

ANEXO I Termo de Referência

Este Edital de Chamamento tem por objetivo receber ESTUDOS na etapa de ANTEPROJETO, conforme a norma ABNT NBR 6492:2021, de modo a proporcionar uma visão global do empreendimento. As propostas devem apresentar a concepção de soluções arquitetônicas e urbanísticas, incluindo a definição do partido geral, a indicação dos principais elementos construtivos e a consideração dos métodos e condições de execução, sempre em conformidade com as normas técnicas aplicáveis. Além disso, devem especificar os tipos de serviços, materiais e equipamentos mais adequados ao projeto, permitindo a análise e a definição de métodos construtivos, instalações provisórias e organização das condições de execução.

A formulação e o desenvolvimento do partido arquitetônico devem abranger o pré-dimensionamento dos elementos construtivos e as diretrizes gerais para os projetos complementares, subsidiando as fases subsequentes do projeto.

As propostas devem evidenciar inovação arquitetônica e urbanística, integração com o entorno, qualificação do desenho urbano e paisagístico, acessibilidade universal e soluções baseadas na natureza. Ademais, exige-se a identificação de riscos técnicos, ambientais e operacionais, acompanhada de estratégias de mitigação, bem como a incorporação de soluções para eficiência energética, minimização de impactos ambientais e atendimento aos requisitos ferroviários.

1. Diretrizes Previstas pela AIU-SCE para o Projeto Estratégico Detran – SP:

Na faixa norte do âmbito de estudo do PIU do Setor Central, há cinco áreas públicas de grande porte para as quais são formuladas diretrizes de aproveitamento convergentes com os objetivos do projeto. Tais áreas foram identificadas nos estudos do Arco Tietê, objeto do PL 581/2016, como áreas de projetos estratégicos.

A reconfiguração do perímetro de estudo do PIU do Setor Central absorveu os distritos integrantes da Subprefeitura da Sé anteriormente incluídos no Arco Tietê e, assim, parte dos projetos estratégicos do Arco Tietê migrou para o PIU do Setor Central.

Considerando que, para o aproveitamento destas áreas, o PIU do Setor Central propõe a oferta a investidores privados através de chamamento público, foram elaboradas novas propostas de parcelamento para os perímetros Santa Rita, DETRAN, Canindé-Portuguesa, Canindé-Santo Antônio e Canindé-CMTC tendo em vista a viabilidade econômica de futuros empreendimentos propostos para essas áreas.



Conforme determinado pelo Artigo 25 da Lei 17.844/2022, o Projeto Estratégico Detran-SP abrange a totalidade dos lotes das quadras 004, 009, 092 e 093 do Setor 018.

Tomando como referência a legislação de parcelamento do solo, os perímetros foram demarcados com a previsão de melhoramentos viários, além da delimitação de áreas institucionais e áreas verdes nos percentuais exigidos em lei. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos lotes remanescentes seguem aqueles estabelecidos para o Território de Transformação T2, conforme a proposta de regramento do PIU do Setor Central, prevendo Coeficiente de Aproveitamento 4, Taxa de Ocupação de 70%, sem restrição de gabarito de altura ou cota parte máxima de terreno.

Determinados elementos do parcelamento proposto não poderão ser alterados pelos concessionários privados, incluindo as ligações viárias essenciais, as áreas institucionais onde já há equipamentos implantados e as áreas verdes integradas a outras áreas externas aos perímetros de projetos estratégicos. Por outro lado, a configuração dos lotes apresentada tem caráter indicativo e se destina à simulação da viabilidade econômica dos empreendimentos, permitindo a identificação das margens de retorno para o concessionário e possibilitando a definição das contrapartidas mínimas à Municipalidade, associadas à concessão de terrenos públicos e aos respectivos potenciais construtivos.

São suas diretrizes:

I - O aproveitamento das áreas que hoje abrigam a sede administrativa do Departamento Estadual de Trânsito – Detran e a Estação de Transbordo;

II - A reestruturação da frente urbana voltada para o Rio Tamanduateí;

III - A diversificação de usos;

IV - A qualificação da Área de Preservação Permanente – APP do Rio Tamanduateí, mediante a implantação de áreas verdes para integração de equipamentos públicos e demais usos propostos.

Deverão ser integralmente incorporadas à proposta arquitetônica o regramento urbanístico estabelecido para a AIU-SCE e seu respectivo Programa de Intervenções (Mapa 7, integrante da Lei 17.844/2022).

2. Diretrizes Básicas de Projeto:

Com base no estudo preliminar desenvolvido pela SP-Urbanismo (ANEXO II), ficam estabelecidas as seguintes diretrizes básicas para o desenvolvimento do anteprojeto:

Área 01

- **Térreo:** garagem e manutenção do VLT, em conformidade com normas ferroviárias (fluxo de manobra, oficinas, suportes técnicos); eventuais áreas livres remanescentes de uso público.
- **1º pavimento:** praça elevada, espaços de permanência e lazer.
- **Demais pavimentos/blocos:** novos serviços públicos com ênfase em economia circular, capacitação da população local e fomento de iniciativas de inovação econômica e urbana.

Área 02

- **Térreo e 1º pavimento:** absorção e realocação dos serviços públicos atualmente existentes (ex.: equipamento de saúde AMA Complexo Prates, serviços de assistência social, sede do SAMU).
- **Demais pavimentos/blocos:** provisão de habitação de interesse social e/ou de habitação de mercado popular.

Área 03

- Atualização do serviço de transbordo de lixo, em consonância com o plano hidroviário e premissas de sustentabilidade ambiental, observando-se diretrizes de minimização de impactos na paisagem urbana.

Sugere-se que os estudos realizados também contemplem a avaliação dos valores médios de terreno praticados na região, a definição da tipologia habitacional incentivada, incluindo seus respectivos valores de comercialização, a análise da viabilidade econômica dos empreendimentos e a identificação das linhas de financiamento habitacional de interesse social disponíveis.

3. Forma de Apresentação dos Documentos Técnicos

O conjunto documental apresentado deverá estar em conformidade com as diretrizes da ABNT NBR 6492:2021, garantindo que os elementos gráficos e escritos permitam a interpretação precisa da proposta, viabilizando seu posterior desenvolvimento nas fases seguintes de projeto. Os interessados deverão apresentar os estudos de anteprojeto em meio digital, conforme padrões estabelecidos neste edital.

- a) Planta de situação – Representação do lote e suas relações com o entorno imediato, incluindo logradouros adjacentes, acessos de veículos e pedestres, indicação de recuos, afastamentos e cotas altimétricas de referência. (Escala recomendada: 1:500 a 1:2000).
- b) Planta do térreo e dos demais pavimentos – Deve incluir a setorização do programa arquitetônico, a indicação de alvenarias a demolir e a construir, estrutura principal, cortes e seções parciais, além de referências de materiais, acabamentos e cotações de nível. (Escala recomendada: 1:200 a 1:500).
- c) Cortes longitudinais e transversais – Representação do sistema estrutural e das vedações, cotas de níveis (bruto e acabado), identificação dos forros e perfis naturais do terreno, diferenciando elementos estruturais de vedação. (Escala recomendada: 1:200 a 1:500).
- d) Fachadas e elevações – Representação das fachadas principais, detalhando materiais, esquadrias, brises, elementos vazados e demais componentes arquitetônicos. Deve-se indicar referências de acabamento, cores, dimensões e critérios de assentamento. (Escala recomendada: 1:200 a 1:500).
- e) Quadros e Tabelas com a indicação precisa das áreas projetadas, contendo, no mínimo, área total construída; áreas por pavimento; áreas permeáveis e não permeáveis; índices urbanísticos (coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, entre outros); relação entre áreas edificadas e usos propostos; indicação de áreas técnicas e comuns, em conformidade com a Portaria SMUL nº 221/2017 da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), Lei nº 16.642, de 9 de maio de 2017 e Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017;
- f) Memorial Descritivo – Documento técnico que justifica as soluções projetuais adotadas, explicitando critérios técnicos, premissas conceituais e compatibilidade com a legislação vigente.
- g) Especificação geral de materiais e serviços – Descrição técnica das condições de execução, padrões de acabamento, referências normativas e critérios para ensaios e controle de qualidade.
- h) Planilha de Quantidades – Estimativa preliminar das quantidades de materiais e serviços arquitetônicos, acompanhada do respectivo memorial de cálculo.
- i) Indicação de soluções urbanísticas e ambientais – As propostas devem contemplar estratégias para eficiência energética, mitigação de impactos ambientais, acessibilidade universal e soluções baseadas na natureza, conforme exigido na legislação urbanística e ambiental vigente.
- j) Adequação aos requisitos ferroviários – Quando aplicável, os projetos deverão contemplar as especificidades normativas do setor ferroviário, garantindo compatibilidade entre a implantação do empreendimento e as infraestruturas adjacentes.
- k) Maquete Eletrônica