

CONCORRÊNCIA N° [●]/SGM/2025

PROCESSO SEI N° [●]

PERMISSÃO DE USO QUALIFICADA, A TÍTULO ONEROSO, DE 6 (SEIS) ÁREAS LOCALIZADAS EM PARQUES DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, DESTINADAS À INSTALAÇÃO, OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO DE POLOS GASTRONÔMICOS PERMANENTES.

ANEXO IV DO TERMO – DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	4
CAPÍTULO II – DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO	5
1. DIRETRIZES GERAIS.....	5
2. DIRETRIZES ESPECÍFICAS.....	6
2.1. ÁREA DE PERMISSÃO 1.....	7
2.2. ÁREA DE PERMISSÃO 2.....	10
2.3. ÁREAS DE PERMISSÃO 3 E 4	12
2.4. ÁREA DE PERMISSÃO 5	14
2.5. ÁREA DE PERMISSÃO 6.....	14

LISTA DE APÊNDICES:

APÊNDICE ÚNICO – PROJETOS ARQUITETÔNICOS REFERENCIAIS

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

O presente ANEXO fornece os parâmetros e diretrizes para a implantação de POLO GASTRONÔMICO nas ÁREAS DA PERMISSÃO, localizada nos PARQUES. Tais diretrizes têm como premissa a preservação das características das estruturas existentes, qualificação dos espaços e tratamento paisagístico e urbanístico da área, de maneira a valorizar o PARQUE e qualificar a permanência do USUÁRIO.

As disposições apresentadas por esse documento devem ser entendidas à luz dos demais regramentos presentes no EDITAL, TERMO e seus ANEXOS e considerar a definição das ÁREAS DA PERMISSÃO apresentadas no ANEXO IV do EDITAL – MEMORIAL DESCRITIVO.

CONSULTA PÚBLICA

CAPÍTULO II – DIRETRIZES DE OCUPAÇÃO

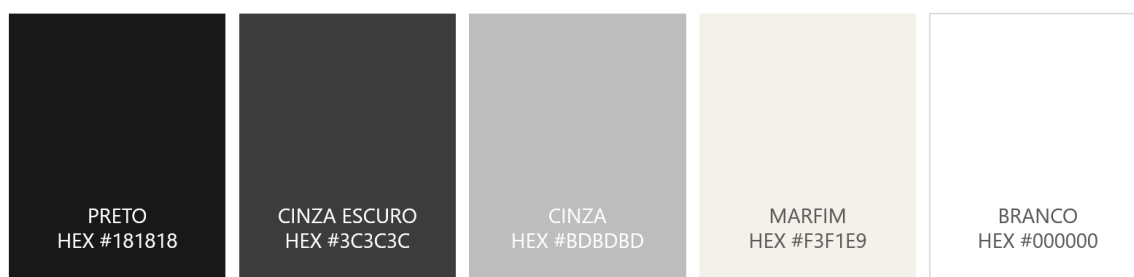
1. DIRETRIZES GERAIS

1.1. Todas as estruturas implantadas deverão garantir segurança aos USUÁRIOS, sendo resistentes, duráveis, estáveis e de fácil manutenção, compatíveis com o uso em espaço público.

1.2. As cores e acabamentos utilizados deverão buscar minimizar o impacto na paisagem do PARQUE, buscando harmonia com o entorno natural, sendo obrigatório para elementos externos o uso de cores neutras ou amplamente presentes na natureza dos parques.

1.2.1. Dentre as cores recomendadas sugeridas é possível elencar cores neutras como preto, creme, bege, cinza e branco; e entre as cores presentes na natureza, o marrom, marrom claro, verde musgo, verde oliva e verde floresta. A seguir apresentamos duas paletas de cores referenciais:

Figura 1 - Paleta de cores neutras



Elaboração: São Paulo Parcerias

Figura 2 - Paleta de cores presentes na natureza



Elaboração: São Paulo Parcerias

1.3. No que se refere à forma e aos materiais construtivos, é exigida a utilização de materiais resistentes e duráveis, com destaque para o metal e, especialmente, a madeira, por sua versatilidade, sustentabilidade e diálogo estabelecido com a paisagem natural dos parques.

1.4. A aplicação de logomarcas e logotipos devem observar as diretrizes da Lei Municipal 14.223/06 - Cidade Limpa, especialmente quanto a seu tamanho e posicionamento.

1.4.1. A inserção de logomarcas nos PARQUES tombados deverá seguir diretrizes dos órgãos de patrimônio e as Resoluções CONPRESP/SMC 01/2007 e 02/2007.

1.5. É permitida a iluminação interna às estruturas e da logomarca, desde que não haja projeção luminosa para o entorno, de forma a não causar distúrbios à fauna dos PARQUES.

1.6. O PERMISSIONÁRIO deverá elaborar o projeto de iluminação de forma a garantir o uso adequado do espaço e a valorização da arquitetura.

1.7. Não é recomendada a utilização de grandes fachadas de vidro, sendo obrigatória a instalação de adesivos anticolisão para a proteção da avifauna em qualquer superfície envidraçada maior do que 1 m².

1.8. O mobiliário a ser instalado pelo PERMISSIONÁRIO, tais como mesas, cadeiras, bancos, banquetas, ombrelones e quaisquer outros móveis sob sua responsabilidade, deverá seguir os seguintes requisitos para garantir sua qualidade e adequação:

- a) deverá ter resistência e durabilidade adequadas para sua frequência de uso e local de instalação;
- b) deverá possibilitar fácil manutenção e limpeza;
- c) ser composto por materiais como madeira e metal, ou de soluções equivalentes que apresentem os mesmos padrões de sustentabilidade e durabilidade;
- d) utilização das cores indicadas no item 1.2; e
- e) ter assegurada o diálogo com a paleta cromática, cor, materialidade e acabamentos da estrutura principal, de forma a proporcionar diálogo e padronização.

2. DIRETRIZES ESPECÍFICAS

Área da Permissão	Parque	Área da permissão
1	Aclimação	375,7 m ²
2	CEMUCAM	1.014,9 m ²
3	Do Povo	46 m ²
4	Do Povo	54 m ²
5	Guarapiranga	50,4
6	Independência	209,9 m ²

2.1. ÁREA DE PERMISSÃO 1

2.1.1. A ÁREA DE PERMISSÃO 1 compreende a edificação onde se localizam as antigas pistas de bocha, com estrutura composta pelo piso, colunas e parte da cobertura e paredes localizada no Parque Aclimação. A área, conforme Figura 3, é composta por cozinha, sala adjacente, salão principal e sanitários, com 375,7 m².

2.1.2. A ÁREA DE INFLUÊNCIA, conforme É vedada a construção de andares adicionais em ambos os volumes.

CONSULTA PÚBLICA

2.1.3. Figura 3, abrange a área externa da edificação principal, no mesmo nível, bem como a edificação anexa, em outro nível, que conta com área de 323,5 m², totalizando 633,5 m².

2.1.3.1. O PERMISSONÁRIO poderá propor ao PERMITENTE a realização, a seu custo e risco, de benfeitorias na ÁREA DE INFLUÊNCIA, seguindo o procedimento de apresentação de proposta de melhorias indicado no ANEXO III DO TERMO - TERMO DE REFERÊNCIA.

2.1.3.2. Caso aprovada pelo PERMITENTE, as PARTES deverão formalizar a proposta de melhoria em Termo de Acordo, conforme procedimento previsto no ANEXO III DO TERMO - TERMO DE REFERÊNCIA, sendo devido o correspondente abatimento em favor do PERMISSONÁRIO do valor a título de CONTRAPRESTAÇÃO SEMESTRAL.

2.1.3.3. A eventual formalização de Termo de Acordo no caso previsto nos subitens acima não afastará a necessidade de obtenção, pelo PERMISSONÁRIO, de todas as autorizações e aprovações necessárias para realização das obras, incluindo de órgãos de proteção ao patrimônio e de proteção ambiental.

2.1.3.4. A hipótese descrita no subitem anterior não exclui a regular execução dos encargos de manutenção e limpeza da ÁREA DE INFLUÊNCIA, independentemente da realização de acordo.

2.1.4. O Projeto Básico, nos termos do ANEXO III do TERMO DE PERMISSÃO DE USO – TERMO DE REFERÊNCIA, deverá observar integralmente os regramentos apresentados na Resolução CONPRESP 05/1991 e Resolução CONDEPHAAT 42/1986, sendo obrigatória sua aprovação prévia nestes órgãos.

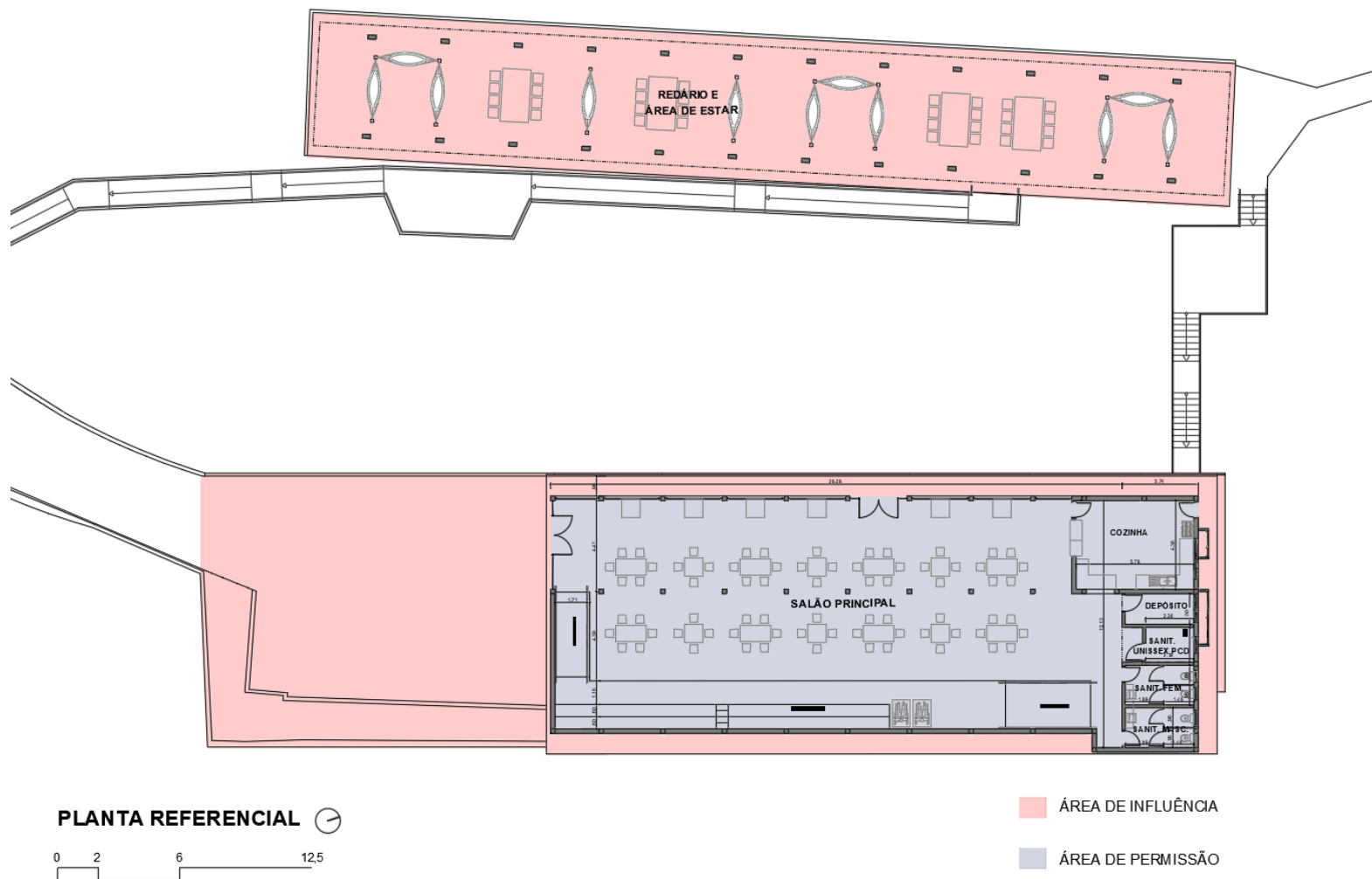
2.1.4.1. Qualquer obra adicional, reparo ou substituição de elementos da estrutura da edificação onde está localizada a ÁREA DA PERMISSÃO 1, durante toda a vigência da PERMISSÃO DE USO, conforme disposto no ANEXO III DO TERMO - TERMO DE REFERÊNCIA, deverá ter projeto específico aprovado pelo CONPRESP e CONDEPHAAT.

2.1.5. A área construída do POLO GASTRONÔMICO deverá estar restrita aos limites das áreas de piso já existentes. Será permitida a construção adicional exclusivamente de elementos de circulação, tais como caminhos, rampas e escadas, conforme APÊNDICE ÚNICO – PROJETOS ARQUITETÔNICOS REFERENCIAIS, com a finalidade de promover a conexão e garantir a acessibilidade entre a edificação principal e a edificação anexa, desde que tais intervenções sejam previamente aprovadas na fase de licenciamento pelos órgãos competentes.

2.1.6. É vedada a construção de andares adicionais em ambos os volumes.

CONSULTA PÚBLICA

Figura 3- Planta do projeto referencial para a ÁREA DE PERMISSÃO 1



Elaboração: São Paulo Parcerias

2.2. ÁREA DE PERMISSÃO 2

2.2.1. A ÁREA DA PERMISSÃO 2, conforme Figura 4, compreende casarão localizado ao sul do Parque CEMUCAM, com área composta pela cozinha, salas adjacentes, sanitários e os mezaninos totalizando 1.014,9 m².

2.2.2. A ÁREA DE INFLUÊNCIA, conforme Figura 4, abrange o restante da edificação, considerando o salão externo, quiosque e varandas, totalizando 1.100,2 m².

2.2.3. É vedada a realização de obras que alterem o layout existente da edificação, incluindo modificações em paredes, divisórias ou elementos estruturais, bem como a alteração da localização de portas e janelas, preservando-se a configuração arquitetônica e histórica da edificação.

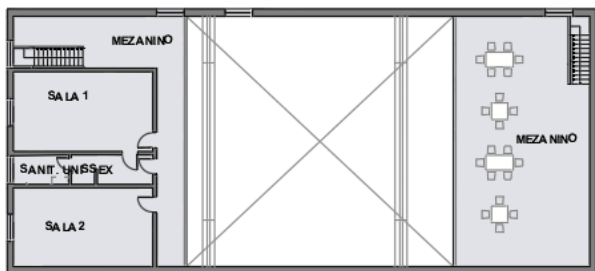
2.2.4. O PERMISSIONÁRIO deverá preservar a materialidade existente da edificação como as paredes de tijolos aparentes, o piso original, as tesouras e elementos estruturais em madeira e venezianas e esquadrias de madeira.

2.2.5. Caso sejam necessárias intervenções no forro existente da edificação, será permitida a troca de material por solução similar contanto que se preserve a configuração atual do salão principal como o pé direito duplo, as tesouras aparentes e os mezaninos.

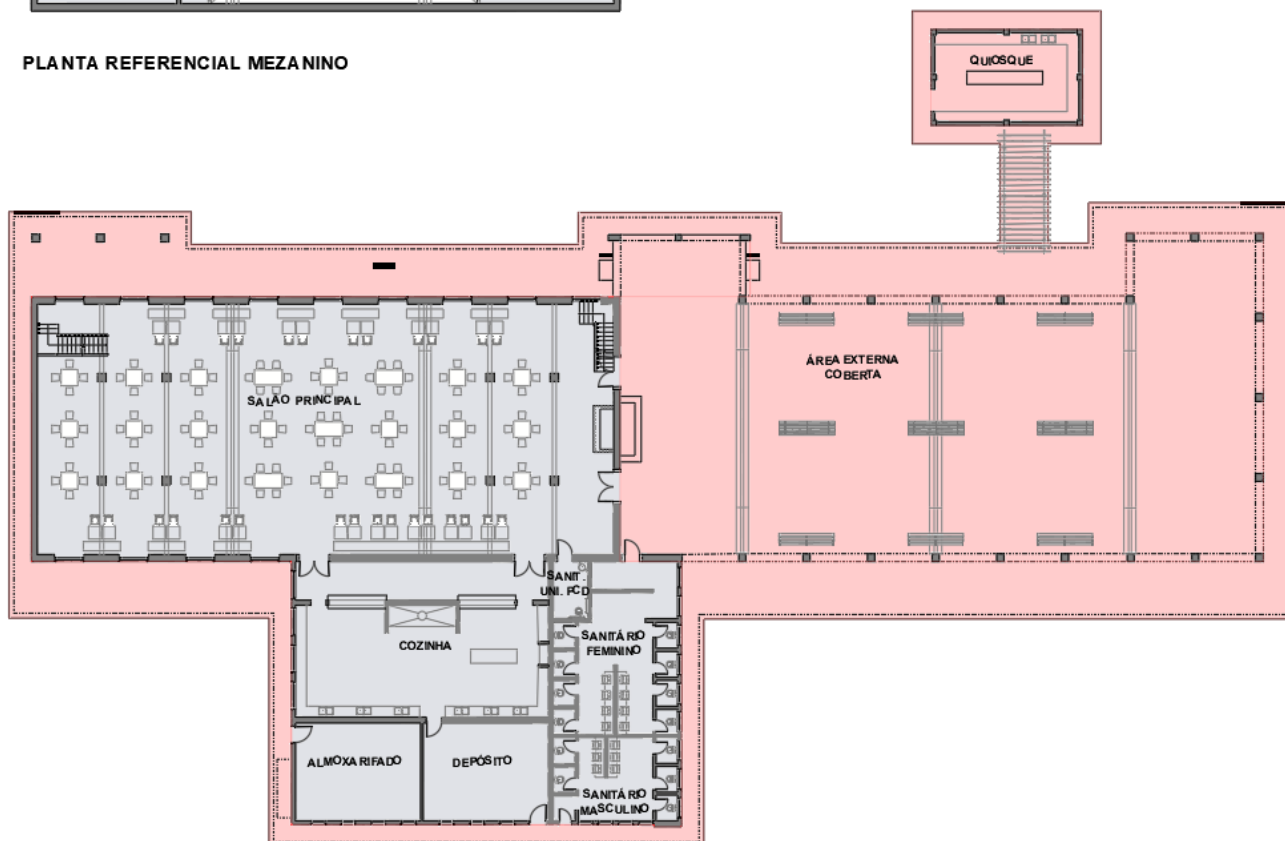
2.2.6. Caso necessárias, as obras de infraestrutura elétrica devem priorizar soluções reversíveis e não invasivas, como a instalação de canaletas aparentes.

2.2.7. O PERMISSIONÁRIO deverá realizar esforços para preservar e restaurar as estruturas existentes, quando possível, na ÁREA DE PERMISSÃO 2.

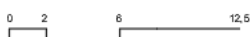
Figura 4 – Planta do projeto referencial para a ÁREA DE PERMISSÃO 2



PLANTA REFERENCIAL MEZANINO



PLANTA REFERENCIAL TÉRREO Ⓞ



ÁREA DE INFLUÊNCIA
ÁREA DE PERMISSÃO

Elaboração: São Paulo Parcerias

2.3. ÁREAS DE PERMISSÃO 3 E 4

2.3.1. As ÁREAS DE PERMISSÃO 3 e 4 compreendem as áreas localizadas sob parte das coberturas existentes no Parque do Povo.

2.3.2. A ÁREA DA PERMISSÃO 3, conforme Figura 5, é composta pelo espaço compreendido entre a parede do volume central da cobertura e o entorno do balcão, totalizando 46 m².

2.3.3. A ÁREA DA PERMISSÃO 4, conforme Figura 6, é composta pelo espaço compreendido entre a parede do volume central da cobertura e o entorno dos balcões, totalizando 54 m².

2.3.4. A ÁREA DE INFLUÊNCIA da ÁREA DA PERMISSÃO 3, conforme Figura 5, abrange parte da área sob a cobertura, totalizando 151,7 m².

2.3.5. A ÁREA DE INFLUÊNCIA da ÁREA DA PERMISSÃO 4, conforme Figura 6, abrange parte da área sob a cobertura, totalizando 183,1 m².

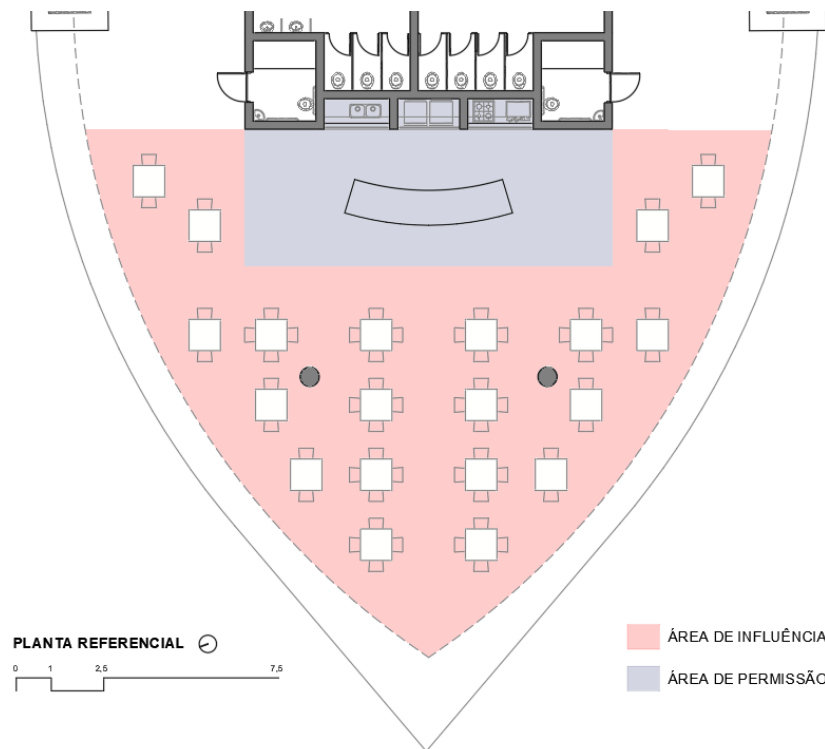
2.3.6. O Projeto Básico, nos termos do ANEXO III do TERMO DE PERMISSÃO DE USO – TERMO DE REFERÊNCIA, deverá observar integralmente os regramentos apresentados na Resolução CONPRES 11/2017 e Resolução CONDEPHAAT 24/1995, sendo obrigatória sua aprovação prévia nestes órgãos.

2.3.6.1. Qualquer obra adicional, reparo ou substituição de elementos da estrutura da edificação onde estão localizadas as ÁREAS DA PERMISSÃO 3 e 4, durante toda a vigência da PERMISSÃO DE USO, conforme disposto no ANEXO III DO TERMO - TERMO DE REFERÊNCIA, deverá ter projeto específico aprovado pelo CONPRES E CONDEPHAAT.

2.3.7. É permitido ao PERMISSIONÁRIO a instalação de estruturas para o fechamento da ÁREA DA PERMISSÃO sob a cobertura.

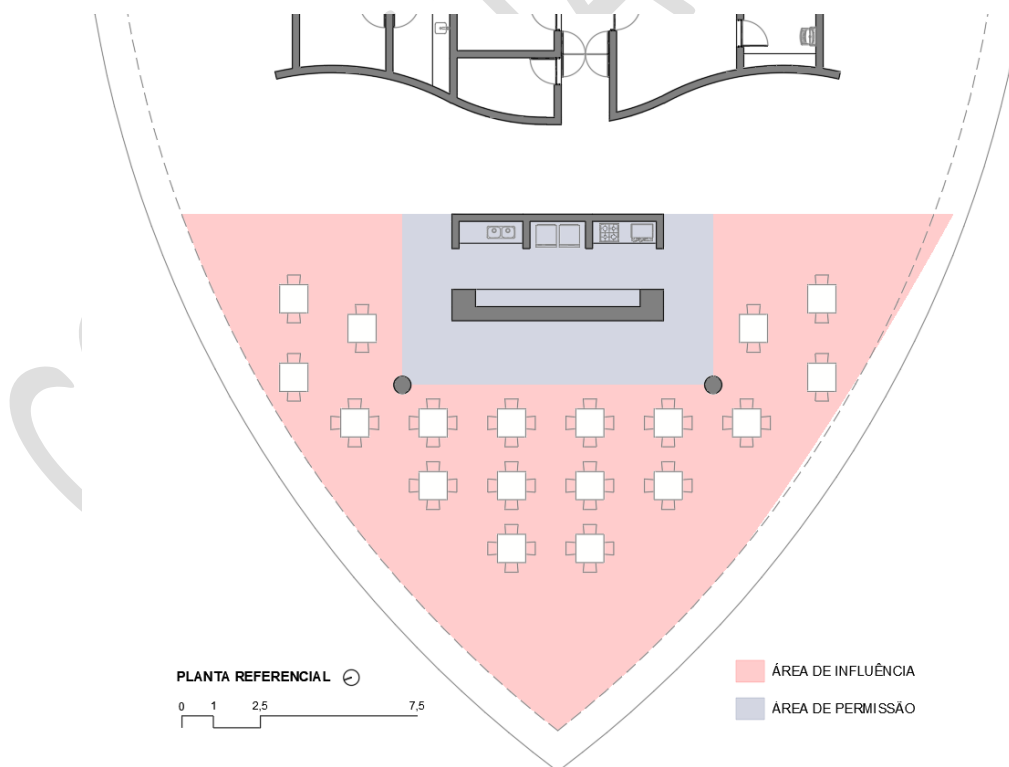
2.3.8. Na ÁREA DE PERMISSÃO 4 deverá ser mantido livre o caminho à porta que dá acesso a áreas operacionais do parque, conforme indicado no projeto referencial.

Figura 5 – Planta do projeto referencial para a ÁREA DE PERMISSÃO 3



Elaboração: São Paulo Parcerias

Figura 6 - Planta do projeto referencial para a ÁREA DE PERMISSÃO 4



Elaboração: São Paulo Parcerias

2.4. ÁREA DE PERMISSÃO 5

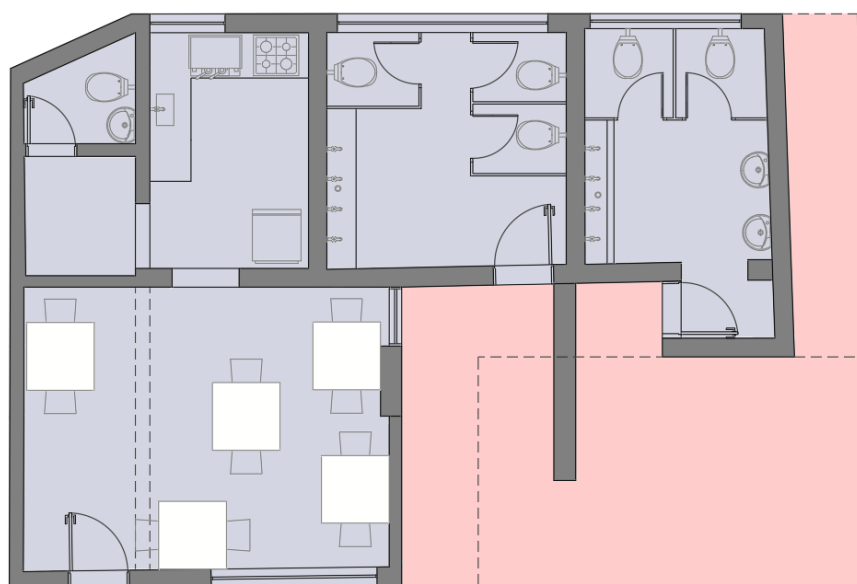
2.4.1. A ÁREA DE PERMISSÃO 5 compreende edificação localizada no Parque Guarapiranga, com área total de 50,4 m².

2.4.2. A ÁREA DE INFLUÊNCIA, conforme Figura 7, abrange uma porção da área externa da edificação, totalizando 25,9 m².

2.4.3. É permitida a realização de obras que alterem o layout existente da edificação.

2.4.4. O PERMISSIONÁRIO poderá propor disposição alternativa para a configuração dos espaços internos, desde que respeitados os limites da ÁREA DE PERMISSÃO 5.

Figura 7 - Planta do projeto referencial para a ÁREA DE PERMISSÃO 5



PLANTA REFERENCIAL

0 1 2,5

ÁREA DE INFLUÊNCIA

ÁREA DE PERMISSÃO

Elaboração: São Paulo Parcerias

2.5. ÁREA DE PERMISSÃO 6

2.5.1. A ÁREA DE PERMISSÃO 6 compreende uma área de salão em frente ao Jardim Francês do Parque Independência e é composta pela cozinha, sala adjacente e salão principal com área total de 209,9 m².

2.5.2. A ÁREA DE INFLUÊNCIA, conforme Qualquer obra adicional, mudança de cores e revestimentos, reparo ou substituição de elementos da estrutura da edificação onde se localiza a ÁREA DA PERMISSÃO

6, durante toda a vigência da PERMISSÃO DE USO, conforme disposto no ANEXO III DO TERMO - TERMO DE REFERÊNCIA, deverá ter projeto específico aprovado pelo CONPESP, CONDEPHAAT e IPHAN.

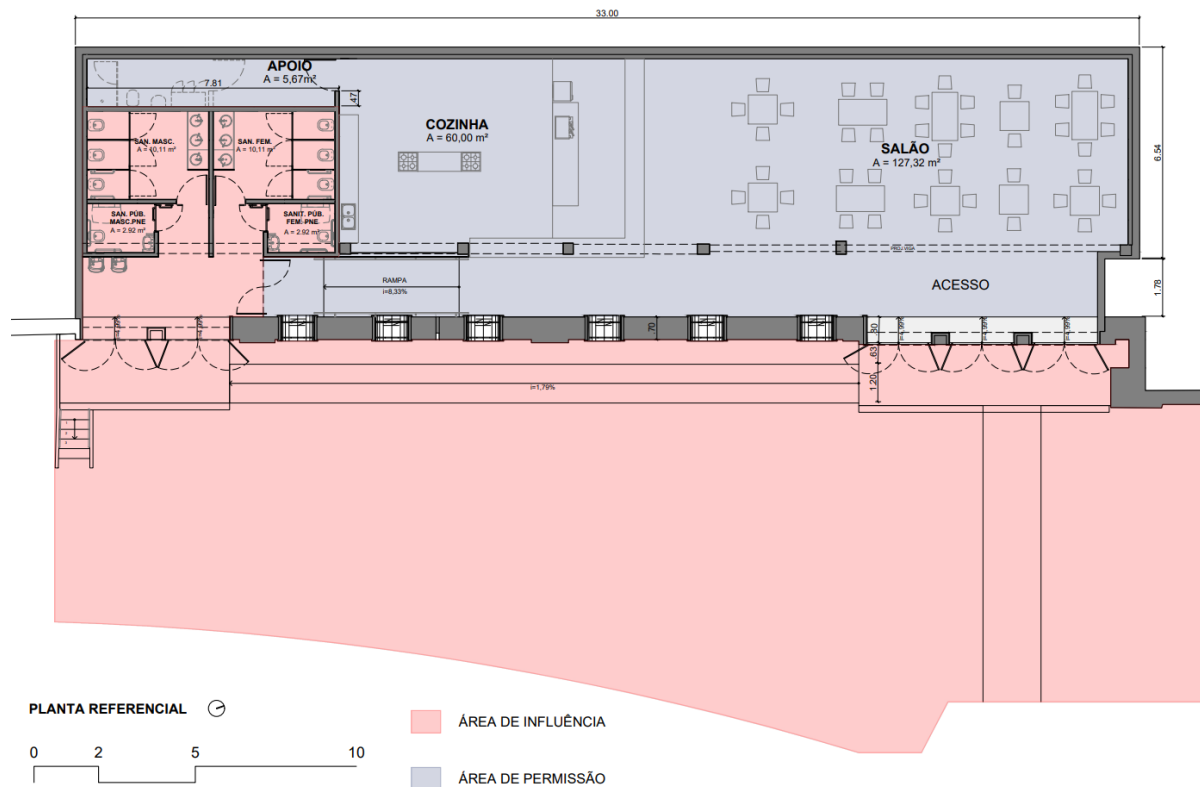
2.5.3. Figura 8, abrange as áreas externas contíguas a edificação, totalizando 423,1 m².

2.5.4. O PERMISSIONÁRIO deverá observar o Projeto Básico existente para implantação do POLO GASTRONÔMICO, conforme disponibilizado no APÊNDICE I deste ANEXO – PROJETOS REFERENCIAIS.

2.5.4.1. Qualquer alteração projetual ou de implantação que altere o Projeto Básico conforme disponibilizado deverá observar integralmente os regramentos apresentados na Resolução CONPESP 05/1991 e Resolução CONDEPHAAT 42/1986, sendo de responsabilidade do PERMISSIONÁRIO a obtenção de todas as autorizações e licenças necessárias para sua implantação.

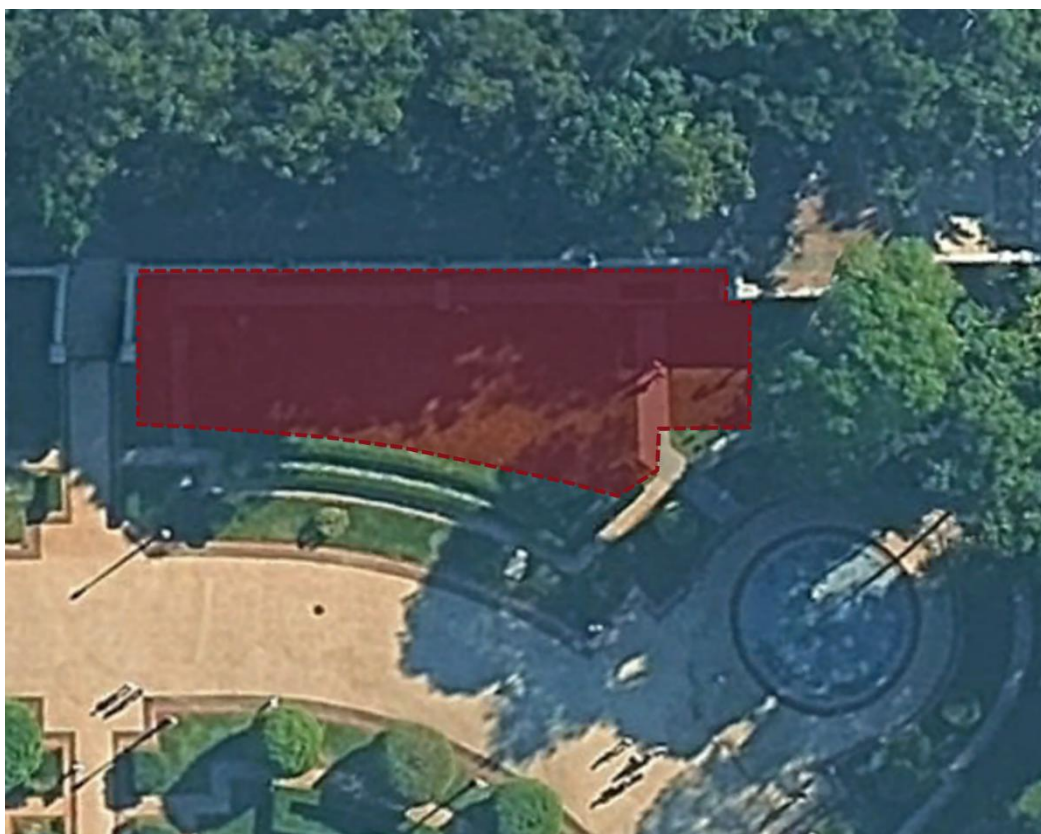
2.5.4.2. Qualquer obra adicional, mudança de cores e revestimentos, reparo ou substituição de elementos da estrutura da edificação onde se localiza a ÁREA DA PERMISSÃO 6, durante toda a vigência da PERMISSÃO DE USO, conforme disposto no ANEXO III DO TERMO - TERMO DE REFERÊNCIA, deverá ter projeto específico aprovado pelo CONPESP, CONDEPHAAT e IPHAN.

Figura 8 - Planta do projeto referencial para a ÁREA DE PERMISSÃO 6



Elaboração: São Paulo Parcerias

Figura 9 - Demarcação da ÁREA DE INFLUÊNCIA sobre imagem de satélite



Elaboração: São Paulo Parcerias

2.5.5. Será permitida a implantação de mobiliário de apoio na ÁREA DE INFLUÊNCIA, conforme demarcada na Qualquer obra adicional, mudança de cores e revestimentos, reparo ou substituição de elementos da estrutura da edificação onde se localiza a ÁREA DA PERMISSÃO 6, durante toda a vigência da PERMISSÃO DE USO, conforme disposto no ANEXO III DO TERMO - TERMO DE REFERÊNCIA, deverá ter projeto específico aprovado pelo CONPRESP, CONDEPHAAT e IPHAN.

2.5.6. Figura 8 e na Figura 9, desde que não implique qualquer modificação na área pavimentada existente, nem cause danos aos canteiros, gramados ou demais elementos de vegetação do entorno.

2.5.7. É vedada a realização de qualquer tipo de perfuração ou fixação de estruturas, painéis ou placas na fachada da edificação.