade, órgão colegiado vinculado à Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência;
7. As intervenções na fachada deverão ser revistas no sentido de buscar elementos mais discretos em relação à sua configuração original.

Salientamos que deverá ser atendida toda a Legislação Edilícia incidente no local, bem como deverão ser consultados, se necessário, os órgãos de Preservação Estadual e Federal.

CYRO LAURENZA
Presidente – CONPRES

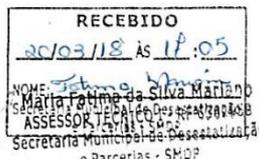
Ilustríssimos Senhores
SECRETARIA MUNICIPAL DE DESESTATIZAÇÃO E PARCERIAS
NESTA
DDS



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA
CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio
Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado
UPPH – Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico

Ofício Condephaat-442/2018

Processo 78920/2017



São Paulo, 06, março de 2018.

Ilustríssima Senhora,

Vimos, por meio deste, informar que em sua Sessão Ordinária de 05 de fevereiro do corrente Ata nº 1907, o Egrégio Colegiado deliberou aprovar, 12 votos favoráveis e 2 abstenções, o parecer da Conselheira Relatora, que apresentam manifestações acerca da admissibilidade dos estudos preliminares de arquitetura no âmbito do edital de chamamento público para o Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho e de seu Conjunto Poliesportivo, nesta Capital, a saber:

i) Desfavoráveis à proposta Tetra, por sua "plena incompatibilidade com o Estádio e Complexo Esportivo do Pacaembu, tanto em seu partido arquitetônico quanto nos valores culturais reconhecidos quando de seu tombamento como patrimônio cultural paulista", por reforçar a separação entre o Estádio e o Conjunto Poliesportivo, sendo "uma incompreensão da unidade que se pretende reconquistar";

ii) II. Favoráveis à proposta Novo Pacaembu (Consórcio Arena, Rai+Velasco etc.), que traduz a desejada compreensão do bem e do local onde se insere, propondo a preservação do conjunto tombado e um novo edifício-ponte multiuso, transparente e destacado do chão, na área do Tobogã, transpondo o vale; com as seguintes ressalvas a serem atendidas/esclarecidas/compatibilizadas no desenvolver do projeto:

1. "Comprovar graficamente (em cortes), por meio de curva de visibilidade, que as fileiras mais baixas das arquibancadas, garantindo que a adição de novos volumes de sanitários não irá impedir a visão do campo pelos torcedores neste nível;

2. Edifício-ponte: a. A pele de vidro é adequada em partido, embora não estejam representados em planta os programas dos espaços; b. Ao contrário do como representado na maquete eletrônica, é plausível apontar que a transparência não será absoluta – pois, por detrás da face em "pele de vidro", haverá, por exemplo, estruturas, cortinas, subdivisões internas no edifício etc., ainda não representadas graficamente; i. Portanto será necessário, em etapa futura, representar fielmente, em maquete eletrônica e nos desenhos, os elementos que estarão por detrás das fachadas envidraçadas; ii. Deverá ser mantido o tratamento envidraçado em todo o edifício ponte, tal como já proposto atualmente; iii. No pavimento de conexão leste-oeste entre Rua Itápolis e Paulo Passaláqua ("praça de alimentação"), deverá ser mantida a transparência para garantir plena visibilidade aos visitantes tanto em direção ao campo, quanto ao Complexo Esportivo, alocando-se os equipamentos previstos (lojas, instalações técnicas etc.) no eixo central, tal como já representado na proposta atual; iv. Soluções de vedação internas à pele de vidro poderão ser adotadas, desde que não comprometam a harmonia com o partido externo do novo edifício-ponte e os



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA
CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio
Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado
UPPH – Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico

elementos tombados; c. As peças verticais e diagonais das duas vigas Pratt (ou Howe, se saírem do centro) que sustentam o edifício ponte (e garantem o vão livre abaixo) não estão representadas em plantas e elevações, apenas nas maquetes eletrônicas, portanto será necessário representá-las; d. O vão livre de 92 metros totalmente desobstruído não poderá ser comprometido por qualquer eventual solução de outro partido estrutural;

3. Edifício-esplanada: a. Há diferença entre a representação de pilares de sustentação da laje de cobertura em planta e a maquete eletrônica no acesso ao campo: i. Não deverá haver pilar no corredor de acesso atrás das travessias do gol; ii. A solução deverá priorizar o acesso desobstruído tal como já representado na maquete eletrônica." Ressaltamos que há a necessidade de apresentação de detalhamento da proposta de conservação e restauro (aquí implícitas as adequações) dos elementos listados na Resolução: Estádio, Ginásio de Esportes, Quadra de Tênis, Piscina Olímpica e demais instalações localizadas no perímetro tombado. Deliberou ainda, que o projeto a ser definido pelo licitante deverá retornar a este Egrégio Colegiado nas fases de Anteprojeto e Executivo para apreciação e deliberação.

Atenciosamente,



VALÉRIA ROSSI DOMINGOS
Vice Presidente

Ilma Sra.
Silvana Léa Buzzi
Secretaria de Desestatização - PMSP
Rua Rua Libero Badaró, 293 - 24º Andar
SÃO PAULO - SP
01009-000

cpsoares