



CONCORRÊNCIA Nº EC/001/2024/SGM-SEDP

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

ANEXO V DO EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL



**CIDADE DE
SÃO PAULO**

Sumário

1. INTRODUÇÃO	3
2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO	3
3. NÚCLEOS REFERENCIAIS DA ÁREA DA CONCESSÃO.....	4
4. DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS	5
5. PLANO REFERENCIAL PARA OCUPAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO	13
6. DISPOSIÇÕES FINAIS.....	17

1. INTRODUÇÃO

1.1. Este ANEXO tem como objetivo apresentar diretrizes capazes de orientar e subsidiar a elaboração de plano de ocupação, pela CONCESSIONÁRIA, para implantação do OBJETO, abarcando, inclusive, particularidades aplicáveis ao PARQUE.

1.2. Este ANEXO contempla proposições adotadas para elaboração de premissas utilizadas no ANEXO VI do EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS DE REFERÊNCIA da CONCESSÃO.

1.3. O OBJETO deve ser executado em observância à vocação da ÁREA DA CONCESSÃO, conforme disciplinado em EDITAL e seus ANEXOS, visando a prestação adequada de serviços aos USUÁRIOS, privilegiando o uso da infraestrutura a ser implantada.

1.3.1. Para implantação do OBJETO, deve-se fazer de ações que minimizem o impacto ambiental geral, bem como que valorizem as boas práticas de sustentabilidade na provisão dos serviços delegados.

1.3.2. As mesmas ações e boas práticas devem ser observadas quando da exploração de atividades pela CONCESSIONÁRIA.

1.3.3. As proposições constantes do planejamento da ÁREA DA CONCESSÃO e implantação do OBJETO são referenciais, não vinculam as PROPOSTAS COMERCIAIS.

1.4. Apesar do conteúdo constante neste ANEXO V do EDITAL – PLANO DE OCUPAÇÃO REFERENCIAL, é de exclusiva responsabilidade dos LICITANTES a coleta de dados e o desenvolvimento de estudos e proposições próprios para o atendimento das obrigações do OBJETO da CONCESSÃO, com a finalidade de subsidiar a elaboração das respectivas PROPOSTAS COMERCIAIS e a participação de cada qual na LICITAÇÃO.

2. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

2.1. A ÁREA DA CONCESSÃO está localizada na região norte do Município de São Paulo, especificamente, no Distrito de Santana, pertencendo de forma integral à Subprefeitura de Santana-Tucuruvi. O perímetro da ÁREA DA CONCESSÃO corresponde a, aproximadamente, 2.950 m (dois mil novecentos e cinquenta metros), com área total, em termos aproximados, de 385.883,68 m² (trezentos e oitenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e três metros quadrados e sessenta e oito centésimos).

2.2. A ÁREA DA CONCESSÃO possui dois principais locais de acesso, quais sejam, a Avenida Olavo Fontoura, altura do nº 1.900, e a Rua Marambaia, altura do nº 770.

2.3. A ÁREA DA CONCESSÃO conta com remanescente da Mata de Várzea, a qual se encontra abarcada pelo PMMA, instituído no artigo 38 da Lei Federal nº 11.428, de 22 de dezembro de 2006,

cujos dispositivos são regulamentados pelo Decreto Federal nº 6.660, de 21 de novembro 2008, e integrado ao PDE, aprovado pela Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014, e revisto pela Lei Municipal nº 17.975, de 8 de julho de 2023.

2.4. Quanto aos usos atualmente existentes na ÁREA DA CONCESSÃO, mencionam-se:

- a) a existência de campos de futebol de várzea, geridos por uma associação mantenedora; e;
- b) área de suporte logístico e estacionamento para carros alegóricos, destinando-se ao suporte de ações culturais carnavalescas no Município de São Paulo.

2.4.1. Importante ressaltar, que a área utilizada pela ASSOCIAÇÃO MANTENEDORA possui vocação, predominantemente, esportiva, de lazer e cultural, contando com atrativos para recreação e utilização pelos munícipes.

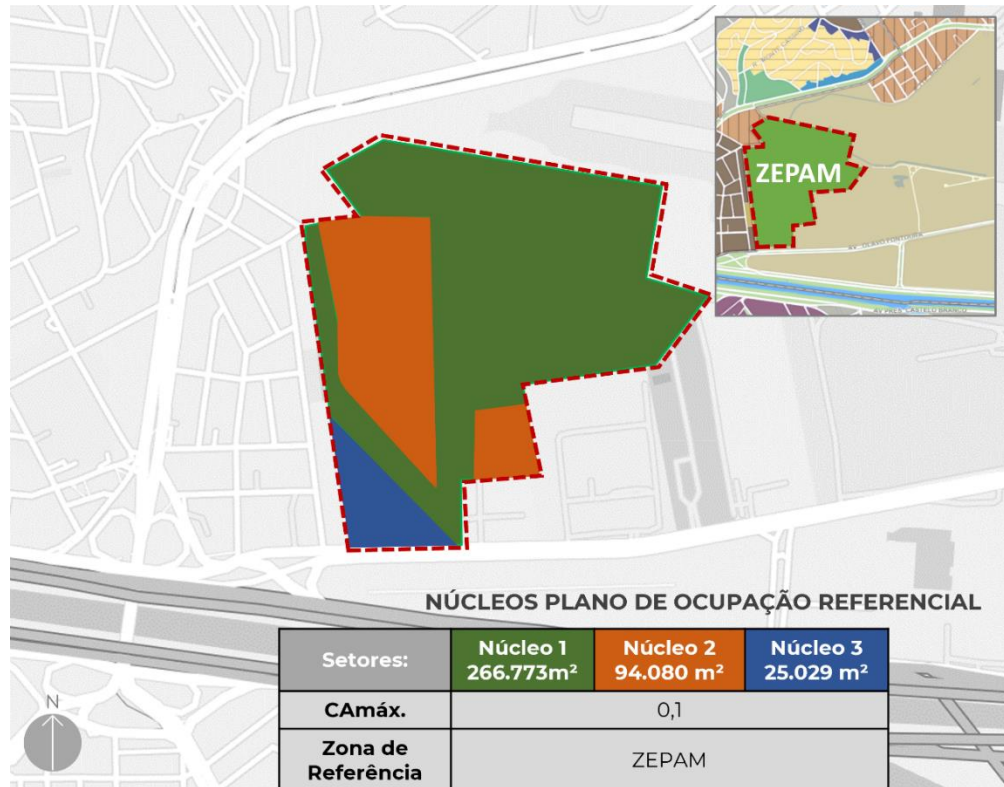
2.5. A ÁREA DA CONCESSÃO se encontra em uma Zona Especial de Proteção Ambiental (“ZEPAM”), ao constar no Quadro 7 e Mapa 5 anexos do PDE, responsável por delinear o parcelamento, uso e a ocupação do solo na esfera do Município de São Paulo.

3. NÚCLEOS REFERENCIAIS DA ÁREA DA CONCESSÃO

3.1. Para fins de estabelecimento de diretrizes à CONCESSÃO e execução do OBJETO, a ÁREA DA CONCESSÃO deverá respeitar a implantação das infraestruturas conforme vocações de uso, dividida em três núcleos, sendo eles:

- a) NÚCLEO 1: área a qual será implantado o NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO, em que o plano de ocupação referencial propõe que seus usos respeitem a vocação esportiva, de lazer e contemplação; prevê MOBILIÁRIOS urbanos, equipamentos de apoio como sanitários, bebedouros, administração, entre outros.
- b) NÚCLEO 2: área com característica vocacional mista, em que é proposto a implantação de um EMPREENDIMENTO ASSOCIADO ao PARQUE, além da disposição do CENTRO DE CONVIVÊNCIA e do EQUIPAMENTO ESPORTIVO.
- c) NÚCLEO 3: área onde as escolas de samba fazem uso durante o período de Carnaval, ou seja, caracterizado como um núcleo de apoio, com propostas que atendam sua vocação atual – ÁREA DE APOIO AO CARNAVAL - mantendo-se como apoio, estacionamento e logística para as escolas de samba durante os DIAS DE UTILIZAÇÃO PREFERENCIAL, e voltado à exploração comercial de um estacionamento de veículos fora desse período. 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.

Figura 1 – 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.

4. DIRETRIZES ARQUITETÔNICAS

4.1. DIRETRIZES ÀS INICIATIVAS DE DRENAGEM

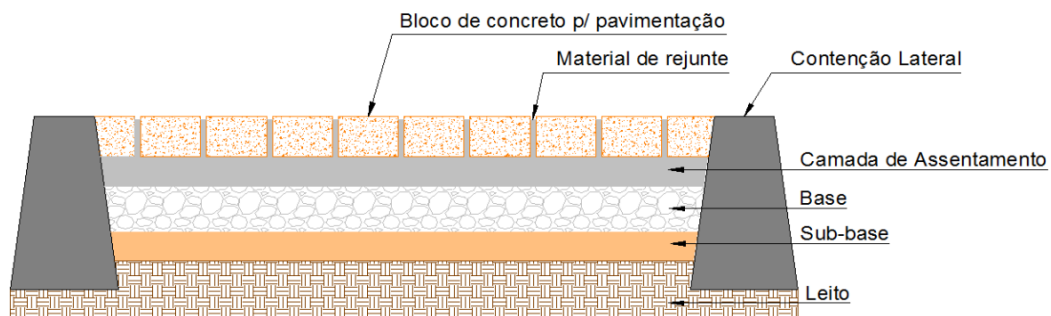
4.1.1. Retomando, brevemente, os termos do ANEXO IV do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO, a ÁREA DA CONCESSÃO se encontra localizada em planície aluvial do Rio Tietê, ou seja, em área de várzea, incluindo, também, área do antigo meandro do Rio Tietê, contando com a presença de dois córregos, sendo eles, o Córrego Baruel e o Córrego Tenente Rocha, havendo, ainda, potencial para captação, armazenamento e drenagem de águas pluviais.

4.1.2. Em razão das características hidrográficas do local e severa expansão do adensamento e impermeabilização do solo na região ao seu entorno, faz-se necessária a proposição de iniciativas e dispositivos de drenagem para implantação do OBJETO, de forma a contribuir para a preservação e conservação das características ambientais intrínsecas à ÁREA DA CONCESSÃO.

4.1.3. O plano de drenagem de águas pluviais superficiais deve ser capaz de contemplar a implantação de redes de drenagem, como microbacias artificiais e de contenção/alagáveis, em toda a área não edificada dos NÚCLEOS 1 e 2. Além disso, tem-se:

- a) no NÚCLEO 3, considerou-se a implantação de perfil para estacionamento de veículos com pisos de concreto pré-moldado intertravado drenante com infiltração total, em razão da guarda de carros alegóricos no período de Carnaval e o atendimento da taxa de permeabilidade equivalente ao zoneamento incidente; e
- b) considerou-se, de modo geral, a reabilitação de toda a APP para melhoria do sistema natural de drenagem, envolvendo o manejo específico para áreas de talude e restauração da mata nativa.

Figura 2 – Esquema de piso referencial de concreto pré-moldado intertravado drenante com infiltração total



Fonte: SINAPI - Caixa Econômica Federal. Acesso: 04/07/2023.

4.2. DIRETRIZES PARA ADOÇÃO DE MOBILIÁRIO URBANO

4.2.1. A definição e instalação do MOBILIÁRIO urbano da ÁREA DA CONCESSÃO – bebedouros, lixeiras, bancos e mesas e sinalização – deve observar critérios de planejamento e padronização que visem à ambiência da ÁREA DA CONCESSÃO.

4.2.2. Para fins de privilegiar a ambiência na ÁREA DA CONCESSÃO, as seguintes referências de materialidade e composição de mobiliário urbano se fazem cabíveis:

- a) 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. 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.
- b) 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 de cachorros, no PARQUE.



c) 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.

d) 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.

e) a sinalização educativa tem como objetivo que os USUÁRIOS 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 3 – Referências de bebedouros

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

Figura 4 – Referências de lixeiras



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



Figura 5 – Referências de bancos

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

Figura 6 – Referências de sinalização indicativa



Fonte: essapunt.com, plakas.com.br, ndga.wordpress.com, huntdesign.com, ahl-corten.com e behance.net.
Acesso: 25/02/2022.

Figura 7 – Referências de sinalização educativa



Fonte: behance.net, morguefiles.tumblr.com, erinellis.com, geckogroup.com e externalworksindex.co.uk.
Acesso: 26/02/2022.

5. PLANO REFERENCIAL PARA OCUPAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO

5.1. O Plano de Ocupação Referencial segue a disposição dos equipamentos conforme figura e descrições a seguir.

Figura 8 – Plano de Ocupação Referencial da ÁREA DA CONCESSÃO



Elaboração: São Paulo Parcerias.

5.2. O NÚCLEO 1, é caracterizado pela implantação do NÚCLEO DE RPESERVAÇÃO, onde há a necessidade de recuperação do remanescente de Mata Atlântica em área de 266.773 m² (duzentos e sessenta e seis mil setecentos e setenta e três metros quadrados), área essa constante no PMMA. O NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO subdivide-se em:

- a) uso de preservação, que compreende as áreas de mata fechada e de prioridade para preservação de espécies animais e vegetais, não devendo ocorrer o acesso por USUÁRIOS. As áreas apresentam declive acentuado e mata densa, o que auxilia na prevenção de erosão do solo. Consideram-se, ainda, como uso de preservação a APP dos córregos constantes na ÁREA DA CONCESSÃO;
- b) uso esportivo (equipamentos), que compreende 4 (quatro) áreas de clareiras multiusos e 3 (três) estações de ginástica de 100 m² (cem metros quadrados) cada, as quais serão construídas pela CONCESSIONÁRIA. Com relação às clareiras multiuso, essas devem estar situadas em áreas existentes de clareiras do PMMA, observados os locais que já se encontram desflorestados;
- c) uso esportivo (trajetos), que se trata de, pelo menos, 2.200 m (dois mil e duzentos metros lineares) de ciclovia, trilhas e pistas de caminhada, todos entremeados por maciços arbóreos, que

levarão a diferentes espaços do NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO. Ainda, tem-se 2.500 m (mil e quinhentos metros) de ciclovias, trilhas e pistas de caminhada que conectam todos os setores da ÁREA DA CONCESSÃO. A concepção se dá de modo a minimizar possíveis impactos no solo e vegetação existentes, tampouco, comprometer a permeabilidade e o sistema natural de drenagem do terreno;

d) uso recreativo e de lazer, que se trata de área constituída por (d.1.) 1 (um) parque infantil, esse de 200 m² (duzentos metros quadrados); (d.2.) 1 (uma) estrutura composta por 105 m (cento e cinco metros) de extensão de arborismo com 1 (uma) tirolesa de 150 m (cento e cinquenta metros) de extensão, (d.3.) 1 (um) quiosque de alimentação de 50 m² (cinquenta metros quadrados) e 290 m² (duzentos e noventa metros quadrados) de outros quiosques destinados aos USUÁRIOS, contemplando 340 m² (trezentos e quarenta metros quadrados) ao todo; (d.4.) 2 (dois) postos de aluguel de bicicletas, (d.5.) 5 (cinco) unidades de sanitários e vestiários, com 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) cada; e (d.6.) 10 (dez) unidades de bebedouros; e

e) uso administrativo, caracterizado por um edifício de administração, o qual conterà (e.1.) 1 (uma) sala de administração, de 200 m² (duzentos metros quadrados); (e.2.) 3 (três) salas conjuntas à administração, totalizando 225 m² (duzentos e vinte e cinco metros quadrados), destinadas a setores de segurança, manejo do NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO e utilização multiuso; (e.3.) 1 (um) vestiário, contendo 50 m² (cinquenta metros quadrados); (e.4.) 1 (um) sanitário para funcionários, com 70 m² (setenta metros quadrados); (e.5.) 1 (uma) cozinha com copa para funcionários, totalizando 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados); 1 (um) ambulatório de 56 m² (cinquenta e seis metros quadrados), e 4 (quatro) guaritas, sendo 1 (uma) guarita edificada de 15 m² (quinze metros quadrados), e 3 (três) guaritas edificadas ou móveis de 3 m² (três metros quadrados) cada.

Figura 9 – Plano de Ocupação Referencial com destaque para o NÚCLEO 1



Elaboração: São Paulo Parcerias.



Figura 10 – Vista da área de projeto referente ao NÚCLEO DE PRESERVAÇÃO

Elaboração: São Paulo Parcerias.

5.3. O NÚCLEO 2 é a área onde será implantada, nos termos deste ANEXO, as infraestruturas referentes ao EMPREENDIMENTO ASSOCIADO e ao CENTRO DE CONVIVÊNCIA, conforme configuração representativa que leva em conta o detalhamento constante do ANEXO VI do EDITAL – PLANO DE NEGÓCIOS REFERÊNCIAL. O EMPREENDIMENTO ASSOCIADO contempla 27.154m² (vinte e sete mil cento e cinquenta e quatro metros quadrados) de área construída, caracterizadas da seguinte maneira:

a) térreo, com área total de 14.000 m² (quatorze mil metros quadrados), dividido em (a.1.) academia com 1.000 m² (um mil metros quadrados); (a.2.) coworking com 875 m² (oitocentos e setenta e cinco metros quadrados); (a.3.) área comercial com 6.725 m² (seis mil setecentos e vinte e cinco metros quadrados); e (a.4.) centro gastronômico com 5.400 m² (cinco mil e quatrocentos metros quadrados);

b) primeiro pavimento, com área total de 11.189 m² (onze mil cento e oitenta e nove metros quadrados), dividindo-se em (b.1.) área comercial, com área de 8.989 m² (oito mil novecentos e oitenta e nove metros quadrados); e (b.2.) *rooftop*, com área de 2.200 m² (dois mil e duzentos metros quadrados);

5.3.1. A implantação do CENTRO DE CONVIVÊNCIA, que abrange área total de 30.200m² (trinta mil e duzentos metros quadrados), é caracterizada por:

a) 5 (cinco) campos gramados, com dimensões de 90 m (noventa metros) por 60 m (sessenta metros);

b) 5 (cinco) sedes de apoio aos campos, com 600 m² (seiscentos metros quadrados) de área edificada cada, compostas de móveis e equipamentos, contendo: (b.1.) 2 (dois) vestiários, sendo 1

(um) feminino e 1 (um) masculino, cada um deles composto por chuveiros com aquecimento elétrico ou a gás, além de infraestrutura adequada para banho, troca de roupa, armazenamento de pertences e demais necessidades, bacias sanitárias, mictórios, pias, cabines e demais MOBILIÁRIOS em quantidade pertinente para o atendimento apropriado dos USUÁRIOS; (b.2.) 1 (um) conjunto sanitário masculino com 4 (quatro) bacias, 4 (quatro) mictórios e 4 (quatro) pias; (b.3.) 1 (um) conjunto sanitário feminino com 6 (seis) bacias e 4 (quatro) pias; (b.4.) 4 (quatro) churrasqueiras e área contígua coberta de 40 (quarenta) metros quadrados cada para realização de confraternizações; (b.5.) copa e cozinha que atenda ao público estimado; 1 (um) parque infantil; 1 (uma) sede social com 60 m² (sessenta) metros quadrados; e

c) 1 (uma) quadra de bocha de 200 m² (duzentos metros quadrados).

5.3.2. O NÚCLEO 2 é caracterizado, ainda, pela implantação de:

a) 1 (uma) área de skate de 200 m² (duzentos metros quadrados); e

b) 1 (uma) pista de corrida de 2.000 m (dois mil metros) de extensão e área de 4.089 m² (quatro mil e oitenta e nove metros quadrados).



Figura 11 – Vista da pista de corrida na área do CENTRO DE CONVIVÊNCIA e Córrego Tenente Rocha

Elaboração: São Paulo Parcerias.

5.3.3. O NÚCLEO 2 contempla, por fim, a implantação do EQUIPAMENTO ESPORTIVO caracterizado por:

a) 2 (duas) estruturas referentes ao “Módulo 1” do Centro de Iniciação ao Esporte (“CIE”) do Governo Federal, que abrange, cada um, (a.1.) 1 (uma) quadra poliesportiva de 800 m² (oitocentos

metros quadrados) e (a.2.) 1 (uma) área de apoio de 995 m² (novecentos e noventa e cinco metros quadrados), contendo, ao menos, 2 (dois) vestiários, 1 (um) depósito e 2 (dois) sanitários acessíveis;

b) 1 (uma) estrutura referente ao “Módulo 3” do CIE, abrangendo (b.1.) 1 (uma) quadra poliesportiva de 800 m² (oitocentos metros quadrados), 1 (uma) área de apoio de 995 m² (novecentos e noventa e cinco metros quadrados), contendo, ao menos, 2 (dois) vestiários, 1 (um) depósito e 2 (dois) sanitários acessíveis, e 1 (um) circuito de atletismo composto por 1 (uma) pista de atletismo, com 6 (seis) raias, totalizando 122,10 m (cento e vinte e dois metros e um décimo) por 9,37 m (nove metros e trinta e sete décimos), 1 (uma) área para arremesso de peso contendo, ao menos, 28,15 m (vinte e oito metros e quinze décimos) por 17 m (dezessete metros) e 1 (uma) estrutura para salto em distância com, no mínimo, 82 m (oitenta e dois metros) por 3,65m (três metros e sessenta e cinco décimos).

5.4. O NÚCLEO 3 é a área destinada à guarda e logística de carros alegóricos das escolas de samba, ambos vinculados às atividades culturais carnavalescas do Município de São Paulo, onde será implantada a ÁREA DE APOIO AO CARNAVAL. Caracteriza-se, assim, por área total de, no mínimo, 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados) de área pavimentada com pisos de concreto pré-moldado intertravado drenante com infiltração total, não edificada, a qual, quando não estiver em uso pela Municipalidade, pode ser utilizada para outros usos vocacionados à ÁREA DA CONCESSÃO.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. O plano de ocupação e projetos desenvolvidos para a ÁREA DA CONCESSÃO devem contemplar a integração dos espaços, calçamento acessível, arborização, mobiliário urbano, boa iluminação, bem como demais elementos que proporcionem a adequada urbanização do local para atendimento das necessidades da comunidade.

6.2. Por fim, ressalte-se que as atividades desenvolvidas no PARQUE não são elementos dissociados das demais interações que ocorrem no tecido urbano e precisam ser estruturadas de forma integrada com o fluxo das vias, pedestres, vocação dos espaços, qualificação das áreas e os usos circunvizinhos.