



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ANEXO II DO EDITAL - DIRETRIZES PARA AS INTERVENÇÕES URBANAS

Sumário

APRESENTAÇÃO	2
1. Diretrizes Técnicas Gerais.....	2
1.1. Urbanísticas	3
1.1.1. Unidade urbana.....	3
1.1.2. Diversidade arquitetônica	3
1.1.3. Evitar o gueto: evitar a segregação urbana e contextualizar as intervenções	3
1.1.4. Evitar o condomínio fechado para a cidade.....	4
1.1.5. Melhoria do espaço público	4
1.1.6. Cidade de uso misto	4
1.1.7. Concentração das intervenções em torno das estações: Integração social em torno de valores comuns	4
1.1.8. Reforçar os polos urbanos configurados pelas estações e terminais.....	5
1.1.9. Concentração das intervenções ao longo das avenidas: favorecer o surgimento de polos de oportunidade	5
1.1.10. Melhorar a implantação dos grandes eixos de infraestrutura	5
1.1.11. Abrir novas frentes	6
1.1.12. Subdivisão de quadras grandes	7
1.1.13. Promover a transposição das barreiras	7
1.1.14. Agrupamentos.....	7
1.1.15. Uso não residencial no térreo.....	8
1.1.16. Ocupação dos lotes	9
1.2. Produtos Habitacionais	12
1.2.1. HIS 12	
1.2.2. HMP 12	
1.3. Especificações técnicas construtivas GERAIS.....	12
1.4. Especificações técnicas ambientais e construtivas para empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular	13
1.5. Equipamentos públicos	25
1.6. Normativas	25
2. DIRETRIZES TÉCNICAS ESPECÍFICAS DOS LOTES, PERÍMETROS E ÁREAS DE INTERVENÇÃO	25
2.1. ESPECIFICIDADES DO LOTE 1.....	27
2.1.1. Organização Geral do LOTE 1.....	27
2.1.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 1.....	27
2.1.3. LOTE 1 - Descrição e Especificações Técnicas dos PERÍMETROS e Respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.....	28
2.1.4. Cronograma de Execução do LOTE 1.....	29
2.2. ESPECIFICIDADES DO LOTE 2	30
2.2.1. Organização Geral do LOTE	30
2.2.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 2	30
2.2.3. LOTE 2 Descrição e Especificações Técnicas dos PERÍMETROS e Respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO	31
2.2.4. Cronograma de Execução do LOTE 2	34
2.2.5. Organização Geral do LOTE 3.....	35
2.2.6. Especificações Técnicas Gerais do Lote 3.....	35
2.2.7. LOTE 3 - Descrição e Especificações Técnicas dos Perímetros e respectivas Áreas de Intervenção	36
2.2.8. Cronograma de Execução do LOTE 3.....	41
2.3. ESPECIFICIDADES DO LOTE 4.....	42
2.3.1. Organização Geral do LOTE 4	42
2.3.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 4	42
2.3.3. LOTE 3 - Descrição e Especificações Técnicas dos Perímetros e Respectivas Áreas de Intervenção	42
2.3.4. Cronograma de Execução do LOTE 4	47



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

APRESENTAÇÃO

As diretrizes técnicas apresentadas neste anexo visam a assegurar que os empreendimentos a serem implantados apresentem qualidades urbanas e edilícias capazes de garantir sua sustentabilidade econômica e social e, ao mesmo tempo, atuem como um instrumento de política pública para a renovação urbana do CENTRO EXPANDIDO.

Estão divididas em 1. Diretrizes Gerais e 2. Diretrizes Técnicas Específicas dos LOTES, PERÍMETROS e ÁREAS DE INTERVENÇÃO.

Essas diretrizes emanam do aproveitamento dos estudos apresentados à Secretaria da Habitação do Estado, em resposta ao Edital Chamamento nº 004 do Conselho gestor de PPP do estado de São Paulo - CGPPP. Os critérios de aproveitamento foram estabelecidos no referido edital e os resultados estão explicitados na Ata da 53ª Reunião Ordinária do Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas que deliberou a respeito do assunto, publicada no Diário Oficial do Estado de 23 de março de 2013.

Os documentos acima referidos, bem como os estudos de modelagem aproveitados para a elaboração deste Anexo II do presente EDITAL estão disponíveis na Secretaria da Habitação do Estado:

http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/programas_habitacionais_casa_paulista.aspx.

As diretrizes consideradas “Gerais” são princípios recomendados para orientação no desenvolvimento dos projetos de intervenção. Devem, portanto, ser interpretadas de acordo com a legislação, normas e diretrizes aplicáveis às situações particulares de cada localização, sendo que as obrigações da CONCESSIONÁRIA serão limitadas à execução das intervenções previstas no item 2. Diretrizes Técnicas Específicas

As “Diretrizes Técnicas Específicas”, que apresentam e dimensionam os objetos que consubstanciam as intervenções, estão apresentadas para cada um dos 4 lotes colocados em licitação. Cada lote está subdividido em PERÍMETROS, que recebem na sua nomenclatura as letras A, E e F para indicar a correspondência de cada um deles aos *Setores de Intervenção*, presentes nos estudos de modelagem apresentados.

O território de cada PERÍMETRO está perfeitamente descrito no item 2. e pode compreender uma ou mais ÁREAS DE INTERVENÇÃO.

As ÁREAS DE INTERVENÇÃO consistem em territórios, podendo englobar diversas quadras, contidos nos PERÍMETROS, para os quais as diretrizes para a concepção e implantação dos empreendimentos foram definidas. Cada ÁREA DE INTERVENÇÃO deve, obrigatoriamente, compreender HIS, HMP e usos não residenciais, na forma descrita no item 2. deste Anexo, de modo a promover o convívio de diferentes segmentos sociais. Os empreendimentos de uma mesma Área de Intervenção deverão procurar, em seu conjunto, promover melhorias ou ampliações do espaço de uso público local.

Diferentemente dos PERÍMETROS, as ÁREAS DE INTERVENÇÃO, não estão previamente delimitadas, sendo apenas indicado o seu posicionamento dentro de cada PERÍMETRO. Caberá à concessionária, de acordo com a localização concreta dos terrenos onde irá atuar, definir os limites territoriais das ÁREAS DE INTERVENÇÃO e os respectivos empreendimentos que concretizam, no seu projeto de intervenção, as diretrizes estabelecidas neste Anexo.

Cabe destacar que as presentes diretrizes se somam aos parâmetros da legislação de ZEIS 3, de Zepc e das Operações Urbanas nos terrenos onde esta se aplica.

1. Diretrizes Técnicas Gerais

São aplicáveis a todos os LOTES em licitação e respectivos PERÍMETROS e ÁREAS DE INTERVENÇÃO, indistintamente.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.1. Urbanísticas

Deverão ser seguidas no desenvolvimento dos projetos urbanos das intervenções.

1.1.1. Unidade urbana

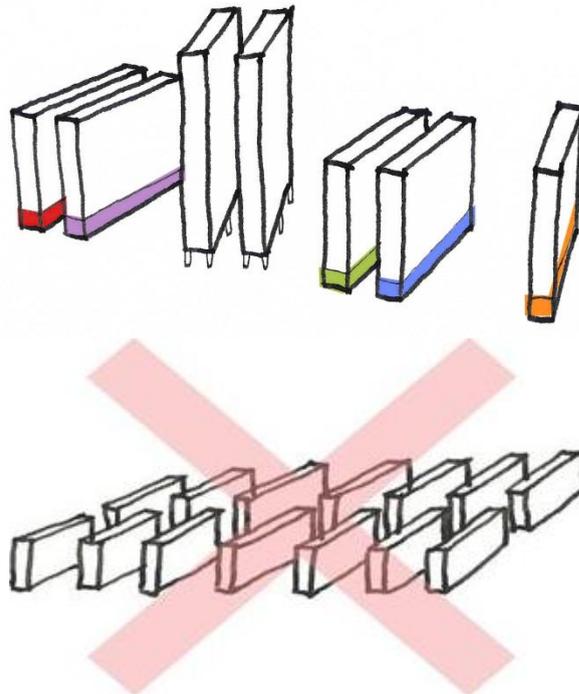
Os atributos morfológicos dos conjuntos edificados dos futuros empreendimentos, tais como alinhamentos, gabaritos, volumetrias e geometrias, deverão estabelecer entre si e com os vizinhos existentes uma relação de continuidade e equivalência, a fim de conferir unidade urbana às áreas de intervenção.

1.1.2. Diversidade arquitetônica

Do ponto de vista arquitetônico, os edifícios deverão apresentar diversidade, nas suas partes que estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas. Num mesmo conjunto, em cada edifício, deverá ser buscada solução arquitetônica capaz de lhe conferir uma identidade, respeitando-se, no entanto, o princípio da equivalência: mesma importância, mesmo valor.

Nesse sentido, os projetos das intervenções deverão buscar, além do tratamento diversificado de térreos e fachadas, variações na altura e alinhamento dos edifícios capazes de estabelecer ritmos e modulações que contribuam para criar as identidades desejadas, assim como qualificar os espaços livres do lote.

A fim de viabilizar maior economicidade, velocidade e qualidade na construção dos edifícios e facilidade na sua operação e manutenção, serão admitidas soluções padronizadas e industrializadas para as partes que não estabelecerão relação direta com a vizinhança, como térreos e fachadas.



1.1.3. Evitar o gueto: evitar a segregação urbana e contextualizar as intervenções

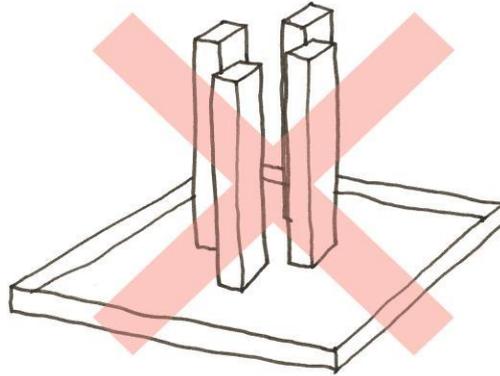
As intervenções deverão se adequar aos contextos urbanos onde estarão inseridas evitando o que muito frequentemente ocorre nos empreendimentos de habitação social: a segregação urbana e a formação de guetos, estigmatizados como lugares de precariedade ambiental, de pobreza econômica e de violência social.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.1.4. Evitar o condomínio fechado para a cidade

De modo análogo, as intervenções deverão evitar a construção de empreendimentos na forma de condomínios fechados para a cidade, completamente cercados por muros, sem nenhuma relação formal, espacial e funcional com as ruas circundantes.



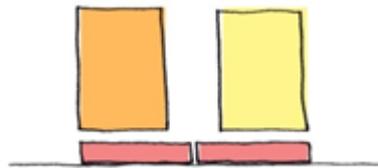
1.1.5. Melhoria do espaço público

As intervenções, conforme especificado adiante, deverão contribuir para a melhoria das áreas de sua implantação com a construção e/ou requalificação de componentes do sistema de espaços de uso público e de lazer da vizinhança – calçadas, travessas, praças, jardins, etc. – a fim de transformar áreas degradadas e desvalorizadas em áreas de melhor desempenho urbano.

1.1.6. Cidade de uso misto

As intervenções deverão promover a coexistência de distintos segmentos sociais como forma eficaz de garantir a sustentação da qualidade dos condomínios de habitação social.

Para tanto, os empreendimentos deverão associar diversos usos, combinando o residencial com usos não residenciais.

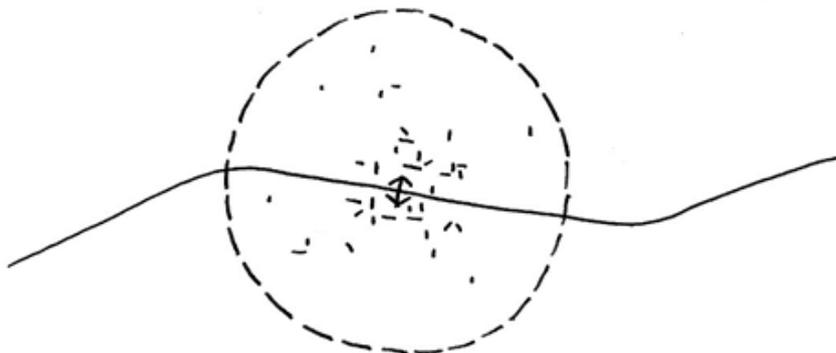


1.1.7. Concentração das intervenções em torno das estações: Integração social em torno de valores comuns

As intervenções deverão prioritariamente concentrar os empreendimentos em torno das estações do transporte coletivo.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

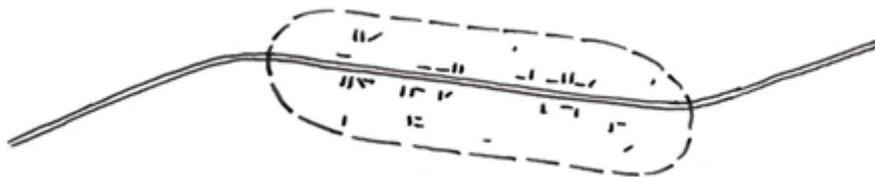


1.1.8. Reforçar os polos urbanos configurados pelas estações e terminais

Para reforçar o valor público do transporte coletivo e para criar referências na paisagem, as intervenções deverão, quando possível, reforçar os polos urbanos que pouco a pouco estão se organizando em função e ao redor das estações do Metrô, da CPTM e dos terminais de ônibus, de modo a contribuir para que estas sejam capazes de modular o tecido da cidade e de estimular a formação de comunidades locais, identificadas com cada uma dessas paradas.

1.1.9. Concentração das intervenções ao longo das avenidas: favorecer o surgimento de polos de oportunidade

De modo análogo, as intervenções deverão concentrar, quando possível, os empreendimentos ao longo das avenidas mais importantes, favorecendo o surgimento nesses eixos de polos de oportunidade, centros referenciais para os distintos bairros do CENTRO EXPANDIDO.



1.1.10. Melhorar a implantação dos grandes eixos de infraestrutura

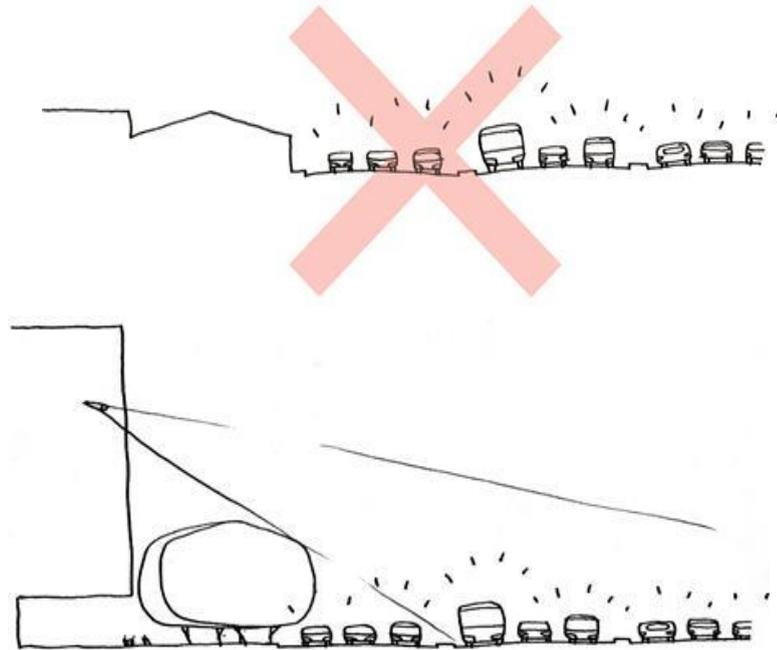
As intervenções deverão melhorar a relação dos grandes eixos de infraestrutura do transporte com o respectivo tecido urbano vizinho.

Para isso é preciso equilibrar a presença da infraestrutura:

- a) Com o aumento da escala da ocupação vizinha – aumento do porte dos edifícios; e
- b) Com a abertura de áreas intermediárias como calçadas alargadas e/ou novos logradouros públicos, de preferência com abundância de vegetação, que contribuam para atenuar o impacto das infraestruturas sobre o entorno urbano.

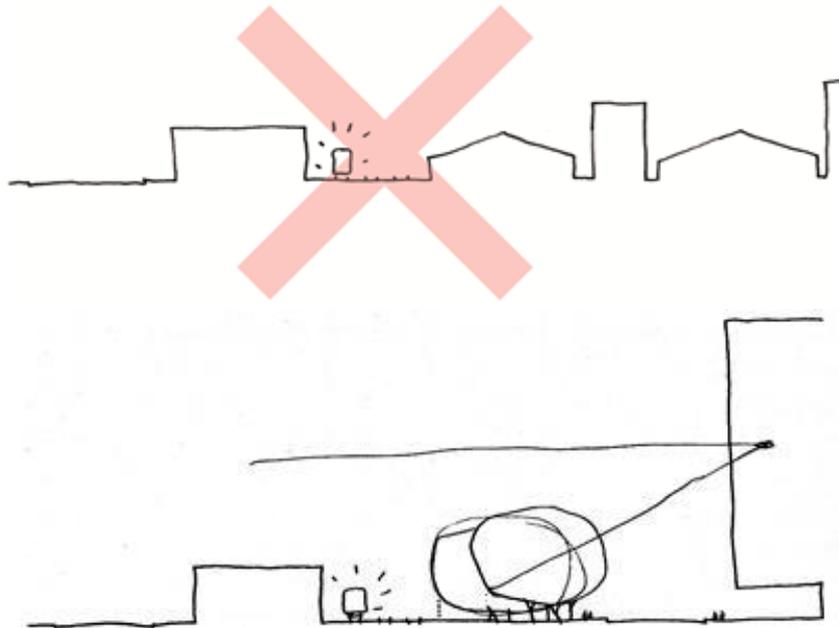


SECRETARIA DA HABITAÇÃO



1.1.II. Abrir novas frentes

As intervenções deverão, onde possível e cabível, transformar as faixas lindeiras à ferrovia em vias urbanas.



Terrenos que estabelecem frente para mais de uma rua devem privilegiar soluções que mantenham acesso a partir de todas.

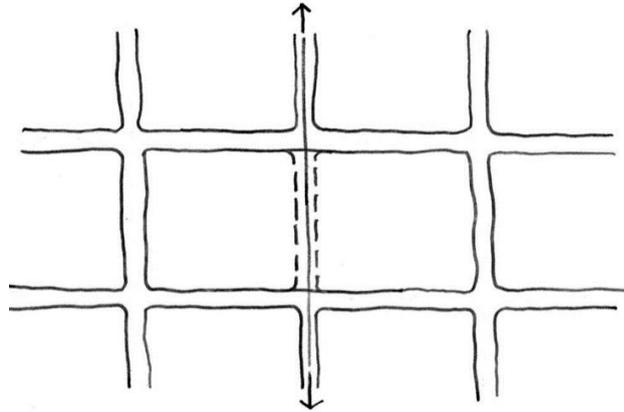
Para aumentar as possibilidades de aproveitamento do terreno no térreo, em lotes com grande área e pequena frente, deverá ser considerada a possibilidade de abertura de novas ruas e jardins de acesso privados de uso público, a partir das vias públicas existentes, multiplicando endereços para atender programas que possam estar localizados no interior das quadras.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

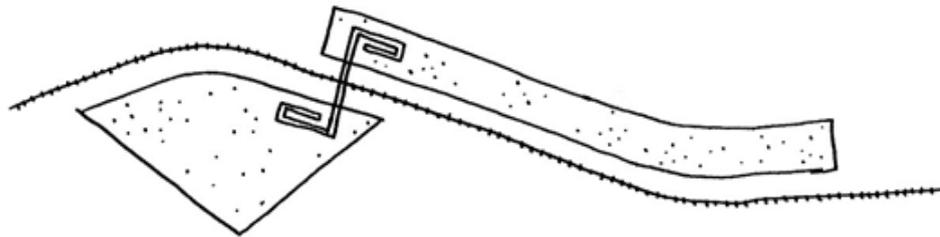
1.1.12. Subdivisão de quadras grandes

Visando melhorar a permeabilidade e a fluência do tecido urbano, as quadras muito grandes deverão, sempre que possível, serem subdivididas com novas ruas ou passagens, conforme especificado no item 2.



1.1.13. Promover a transposição das barreiras

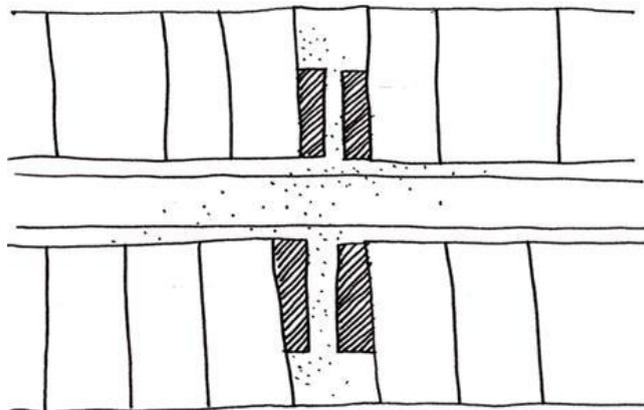
As intervenções deverão criar dispositivos de transposição de barreiras, conforme especificado no item 2., estabelecendo uma relação entre os dois lados de uma mesma ÁREA DE INTERVENÇÃO.



1.1.14. Agrupamentos

Nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO deverá ser priorizado o agrupamento dos empreendimentos de modo a:

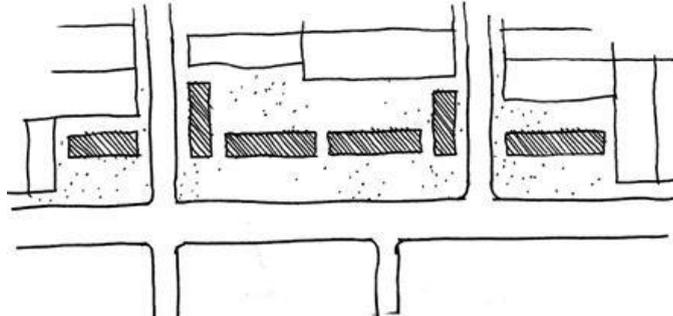
- Qualificar os espaços públicos – favorecer a sinergia entre a rua e a ocupação lindeira, com a extensão, quando possível, do uso público para dentro do lote e, simetricamente, da animação da atividade privada para as calçadas;



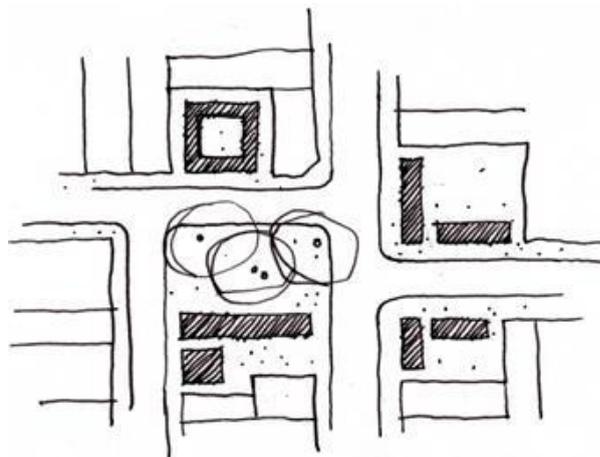


SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Constituir Polos de oportunidade / centros referenciais – conceber e implantar passeios públicos que favoreçam o surgimento de polos de oportunidade / centros referenciais para os respectivos bairros; ou



- Constituir espaços públicos locais - pequenos centros de bairro com comércio local e atividades de vizinhança.



1.1.15. Uso não residencial no térreo

As intervenções deverão programar nos térreos dos EDIFÍCIOS, junto ao alinhamento da rua, construções para usos não residenciais, tais como equipamentos públicos, comércio, serviços e indústria leve.

Nos terrenos onde incidir restrição de gabarito estabelecido por ZEPEC ou Termo de Tombamento para proteção de patrimônio histórico, a especificação acima deverá ser flexibilizada, podendo os térreos e embasamentos ser apenas parcialmente destinados a uso público ou usos não residenciais, visando disponibilizar área para unidades habitacionais térreas.

O PODER CONCEDENTE poderá autorizar a IMPLANTAÇÃO de construções para usos não residenciais fora dos térreos dos edifícios residenciais, em edifícios específicos, mediante solicitação da CONCESSIONÁRIA, acompanhada de estudos técnicos comprobatórios da inviabilidade econômica e/ou da demonstração das restrições legais para o cumprimento desta diretriz.

Quando as exceções acima previstas afetarem condomínios de HIS, o PROJETO LEGAL deverá discriminar as construções de uso não residencial que ficarão vinculadas ao condomínio correspondente, para fins de verificação, pelo PODER CONCEDENTE, de sua destinação na forma do CONTRATO.

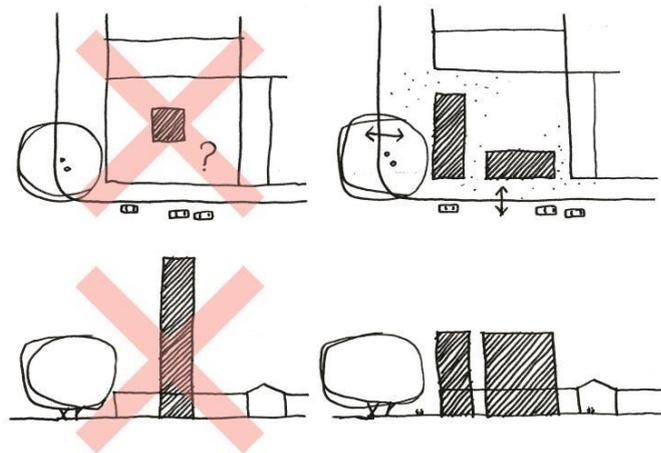
Para cumprimento da Diretriz somente serão aceitos espaços não residenciais IMPLANTADOS fora dos térreos que sejam integralmente vinculados, não se admitindo vinculação parcial.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

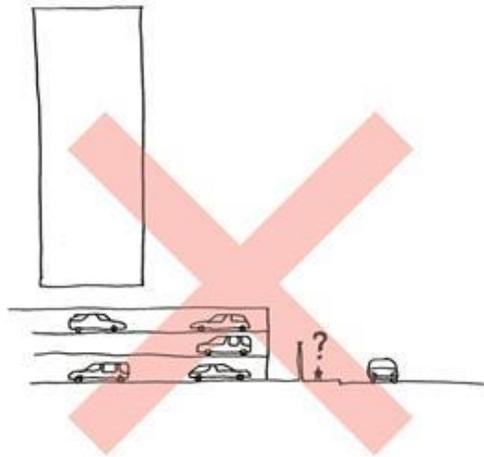
1.1.16. Ocupação dos lotes

Procurar privilegiar a ocupação no alinhamento da rua, ou próximo desta, quando o recuo de frente for obrigatório, a fim de se obter uma maior projeção e uma menor altura para a mesma área construída nos edifícios e, conseqüentemente, uma melhor definição e desenho do espaço público e maior interação entre a rua e os usos internos dos edifícios.



a) Muros e fachadas cegas

Deverão ser evitados, na frente dos térreos das edificações, os usos sem relação com a rua, como as garagens em sobressolo, os recuos sem uso e os muros.

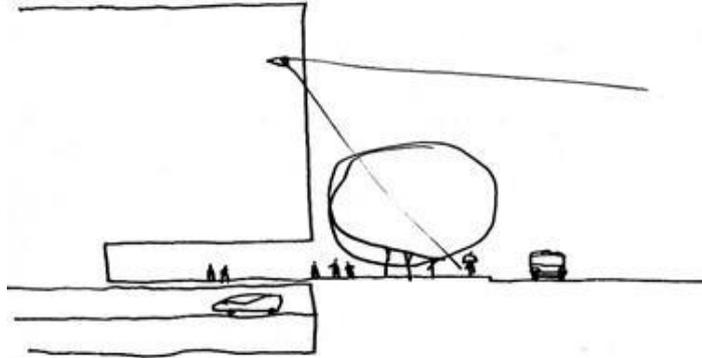


b) Calçadas ativas

O recuo de frente deve ser, preferencialmente, integrado ao passeio público, quando no térreo existirem usos de interesse público, a fim de tornar as calçadas ativas.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO



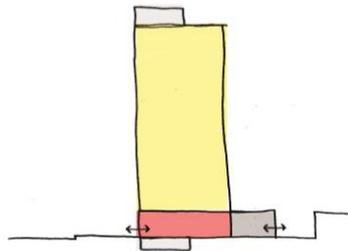
Da mesma maneira, nos lotes de geometria irregular, de difícil aproveitamento, as áreas residuais da intervenção que estiverem defronte ao passeio público deverão, preferencialmente, constituir jardins privados de uso público.

c) Lajes sobre volumes inferiores

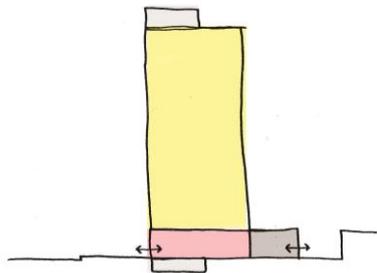
Nos casos em que os volumes inferiores das edificações excederem a projeção dos demais, deverá ser avaliado o uso condominial das lajes.

d) Edifício de uso misto

Os esquemas de edifícios de uso misto apresentados a seguir indicam algumas das combinações possíveis do uso habitacional com os outros usos. Outras alternativas, sempre que coerentes com os parâmetros e as especificações técnicas anteriormente apresentadas, poderão ser adotadas na definição dos empreendimentos e de seus edifícios.



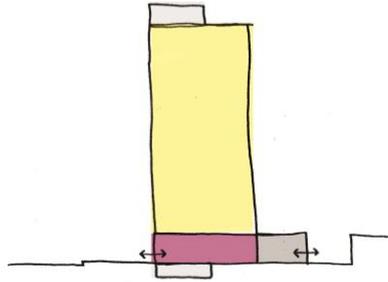
- Térreo comercial para lojas de maior porte ou para um pequeno centro comercial + área térrea condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



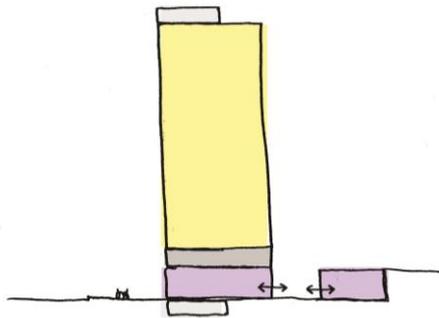
- Térreo para serviços de rua + área térrea condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



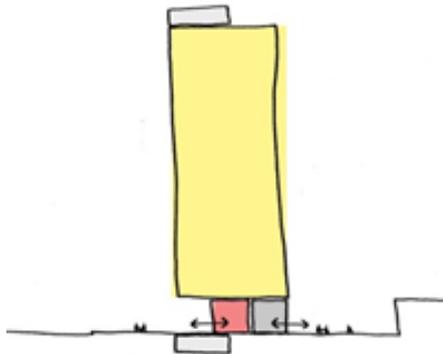
SECRETARIA DA HABITAÇÃO



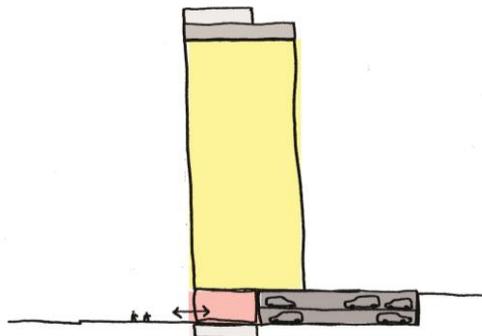
- Térreo para uso industrial compatível com o uso residencial vizinho + área térrea condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



- Térreo para uso institucional + sobreloja condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



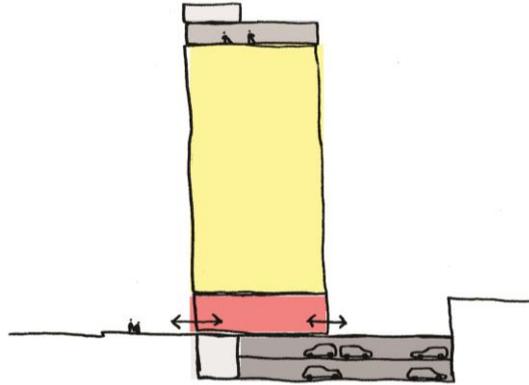
- Térreo comercial para lojas de pequeno porte + térreo condominial dos moradores + torre habitacional, sem estacionamentos.



- Térreo comercial para lojas de maior porte ou para um pequeno centro comercial + torre habitacional + cobertura condominial dos moradores + estacionamento em subsolo.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO



- Térreo comercial para lojas de maior porte ou para um pequeno centro comercial + torre habitacional + cobertura condominial dos moradores + estacionamento em subsolo.

1.2. Produtos Habitacionais

1.2.1. HIS

Como HIS, serão produzidos, no mínimo, 3 tipos de apartamento, variando quanto ao tamanho, a serem oferecidos a todas as faixas de renda de RF1 a RF4, conforme definidas neste Edital, atendendo aos diferentes tamanhos de família. Como diretriz deverão ser adotados os seguintes tamanhos de referência para as moradias, observando-se o disposto no Decreto Municipal nº 44.667, de 26 de abril de 2004, em especial no parágrafo único do Artigo 32:

- a) H1: 1 dormitório, com no mínimo 33 m² de área útil;
- b) H2: 2 dormitórios, com no mínimo 43 m² de área útil;
- c) H3: 3 dormitórios, com no mínimo 50 m² de área útil.

Todos os apartamentos deverão ter, além do número de dormitórios acima especificados, 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço (podendo ser conjugada à cozinha) e 1 banheiro, podendo ainda ter varanda.

A área útil especificada é entendida como a "área de vassoura" da unidade, ou seja, é a Área real privativa da unidade definida na ABNT NBR 12721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização, de acordo com o item 3.4 da NBR 14.653-2.

A diretriz para a oferta dos produtos de HIS é a seguinte:

- H1: 1 dormitório: até 20% das unidades;
- H2: 2 dormitórios: diferença entre o total de unidades HIS e as unidades H1 e H3;
- H3: 3 dormitórios: até 5% das unidades

O PODER CONCEDENTE poderá examinar proposta da CONCESSIONÁRIA para modificar esses percentuais em função do resultado da habilitação das famílias.

1.2.2. HMP

Os produtos de HMP poderão ser formulados livremente pela CONCESSIONÁRIA.

1.3. Especificações técnicas construtivas GERAIS

- Dar preferência a sistemas e materiais passíveis de produção em escala pela indústria da construção civil, atendendo aos padrões de precisão dimensional e de



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

desempenho técnico contemporâneo, compatíveis com as normativas técnicas pertinentes;

- Dar preferência a soluções arquitetônicas de edifícios modulares e padronizados aplicáveis a todos os empreendimentos, independentemente de forma e tamanho dos respectivos terrenos, a fim de permitir o desejável ganho de escala nas soluções construtivas, sem prejuízo do disposto no subitem 1.1.2 deste Anexo;
- Dar preferência a sistemas construtivos que permitam a flexibilidade de arranjo nas subdivisões da unidade para distintos usos pelos moradores;
- Adotar dimensões moduladas conforme o sistema construtivo adotado, para evitar desperdício de materiais (coordenação modular);
- Basear o leiaute de ocupação em itens de mobiliário disponíveis no mercado;
- Considerar instalação de antena coletiva de televisão.
- Adotar, sempre que disponível, sistema de gás natural encanado, ou solução coletiva;
- Especificar louças e metais sanitários com características de consumo racional de água;

1.4. Especificações técnicas ambientais e construtivas para empreendimentos habitacionais de interesse social e de mercado popular

QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES MÍNIMAS		
1.4.1	DIMENSÕES DOS CÔMODOS	
1.4.1.1	Dormitório para Casal	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 cama de casal (1,40m x 1,90 m), 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m). Circulação mínima entre mobiliário e/ou paredes de 0,50 m.
1.4.1.2	Dormitório para duas Pessoas	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 2 camas de solteiro (0,80 m x 1,90 m), 1 criado-mudo (0,50 m x 0,50 m) e 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m). Circulação mínima entre camas, mobiliários e/ou paredes de 0,50 m.
1.4.1.3	Cozinha	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 1,80 m, a instalação de 1 pia (1,20 m x 0,60 m) e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 fogão (0,55 m x 0,60 m) e 1 geladeira (0,70 m x 0,70 m, com abertura de porta atingindo 1,40 m.
1.4.1.4	Sala de Estar / Refeições	A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 2,40 m e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de móveis a seguir listada, com



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

		<p>as respectivas dimensões: sofá de 2 lugares (1,40 m x 0,80 m), sofá de 3 lugares (2,10 m x 0,80 m), poltrona (0,80 m x 0,80 m), estante (0,80 m a 1,20 m x 0,40m), mesa para 4 pessoas (1,30 x 0,75 m) e mesa para 6 pessoas (1,80 m x 0,75 m). O número de assentos/lugares nos sofás, poltronas e mesas a ser considerado para dimensionamento é uma relação direta com o número de leitos previstos no apartamento. Prever espaço de 0,50 m na frente dos assentos dos sofás (para sentar, levantar e circular). Circulação mínima de 0,75 m a partir da borda da mesa (espaço para afastar a cadeira e levantar). Admite-se que o lado menor da mesa possa ser encostado na parede, desde que haja espaço suficiente para seu afastamento, quando da utilização. Demais circulações mínimo de 0,50 m.</p>
1.4.1.5	Banheiro	<p>A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a largura mínima de 1,50 m bem como a instalação da quantidade mínima de itens obrigatórios: 1 lavatório de louça branca sem coluna (0,40 m x 0,30 m), 1 vaso sanitário de louça branca com caixa de descarga acoplada (0,60 m x 0,70 m - prever utilização de anel de PVC na junção com a tubulação de esgoto de forma a evitar dissipação de odores), 1 box com ralo com tampa e previsão para instalação de cortina ou porta. Caso não seja possível a utilização de gás natural para aquecimento da água de chuveiro, prever ponto de instalação para chuveiro elétrico no box. Deve-se considerar desnível máximo de 15 mm entre o piso do banheiro e do box. As dimensões mínimas dos boxes devem ser de 0,90 m x 0,95 m.</p>
1.4.1.6	Área de Serviço	<p>A definição das dimensões do cômodo no projeto deve levar em consideração a instalação de 1 tanque (capacidade mínima de 20 l e dimensões de 0,52 m x 0,53 m) e o espaço necessário para a instalação da quantidade mínima de itens a seguir listada, com as respectivas dimensões: 1 máquina de lavar roupas (0,60 m x 0,65 m). Circulação mínima de 0,50 m frontal ao tanque e máquina de lavar, para unidades convencionais, e mínima de 0,90 m, para unidades adaptáveis. O tanque poderá ser de louça, concreto, PVC, material sintético ou outro material que apresentar comprovadamente qualidade e desempenho similar aos elencados neste item.</p>
1.4.1.7	Em Todos os Cômodos	<p>Em todos os cômodos devem considerar espaço livre de obstáculos em frente a todas as portas de no mínimo 1,20 m.</p>



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.1.8	Especificações das unidades adaptáveis.	As áreas comuns das unidades habitacionais adaptáveis devem atender ao preconizado na NBR 9.050, podendo-se destacar entre outros que os corredores devem ser dimensionados de acordo com o fluxo de pessoas, assegurando uma faixa livre de barreiras ou obstáculos. As larguras mínimas para corredores em edificações e equipamentos urbanos são: a) 0,90 m para corredores de uso comum com extensão até 4,00 m; b) 1,20 m para corredores de uso comum com extensão até 10,00 m; e 1,50 m para corredores com extensão superior a 10,00 m; c) 1,50 m para corredores de uso público; d) maior que 1,50 m para grandes fluxos de pessoas, conforme aplicação da fórmula apresentada na Norma NBR 9.050. Para transposição de obstáculos, objetos e elementos com, no máximo, 0,40 m de extensão, a largura mínima do corredor deve ser de 0,80 m. Acima de 0,40 m de extensão, a largura mínima deve ser de 0,90 m.
1.4.2	CARACTERÍSTICAS GERAIS	
1.4.2.1	Pé-Direito Mínimo	Deve-se considerar pé-direito mínimo de 2,40 m nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço e de 2,60 m nos demais cômodos e áreas comuns.
1.4.2.2	Sistema Estrutural	Concreto armado, Estrutura de Aço, Alvenaria Estrutural, qualquer combinação entre elas ou Tecnologia Alternativa (desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes). Caso venha a ser utilizado Concreto Armado, Estrutura de Aço ou Alvenaria Estrutural deverão ser respeitadas as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes.
1.4.2.3	Sistema de Vedação	Alvenaria de blocos cerâmicos, blocos sílico calcários ou de concreto, sendo os blocos no mínimo classe C ou superior, conforme os cálculos determinarem, placas de concreto pré-moldadas, placas cimentícias, ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes. Caso venha a ser utilizado tijolo cerâmico maciço para arremates e acabamentos menores, os mesmos devem respeitar as normas brasileiras aplicáveis à espécie. Quanto ao desempenho e a durabilidade, os materiais devem atender às normas da ABNT.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.2.4	Cobertura	<p>É obrigatória a execução de laje de concreto (moldado "in loco", pré-moldada, alveolar ou mista). A cobertura sobre a laje pode ser em telha de fibrocimento (CRFS, espessura mínima de 6 mm - NBRs 5.643, 7.196, 7.581-1, 7.581-2, 7.781-3, 15.210-1, 15.210-2 e 15.210-3, dentre outras) ou metálica, desde que tratada para utilização em ambiente agressivo (espessura mínima de 0,50 mm), protegidas através de zincagem por imersão a quente, aluzic ou galvalume. A estrutura pode ser de madeira tratada contra cupim ou metálica (devidamente protegida através de zincagem por imersão a quente, aluzic ou galvalume ou impregnação de primer específico). No caso de fibrocimento, deverá estar embutido em platibanda. Admite-se laje inclinada desde que coberta com telhas ou sistema de cobertura inovador com aprovação das autoridades competentes, dentre as quais se pode citar o SiNAT. No caso de opção por beiral, este deverá ter no mínimo 0,50 m. As telhas devem atender na íntegra as normas da ABNT, onde estão prescritos os quesitos de desempenho e durabilidade para todos os componentes do telhado.</p>
1.4.2.5	Revestimento Interno	<p>Nas paredes considerar massa única em todos os andares (traço de 1:2:8 ou 1:2:9) e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm. Caso a espessura total, soma das camadas, supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada, gesso ou concreto regularizado para pintura. Exceção a ser feita nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço, onde deverá ser revestimento cerâmico.</p> <p>Nos tetos dos banheiros, utilizar forro de gesso pintado ou placas plásticas, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.</p>
1.4.2.6	Revestimento Externo	<p>Massa única (traço de 1:2:8 ou 1:2:9 e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm. Caso a espessura total, soma das camadas, supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada ou concreto regularizado para pintura ou tecnologia alternativa, desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.</p>
1.4.2.7	Peitoril	<p>Prever peitoril impermeável, com pingadeira, na base das esquadrias. O mesmo pode ser em concreto pré-moldado impermeabilizado por pintura com tinta epóxi ou granito polido ou ardósia.</p>



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.2.8	Revestimento de Paredes em Áreas Molhadas	As paredes dos banheiros, cozinhas e áreas de serviço devem ser inteiramente revestidas até o teto com cerâmica ou com outros materiais impermeáveis desde que aprovados e homologados pelos órgãos e agentes competentes. As cerâmicas podem ser extrudadas, prensadas ou de outro meio de fabricação, desde que atendam ao disposto a seguir: Classe A em toda unidade, exceto no banheiro que pode ser classe B e materiais antiderrapantes devem possuir coeficiente de atrito superior a 0,7. Um coeficiente de média segurança (0,4 a 0,7) pode ser considerado. Respeitar todas as normas referentes ao tema.
1.4.2.9	Revestimento de Áreas Comuns	Considerar, em todos os andares, massa única (traço de 1:2:8 ou 1:2:9) e camadas com espessura máxima de até 3,0 cm. Caso a espessura total, soma das camadas, supere 6,0 cm, prever reforço com tela galvanizada ou concreto regularizado para pintura. Exceção a ser feita nos banheiros, cozinhas e áreas de serviço, onde deverá ser revestimento cerâmico, conforme determinado no item "Revestimento de Paredes em Áreas Molhadas".
1.4.2.10	Portas e Ferragens	<p>(a) Portas: internas em madeira para pintura ou verniz. Admite-se porta em chapa metálica no acesso à unidade. Vão livre de (0,80 m x 2,10 m) em todas as portas. Previsão de área de aproximação para abertura das portas (60 cm interno e 30 cm externo), maçanetas de alavanca a 1,00 m do piso. Podem ser utilizadas bandeiras conforme necessidade dos projetos.</p> <p>(b) Batentes: em aço tratado (zincado por imersão a quente, aluzic ou galvalume ou primer específico) ou madeira tratada contra cupim, desde que, para as unidades adaptáveis, possibilitem a inversão do sentido de abertura das portas.</p> <p>(c) Ferragens: nas portas internas devem ser de liga Zamac cromadas ou latão cromado. Nas portas das áreas comuns ou de entrada das unidades devem ser de liga Zamac cromadas, latão cromado ou alumínio. Todos os parafusos e acessórios de fixação de peças de louça ou equipamentos devem ser de latão, latão cromado, aço galvanizado, aço inox ou outro material de comprovada qualidade que minimize os problemas de corrosão.</p> <p>(d) Porta corta-fogo: Empregar portas corta-fogo nas escadas de emergência no mínimo P 90, ou de acordo com os cálculos preconizados na normas incidentes e recomendação do corpo de bombeiros.</p>



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.2.11	Janelas	Janelas de correr de alumínio anodizado (mínimo série 25) ou aço galvanizado e pintado com pintura eletrostática, com vidro transparente de espessura mínima de 4mm, fixados com EPDM, para todos os cômodos, exceto banheiros, que podem ser tipo Maxim ar. Considerar abertura de aeração e insolação adotando, nas unidades, mínimo de 18% para ambientes de longa permanência e mínimo de 12% para ambientes de curta permanência. Os vãos mínimos nos quartos devem ser de 1,50 m ² e na sala de 2,00 m ² , sendo admissível variações de mais ou menos 5,0%. Não são permitidas janelas de enrolar. Conforme o Código de Obras e Edificações da Cidade de São Paulo, as portas ou janelas devem ter sua abertura dimensionada na dependência da destinação do compartimento a que servirem e devem proporcionar resistência ao fogo, nos casos exigidos, isolamento térmico, isolamento e condicionamento acústicos, estabilidade e impermeabilidade.
1.4.2.12	Pisos	<p>Deve ser implantada cerâmica ou outro acabamento que apresente o mesmo desempenho e seja aprovado pelos órgãos competentes, em toda a unidade, com rodapé de até 10,0 cm e desnível máximo de 15 mm no hall, no box do banheiro e nas áreas de circulação internas. Nos corredores, halls e áreas internas comuns os pisos também devem ser de cerâmica, com rodapé de até 10,0 cm ou granilite. Nas escadas, pode ser utilizado cimentado alisado. As cerâmicas podem ser extrudadas, prensadas ou de outro meio de fabricação desde que atendam ao disposto a seguir: Classe A em toda unidade, exceto no banheiro, que pode ser Classe B; Resistência à abrasão - PEI 4 nas áreas internas da unidade e PEI 5 nas áreas comuns.</p> <p>Observações: (a) pisos esmaltados PEI 5; pisos não esmaltados – resistência à abrasão profunda (ISO 10545); (b) Materiais antiderrapantes devem possuir coeficiente de atrito superior a 0,7. Um coeficiente de média segurança (0,4 a 0,7) pode ser considerado.</p> <p>Deverá ser considerado que os pisos das áreas molhadas (banheiro, cozinha, área de serviço e eventuais áreas comuns), quando sobre lajes, sejam integralmente impermeabilizados, incluindo-se na membrana impermeável, além da superfície do piso, uma faixa vertical de no mínimo 30 cm em todas as paredes do perímetro. Os sistemas de pisos de áreas molhadas não podem permitir o surgimento de umidade, permanecendo a superfície inferior e os encontros com as paredes e pisos adjacentes que os delimitam secas, quando submetidos a uma lâmina d'água de no mínimo 10 mm em seu ponto mais alto, por 72 h.</p>
1.4.2.13	Soleiras	É obrigatório o uso de soleiras de mármore, granito, ardósia ou concreto pré-moldado em todas as portas.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.2.14	Revestimento de Teto	Forro de gesso ou placas plásticas no banheiro, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.
1.4.3	PINTURAS	
1.4.3.1	Pintura sobre Paredes Internas	Tinta látex PVA sobre massa única ou gesso ou concreto regularizado para pintura.
1.4.3.2	Pintura sobre Paredes Externas	Tinta acrílica ou textura impermeável.
1.4.3.3	Pintura sobre Paredes de Áreas Molhadas Condominiais	Tinta acrílica, esmalte sintético ou tinta epoxilica, sendo permitido outro acabamento ou tecnologia alternativa desde que os processos estejam homologados pelos órgãos e agentes competentes.
1.4.3.4	Pintura sobre Tetos	Exceto o forro do banheiro que, quando necessária a pintura, deve ser pintado com tinta acrílica anti-mofo, todos outros cômodos devem usar pintura látex PVA, ou outro acabamento que apresente o mesmo desempenho.
1.4.3.5	Pintura de Esquadrias	Em esquadrias de aço adotar pintura eletrostática ou esmalte sintético sobre fundo preparador com camada mínima de 150 micron. Em esquadrias de madeira adotar esmalte sintético ou verniz. Em esquadrias de alumínio usar anodização fosca ou brilhante ou pintura eletrostática.
1.4.4	LOUÇAS E METAIS	
1.4.4.1	Lavatório	Fornecimento e instalação de Lavatório de louça branca, sem coluna, com dimensão mínima de (30 cm x 40 cm) e torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta. Acabamento de registro de alavanca ou cruzeta.
1.4.4.2	Vaso (Bacia) Sanitário	Fornecimento e instalação de Bacia sanitária de louça branca (0,60 m x 0,70 m), com caixa de descarga acoplada. Não é admissível caixa plástica externa.
1.4.4.3	Tanque	Fornecimento e instalação de Tanque (com capacidade mínima de 20 l e dimensões de (0,52 m x 0,53 m) em planta) de concreto pré-moldado, PVC, granilite ou mármore sintético com torneira metálica cromada com acionamento por alavanca ou cruzeta e acabamento de registro de alavanca ou cruzeta. A torneira deve ter capacidade de alimentar simultaneamente o tanque e uma máquina de lavar.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.4.4	Pia da Cozinha	Fornecimento e instalação de uma pia de cozinha contendo uma bancada em granilite, granito sintético, mármore sintético ou concreto aparente com proteção de epóxi de dimensões mínimas de (1,20 m x 0,60 m), com cuba de aço inox, granilite, granito sintético ou mármore sintético e torneira metálica cromada. Acabamento de torneira e registro de alavanca ou cruzeta.
1.4.5	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS / TELEFONIA	
1.4.5.1	Número de Pontos de Tomadas Elétricas	Nos banheiros, adotar pelo menos um ponto de tomada (110 V), próximo ao lavatório (atendendo às restrições impostas pelas normas incidentes) e um ponto exclusivo para chuveiro elétrico em 220 V, caso não seja possível a utilização de gás natural para aquecimento de chuveiros. Na Cozinha, adotar no mínimo 4 tomadas, sendo que acima da bancada da pia da cozinha devem ser previstas no mínimo duas tomadas de corrente (110 V), no mesmo ponto ou em pontos distintos. Nas áreas de serviço prever no mínimo 2 pontos, sendo 1 de tomada acessível para a máquina de lavar roupas. Nas varandas adotar no mínimo um ponto (110 V). Admita-se que não seja instalado na própria varanda, mas próximo ao seu acesso, quando a varanda, por razões construtivas, não comportar o ponto de tomada, quando sua área for inferior a 2,0 m ² ou, ainda, quando sua profundidade for inferior a 0,80 m. Adotar o mínimo de 4 pontos na Sala e 3 pontos em cada dormitório (110 V), devendo esses pontos ser espaçados tão uniformemente quanto possível.
1.4.5.2	Número de Pontos Diversos	Deverão ser previstos, no mínimo, 1 ponto de telefone (sala), 1 ponto de campainha, 1 ponto de antena (sala) e 1 ponto de interfone ou porteiro eletrônico.
1.4.5.3	Pontos de luz	Prever instalação de bocal (soquete tipo E 27) para todos os pontos de luz da UH - unidade habitacional (pelo menos um ponto por cômodo) em 110 V. Prever instalação de luminárias completas e com lâmpadas para as áreas de uso comum (110 V ou 220 V).



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.5.4	Número de Circuitos	<p>(i) Todo ponto de utilização previsto para alimentar, de modo exclusivo ou virtualmente dedicado, equipamento com corrente nominal superior a 10 A deve constituir circuito independente; (ii) Os pontos de tomada da cozinha, área de serviço, lavanderias e locais análogos devem ser atendidos por circuitos exclusivamente destinados à alimentação de tomadas desses locais;</p> <p>Além disso, pontos de tomada e pontos de iluminação devem ser alimentados por circuitos separados e o chuveiro elétrico (220 V, caso seja esta a solução adotada para água quente) deve obrigatoriamente ter um circuito independente e dedicado somente a ele. É obrigatória a instalação de fio terra em todas as tomadas de energia. Também é obrigatória a utilização de pelo menos um disjuntor diferencial residual "DR" geral e do mesmo dispositivo no circuito do chuveiro.</p>
1.4.5.5	Porteiro Eletrônico	Instalar sistema de porteiro eletrônico.
1.4.5.6	Geral	<p>(1) Símbolos gráficos para instalações elétricas prediais - deverão ser seguidos os seguintes padrões: (a) Tomada de luz na parede, baixo (300 mm do piso acabado); (b) Tomada de luz a meio a altura (1.300 mm do piso acabado); (c) Tomada de luz alta (2.000 mm do piso acabado). Exceções podem ser feitas quando for apartamento adaptado a indivíduos com mobilidade reduzida.</p> <p>(2) Prever quadro de distribuição de rede de voz e dados, exceto fornecimento dos componentes internos.</p> <p>(3) Prever prumadas de TV a Cabo, interfone e dados e internet nas unidades.</p>
1.4.6	INSTALAÇÕES HIDRAULICAS, ESGOTO E GÁS	
1.4.6.1	Instalações hidráulicas (Água)	As instalações de água para pia de cozinha, tanque, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem seguir o preconizado nas normas aplicáveis. A alimentação da máquina de lavar roupas poderá ser feita através da torneira do tanque.
1.4.6.2	Instalações hidráulicas (Esgotos)	As instalações de esgoto para pia de cozinha, tanque, máquina de lavar roupas, chuveiro, lavatório e bacia sanitária devem atender ao preconizado nas normas brasileiras.
1.4.6.3	Instalações de Gás	Prever instalações para ponto de gás para fogão (no caso do gás, além de cobre e ferro galvanizado a quente, podem ser utilizadas tubulações de PEAD que devem atender às NBR 14.462, ISO 4437 e EN 1.555). As instalações de gás devem seguir, tanto em projeto como especificação de materiais e instalações, as normas incidentes e recomendações dos órgãos competentes. Havendo rede pública de gás no local



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

		do empreendimento, a mesma deve obrigatoriamente ser utilizada para abastecimento dos fogões e como fonte para o aquecimento de água dos chuveiros.
1.4.7	DIVERSOS	
1.4.7.1	Reservatório	As instalações elevatórias devem possuir no mínimo duas unidades de elevação de pressão, independentes, com vistas a garantir o abastecimento de água no caso de falha de uma das unidades.
1.4.7.2	Acesso às Habitações	Prever acesso ao uso residencial separado do acesso aos usos não residenciais
1.4.7.3	Vagas para Estacionamento	Não considerar vagas para estacionamento de veículos em geral para as unidades habitacionais de HIS.
1.4.7.4	Proteção da alvenaria externa	Em concreto com largura de 0,60 m ao redor da edificação.
1.4.7.5	Calçadas para Circulação Interna do Condomínio	<p>(1) As edificações residenciais multifamiliares, condomínios e conjuntos habitacionais devem ser acessíveis em suas áreas de uso comum, respeitando a totalidade da NBR 9.050. As unidades autônomas acessíveis devem ser localizadas em rota acessível.</p> <p>(2) Calçadas, passeios e vias exclusivas de pedestres devem incorporar faixa livre com largura mínima recomendável de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m e altura livre mínima de 2,10 m.</p> <p>(3) Calçadas no entorno da edificação: deverão ser executadas em concreto tendo largura mínima de 0,60 m ou 0,10 m maior que o beiral do telhado.</p> <p>(4) Prever percurso acessível que interligue as unidades habitacionais às dependências de uso comum e ao exterior, compreendendo as edificações e serviços de uso comum e os edifícios vizinhos.</p> <p>(5) As faixas livres devem ser completamente desobstruídas e isentas de interferências, tais como vegetação, mobiliário urbano, equipamentos de infraestrutura urbana aflorados (postes, armários de equipamentos e outros), orlas de árvores e jardineiras, rebaixamentos para acesso de veículos, bem como qualquer outro tipo de interferência ou obstáculo que reduza a largura da faixa livre.</p> <p>(6) Eventuais obstáculos aéreos, tais como marquises, faixas e placas de identificação, toldos, luminosos, vegetação e outros, devem se localizar a uma altura superior a 2,10 m.</p>
1.4.7.6	Distâncias Mínimas entre os Blocos	Deverá ser atendido o disposto no Decreto 44.667: (a) Edifícios até 5 andares: Distância de 8 metros; (b) Edifícios com mais de 5 andares: 10 metros; (c) Atentar-se aos Artigos



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

		46 e 47 deste decreto.
1.4.7.7	Elevador	Os elevadores de passageiros nas edificações deverão ser previstos sempre que houver exigência legal ou normativa (ABNT) para tal. Deverão ser observadas as normas e recomendações dos fabricantes aplicáveis à espécie, e prever, nos empreendimentos HIS, elevadores que tenham dispositivos mitigadores contra ações de vandalismo.
1.4.7.8	Placas Informativas	Devem ser instaladas placas informativas nas edificações de empreendimentos nos casos de utilização de alvenaria estrutural, paredes estruturais de concreto armado ou sistemas inovadores.
1.4.7.9	Antenas Coletivas	Prever local para a instalação de antena coletiva de televisão com mínimo impacto nos telhados e previsão de tubulação com capacidade de atender a todas as unidades habitacionais com um ponto de TV (nas salas).
1.4.7.10	Incêndio	O projeto de instalações deverá garantir o funcionamento dos Sistemas atuantes em caso de incêndio, mesmo na condição de queda do fornecimento de energia elétrica.
1.4.8	TECNOLOGIAS INOVADORAS	
1.4.8.1	Tecnologias Inovadoras	Aceitáveis as tecnologias inovadoras desde que aprovadas conforme a Norma de Desempenho NBR-15.575 e homologadas pelo SINAT ou que comprovarem desempenho satisfatório junto aos órgãos responsáveis pela contratação do empreendimento.
1.4.9	SUSTENTABILIDADE	
1.4.9.1	Medidores Individualizados	Instalar equipamentos e dispositivos de medição individualizada para cada unidade habitacional ou não (água, gás e energia elétrica).
1.4.9.2	Centros de Medição	Localizar os centros de medição (água, gás e energia elétrica) e lixeiras em posição acessível às concessionárias.
1.4.9.3	Tratamento Paisagístico	Prever o plantio de mudas de árvores nos tratamentos paisagísticos dos projetos. Prever que as áreas livres do empreendimento terão tratamento paisagístico composto por superfícies pavimentadas (calçadas, praças, vias, etc.) e superfícies ajardinadas, com vegetação rasteira e arbórea. A manutenção das áreas verdes será feita até a entrega da obra.
1.4.10	INFRAESTRUTURA INTERNA AOS CONDOMÍNIOS	



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.10.1	Pavimentação	Execução de pavimentação (asfáltica, concreto, blocos intertravados ou sistema equivalente que atenda, de acordo com as normas, à solicitação de tráfego do local), calçadas, guias, sarjetas e sistema de drenagem intramuros, conforme projeto a ser desenvolvido.
1.4.10.2	Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário, Iluminação e Gás	Os sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, gás, energia elétrica e iluminação intramuros devem respeitar as recomendações das concessionárias.
1.4.11	ACESSIBILIDADE E ADAPTAÇÃO	
1.4.11.1	Áreas de Uso Comum	(1) Considerar acessos seguros e adequados à cobertura dos edifícios para a manutenção dos mesmos. (2) Observar as disposições do Decreto Municipal 44.667/2004 e suas alterações. (3) Em todas as áreas de uso comum deverá ser respeitada a NBR 9.050.
1.4.11.2	Unidades Habitacionais Adaptáveis	Disponibilizar 7,0% do total de unidades de HIS como unidades adaptáveis, com dimensões de projeto que considerem a sua posterior adaptação pelo Poder Concedente, utilizando-se das normas vigentes da ABNT e com vistas à aplicação da norma NBR 9.050. Das unidades adaptáveis, o equivalente a 3,0% do total de unidades HIS deverão ser entregues totalmente adaptadas, com a instalação de kits específicos devidamente definidos, utilizando-se das normas vigentes da ABNT e respeitando-se a norma NBR 9.050.
1.4.12	DESEMPENHO	
1.4.12.1	Desempenho	De acordo com a NBR 15.575.
1.4.13	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTRAMUROS	
1.4.13.1	Abertura de Novas Ruas	Não são de competência da CONCESSIONÁRIA do Programa Casa Paulista nenhum dos itens relacionados abaixo, no subitem 1.4.13.2 deste Quadro de Especificações Mínimas, quando da abertura de novas vias.
1.4.13.2	Abastecimento de Água Potável, Esgotamento Sanitário, Energia Elétrica, Abastecimento de Gás Encanado, Sistemas de Voz e Dados, TV a Cabo, Iluminação Pública, etc.	As eventuais expansões, adaptações, readequações, repontencializações e/ou implantações de instalações/redes de distribuição ou coleta de água potável, esgoto sanitário, abastecimento de gás natural, sistemas de voz e dados, TV a cabo, iluminação pública, galerias de águas pluviais, energia elétrica, posteamento, etc., não são de competência da CONCESSIONÁRIA do Programa Casa Paulista.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

1.4.13.3	Ruas, Avenidas e Demais Logradouros Existentes	Não são de competência da CONCESSIONÁRIA do Programa Casa Paulista os eventuais reparos nos pavimentos existentes, assim como nenhum dos itens relacionados acima, no subitem 1.4.13.2 deste Quadro de Especificações Mínimas, para os logradouros existentes.
----------	------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.5. Equipamentos públicos

A construção dos equipamentos públicos deverá ser executada no padrão construtivo, ou em padrão equivalente em termos de qualidade e custos, das escolas da FDE - Fundação para o Desenvolvimento da Educação, do Governo do Estado de São Paulo.

1.6. Normativas

Todas as propostas deverão atender à legislação e às normas brasileiras vigentes na data da assinatura do contrato.

2. DIRETRIZES TÉCNICAS ESPECÍFICAS DOS LOTES, PERÍMETROS E ÁREAS DE INTERVENÇÃO

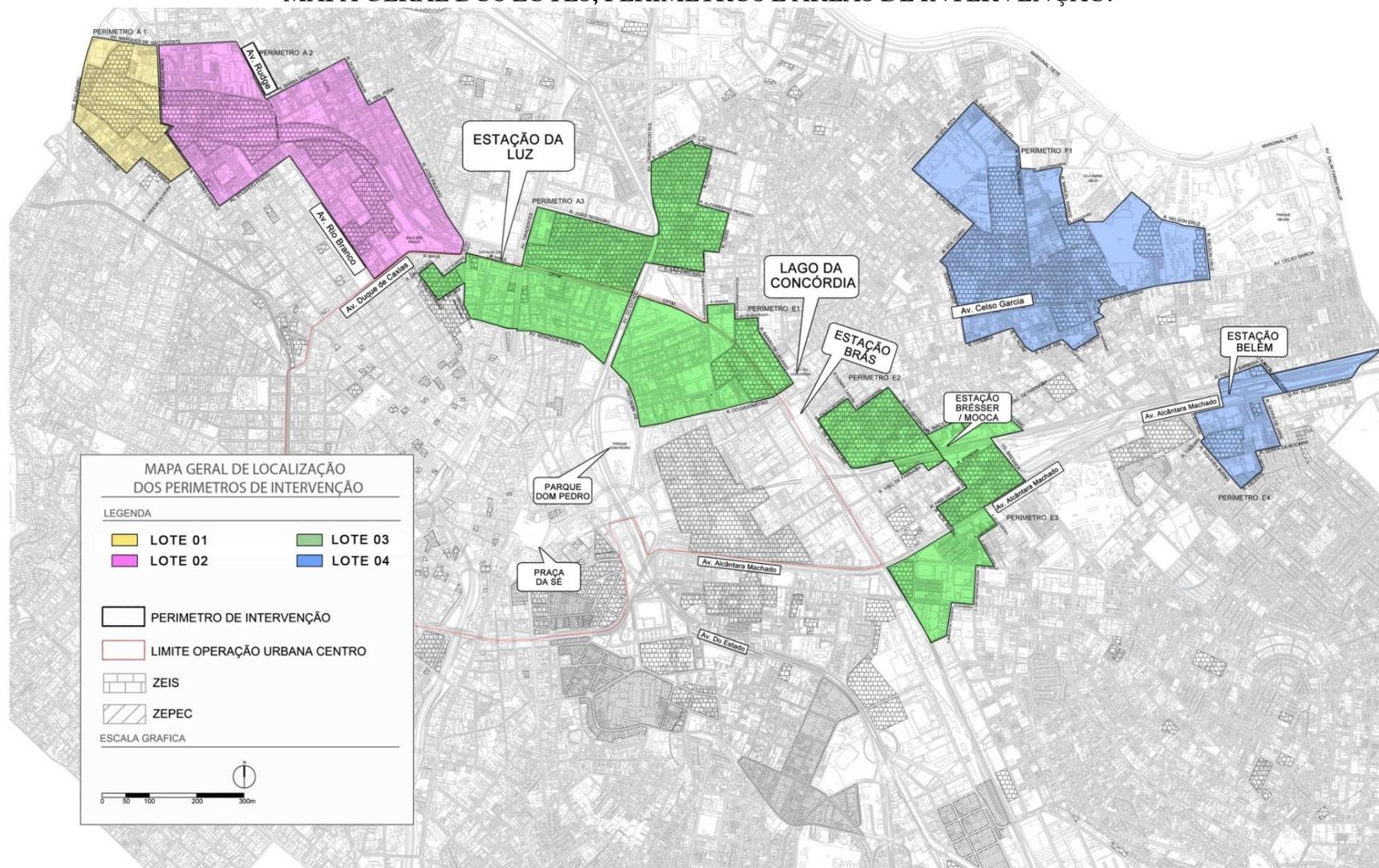
Nos itens a seguir são apresentadas as diretrizes técnicas específicas que deverão orientar a atuação da CONCESSIONÁRIA em cada LOTE, PERÍMETRO e ÁREA DE INTERVENÇÃO.

Cabe destacar que as presentes diretrizes se somam aos parâmetros da legislação de ZEIS 3, de Zepec e das Operações Urbanas nos terrenos onde esta se aplica.

As obras de edificações denominadas de “Usos não residenciais” (Comércio, serviços, indústria leve, etc.) e “Equipamentos públicos” (UBS, centros comunitários, creches, etc.) vinculadas às áreas computáveis de habitações HMP, deverão ser realizadas conforme forem ocorrendo as obras das HMPs nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO e respeitando-se os respectivos percentuais constantes do item “USO e OCUPAÇÃO” de cada ÁREA DE INTERVENÇÃO do presente documento.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO
MAPA GERAL DOS LOTES, PERÍMETROS E ÁREAS DE INTERVENÇÃO.





SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.1. ESPECIFICIDADES DO LOTE 1

2.1.1. Organização Geral do LOTE 1

O LOTE 1 (um) é formado pelo Perímetro A1.

No Perímetro A1 esta contida a ÁREA DE INTERVENÇÃO A1.1.

2.1.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote1

A seguir são sumarizadas as diretrizes gerais do Lote 1 que orientarão a elaboração dos projetos de intervenção, conforme especificado adiante, em cada Área de Intervenção.

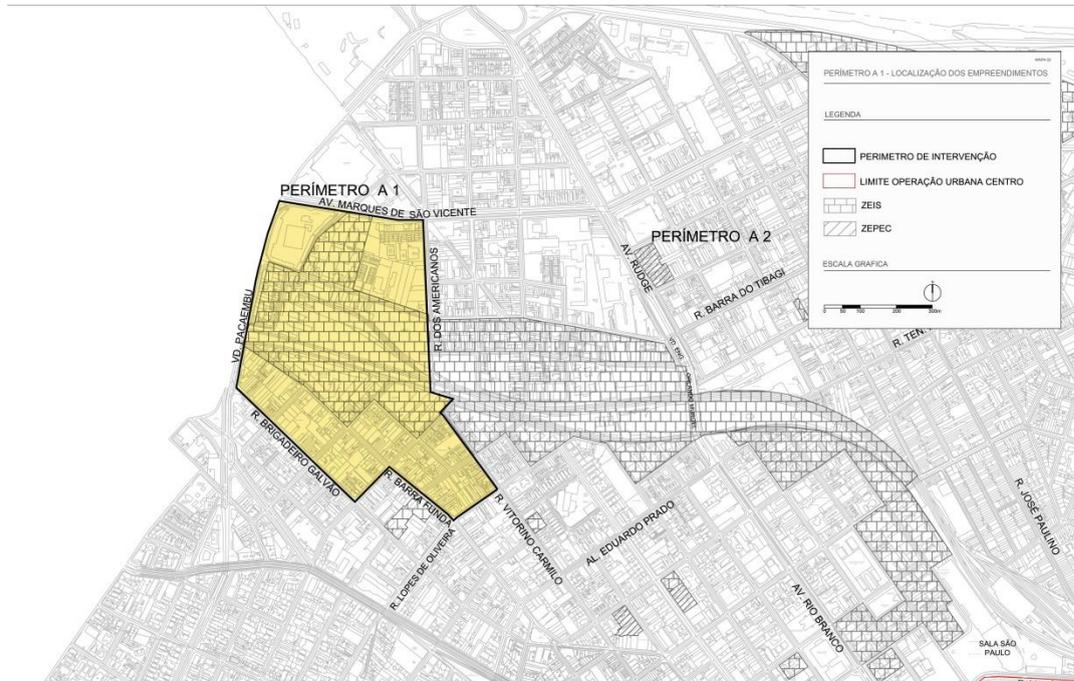
- a) Integrar o tecido urbano por meio da criação ou requalificação das conexões de pedestre entre os dois lados da ferrovia e do estabelecimento de novos arruamentos.
- b) Criar ou requalificar espaços livres públicos que valorizem o uso habitacional adjacente;
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, localizando-as na área de influência das estações da CPTM e do Metrô;
- d) Aproveitar a incidência de um sistema fundiário de grandes lotes, articulando oferta habitacional e formação de espaços livres dentro de cada intervenção;
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.1.3. LOTE 1 - Descrições e Especificações Técnicas dos PERÍMETROS e Respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO

Mapa - perímetro A1



2.1.3.1. *Descrição do Perímetro A1*

Começa na intersecção da Avenida Doutor Abraão Ribeiro com Rua Marques de São Vicente; segue na Rua Marques de São Vicente; Rua dos Americanos; atravessa a Faixa de Domínio da CPTM, Rua Conselheiro Brotero, Rua Vitorino Carmilo; Rua Lopes de Oliveira; Rua Barra Funda; Rua Conselheiro Brotero; Rua Brigadeiro Galvão; Viaduto Pacaembu; Avenida Doutor Abraão Ribeiro; até o ponto inicial.

2.1.3.1.1. Área de Intervenção A1.1

a) Descrição

A Área de Intervenção A1.1 deve ser prevista nas áreas a oeste do eixo formado pela Rua dos Americanos e Rua Vitorino Carmilo, tanto ao norte como ao sul dos trilhos.

b) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Construção de passarela, com escadas e rampas, para transposição dos trilhos da CPTM. A passarela deve ser implantada interligando a Praça Nicolau de Moraes Barros à Rua Lopes Chaves. Largura do tabuleiro de 2,5m, comprimento de aproximadamente 150,0 m e vão central de cerca de 30,0 m.

Requalificação paisagística da Praça Nicolau de Moraes Barros, em área de até aproximadamente 8.000,0 m², consistindo de recuperação do calçamento, plantio de grama onde necessário, recuperação do mobiliário urbano (tais como bancos, lixeiras e mesas de



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

concreto) e equipamentos esportivos simples (tais como escador, peitoral duplo, barras duplas, extensão dupla, esqui horizontal, espaldar, hockey e cintura).

Uso e ocupação

- Habitação: 3.683 Unidades, sendo: HIS: 2.260 e HMP: 1.423;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos – 3% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo: gabarito máximo admitido pela legislação vigente

2.1.4. Cronograma de Execução do LOTE 1

A entrega das Unidades Habitacionais de HIS deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Em função do processo de disponibilização das áreas, segundo as normas contratuais, e o período a ser efetivamente utilizado para de execução das obras, a CONCESSIONÁRIA poderá propor um cronograma específico para o LOTE, desde que sejam obedecidos os percentuais mínimos abaixo estabelecidos.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

As Unidades Habitacionais de HMP deverão ser oferecidas ao mercado de acordo com o indicativo abaixo. O cronograma de entrega dessas unidades será elaborado, a partir daí, respeitados os dispositivos contratuais que determinam a sua execução.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

Os Equipamentos Públicos, Espaços para Comércio e Serviços e Infraestrutura Urbana deverão ser executados, nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO onde estão previstos, de forma a estarem disponibilizados, livres e desimpedidos, para a fruição dos mesmos pelos moradores das unidades habitacionais entregues nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.2. ESPECIFICIDADES DO LOTE 2

2.2.1. Organização Geral do LOTE

O LOTE 2 (um) é formado pelo Perímetro A2.

No Perímetro A2 estão contidas as ÁREAS DE INTERVENÇÃO A2.1, A2.2 e A2.3.

2.2.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 2

A seguir são sumarizadas as diretrizes gerais do Lote 1 que orientarão a elaboração dos projetos de intervenção, conforme especificado adiante, em cada Área de Intervenção.

- a) Integrar o tecido urbano por meio da criação ou requalificação das conexões de pedestre entre os dois lados da ferrovia e do estabelecimento de novos arruamentos.
- b) Criar ou requalificar espaços livres públicos que valorizem o uso habitacional adjacente;
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, localizando-as na área de influência das estações da CPTM e do Metrô;
- d) Aproveitar a incidência de um sistema fundiário de grandes lotes, articulando oferta habitacional e formação de espaços livres dentro de cada intervenção;
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Construção de duas novas escadas de acesso ao passeio do viaduto Eng. Orlando Murgel. Largura mínima de 2,5m e desenvolvimento aproximado de 15,0 m cada, com guarda-corpo.

Uso e ocupação

- Habitação: 2.215 Unidades, sendo: HIS: 1354 e HMP: 861;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 13% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos -1% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = gabarito máximo admitido pela legislação vigente
- Térreos e embasamentos - Deverão ser abertas, a partir das vias públicas existentes, novas ruas de acesso de pedestres, privadas de uso público, para aumentar as frentes comerciais, sempre que a quadra existente submetida à intervenção for maior que 200 m. As novas ruas deverão ter largura total de 15,0 m e comprimento aproximado de 50,0 m, para aumentar as frentes comerciais, em pavimento de blocos de concreto intertravado.

2.2.3.1.2. Área de Intervenção A2.2

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas lindeiras à linha férrea, a leste do Viaduto Engenheiro Orlando Murgel, a norte dos trilhos.

b) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Deverá ser prevista a abertura de via lindeira à divisa da faixa de domínio da ferrovia em toda a extensão da área de Intervenção, com largura mínima de 14,00 (quatorze) metros, incluindo os passeios, leito carroçável em pavimento flexível padrão PMSP, e comprimento de aproximadamente 700,0 m, criando nova frente para os lotes. Esta via deverá ser incorporada ao sistema viário municipal, servindo como via local no eventual enterramento da ferrovia e implantação de novo sistema viário, previstos em projetos da CPTM e da Prefeitura Municipal.

Implantação de continuidade da Rua Visconde de Taunay entre a Rua Sólon e a Faixa de domínio da ferrovia, com aproximadamente 100,0 m de comprimento e largura de 14,0 m, incluindo os passeios.

Uso e ocupação

- Habitação: 591 Unidades, sendo: HIS: 347 e HMP: 244;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 13% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz:



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Edifícios:
 - Na quadra delimitada pelas ruas Sólon, Lopes Trovão, Tenente Pena, a divisa da faixa de domínio da linha Férrea e o Viaduto Eng. Orlando Murgel, deverão ser aplicados os índices e parâmetros urbanísticos definidos para a zona de uso, não havendo restrição de gabarito visando o máximo aproveitamento dos terrenos;
 - Na quadra delimitada pelas ruas Tenente Pena, Anhaia, Silva Pinto e o limite da faixa de domínio da ferrovia, deverá ser respeitado o gabarito máximo admissível pela legislação vigente devido à restrição imposta pelo perímetro da Área Envolvória de Bem Tombado do Antigo Desinfetório Central, situado na Rua Tenente Pena, 100.

2.2.3.1.3. Área de Intervenção A2.3

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas lindeiras à linha férrea, a leste do Viaduto Engenheiro Orlando Murgel, a sul dos trilhos.

b) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Poderá ser prevista a abertura de via lindeira à divisa da faixa de domínio da ferrovia, com largura de 14,00 (quatorze) metros, incluindo os passeios, leito carroçável em pavimento flexível padrão PMSP, e comprimento de aproximadamente 200,0 m, criando nova frente para os lotes. Esta via poderá ser incorporada ao sistema viário municipal, servindo como via local no eventual enterramento da ferrovia e implantação de novo sistema viário, previstos em projetos da CPTM e da Prefeitura Municipal;

Requalificação paisagística e recuperação das calçadas nas quadras da área submetida à intervenção, em área de aproximadamente 4.000,0 m²;

Requalificação paisagística do espaço público localizado na Al. Cleveland, entre a Rua Helvétia e a Praça Júlio Prestes, em área de aproximadamente 1.280,0 m², consistindo de recuperação do calçamento e do mobiliário urbano e instalação de equipamento esportivo simples.

Uso e ocupação

- Habitação: 587 Unidades, sendo: HIS: 358 e HMP: 229;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos – 5% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Para a implantação destes equipamentos poderão, a critério exclusivo do CONCESSIONÁRIO, ser utilizados os edifícios tombados pelo patrimônio histórico, que neste caso deverão ser restaurados e reabilitados para abrigar as novas funções.

- Edifícios:

- Na quadra delimitada pela Al. Cleveland, Praça Júlio Prestes, Al. Dino Bueno e Rua Helvétia, deverá ser aplicada a Lei da Operação Urbana Centro em conjunto com os parâmetros estabelecidos para empreendimentos habitacionais em ZEIS-3, sem restrição de gabarito visando o máximo aproveitamento dos terrenos; Nas quadras atingidas pelas áreas envoltórias de bens tombados deverá ser respeitado o gabarito máximo admissível pela legislação vigente.

2.2.4. Cronograma de Execução do LOTE 2

A entrega das Unidades Habitacionais de HIS deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Em função do processo de disponibilização das áreas, segundo as normas contratuais, e o período a ser efetivamente utilizado para de execução das obras, a CONCESSIONÁRIA poderá propor um cronograma específico para o LOTE, desde que sejam obedecidos os percentuais mínimos abaixo estabelecidos.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

As Unidades Habitacionais de HMP deverão ser oferecidas ao mercado de acordo com o indicativo abaixo. O cronograma de entrega dessas unidades será elaborado, a partir daí, respeitados os dispositivos contratuais que determinam a sua execução.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

Os Equipamentos Públicos, Espaços para Comércio e Serviços e Infraestrutura Urbana deverão ser executados, nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO onde estão previstos, de forma a estarem disponibilizados, livres e desimpedidos, para a fruição dos mesmos pelos moradores das unidades habitacionais entregues nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ESPECIFICIDADES DO LOTE 3

2.2.5. Organização Geral do LOTE 3

O Lote 3 é formado por 4 (quatro) Perímetros e respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO, quais sejam:

- PERÍMETRO A3 e ÁREAS DE INTERVENÇÃO A3.1 e A3.2
- PERÍMETRO E1 e ÁREA DE INTERVENÇÃO E1.1;
- PERÍMETRO E2 e ÁREA DE INTERVENÇÃO E2.1 e;
- PERÍMETRO E3 e ÁREA DE INTERVENÇÃO E3.1

2.2.6. Especificações Técnicas Gerais do Lote 3

A seguir são sumarizadas as diretrizes gerais do Lote 1 que orientarão a elaboração dos projetos de intervenção, conforme especificado adiante, em cada Área de Intervenção.

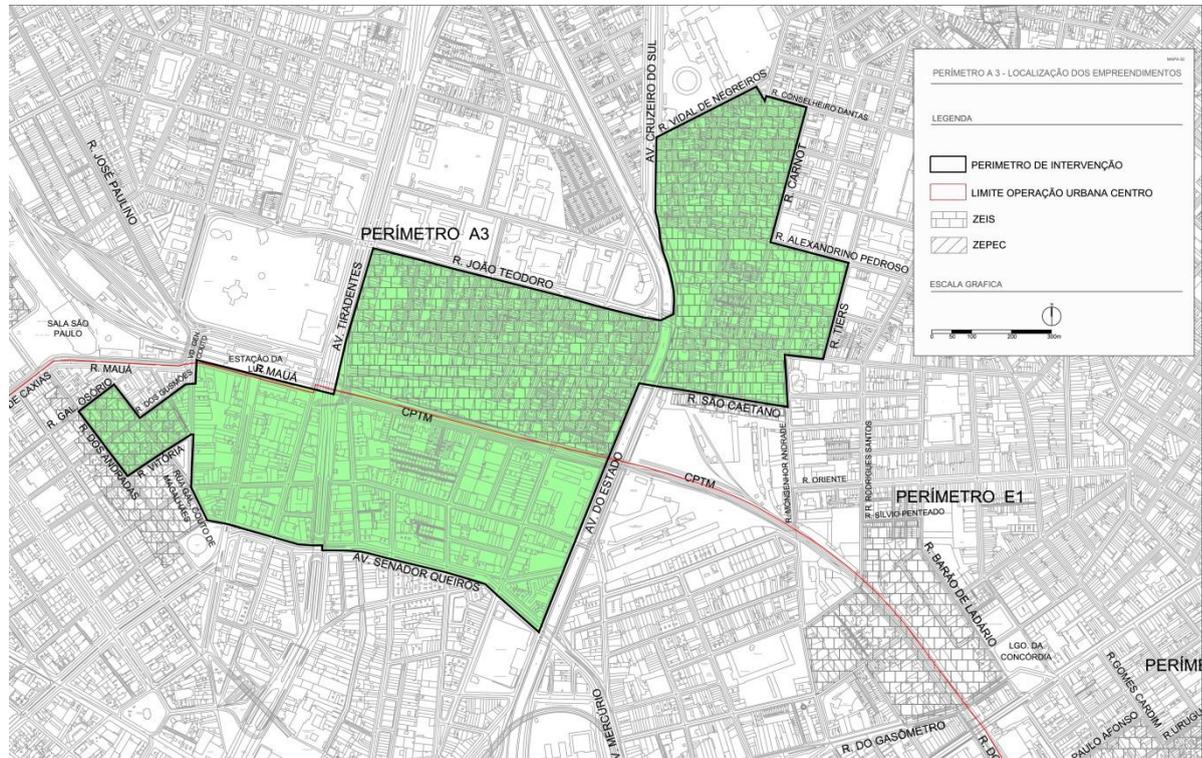
- a) Integrar o tecido urbano fragmentado pela barreira formada pelo leito ferroviário e pela Radial Leste.
- b) Criar espaços livres públicos para articulação do uso habitacional, instalação de equipamentos e integração das áreas desconexas ao longo da linha férrea leste.
- c) Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração das intervenções com o transporte público, especificamente com as estações da CPTM e Metrô, qualificando o entorno das estações com a melhoria dos espaços de circulação.
- d) Aproveitar a incidência de um sistema fundiário de grandes lotes, articulando oferta habitacional e formação de espaços livres dentro de cada intervenção.
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.2.7. LOTE 3 - Descrições e Especificações Técnicas dos Perímetros e respectivas Áreas de Intervenção

Mapa - Perímetro A3



2.2.7.1. Descrição do Perímetro A3

Começa na intersecção da Avenida Tiradentes com Rua João Teodoro; segue na Rua João Teodoro; Avenida do Estado; Avenida Cruzeiro do Sul; Rua Vidal de Negreiros; Rua Conselheiro Dantas; Rua Carnot; Rua Alexandrino Pedroso; Rua Tiers; Rua João Teodoro; Rua Monsenhor Andrade; Rua São Caetano; Avenida do Estado; Avenida Senador Queirós; Rua General Couto de Magalhães, Rua Vitória, Rua dos Andradas, Rua General Osório, Rua do Triunfo, Rua dos Gusmões; Rua General Couto de Magalhães, Rua Mauá, Avenida Tiradentes até o ponto inicial.

2.2.7.1.1. Área de Intervenção A3.1

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas a oeste da Avenida do Estado.

b) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Construção, caso autorizado pela PMSP, de nova faixa de travessia semaforizada na Avenida Tiradentes, largura mínima de 4m, possibilitando a ligação em nível entre a Pinacoteca do Estado de São Paulo e a Rua São Caetano, complementar às passarelas existentes no local.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

Uso e ocupação

- Habitação: 216 Unidades, sendo: HIS: 137 e HMP: 79;
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 12% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Térreos e embasamentos
 - No caso da ocupação de lotes que tenham frente para ambas as ruas São Caetano e Vinte e Cinco de Janeiro, deverá ser contemplada a construção de um jardim privado de uso público que estabeleça uma ligação para pedestres, entre as duas ruas, em área estimada em 350,0 m², contemplando o calçamento e paisagismo;
 - No caso da ocupação dos lotes lindeiros à ferrovia, na Rua Vinte e Cinco de Janeiro (onde existe uma plataforma desativada da CPTM), deverá ser prevista uma ligação futura, para circulação de pedestres, entre a rua e a plataforma em área estimada em 200,0 m², contemplando o calçamento e paisagismo.
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = o gabarito máximo admissível pela legislação vigente.

2.2.7.1.2. Área de Intervenção A3.2

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas a norte da linha férrea e a leste da Avenida do Estado.

b) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

Não se aplica.

Uso e ocupação

- Habitação – 551 UH, sendo 327HIS e 224 HMP.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 7% da área computável;
- Equipamentos públicos – 3% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Térreos e embasamentos
 - Na Rua Alexandrino Pedroso, no caso da ocupação de lotes no trecho entre as ruas Canindé e Carnot, o embasamento comercial deve estar recuado no mínimo 20m em relação ao alinhamento do lote, para possibilitar a realização de uma praça privada de uso público com

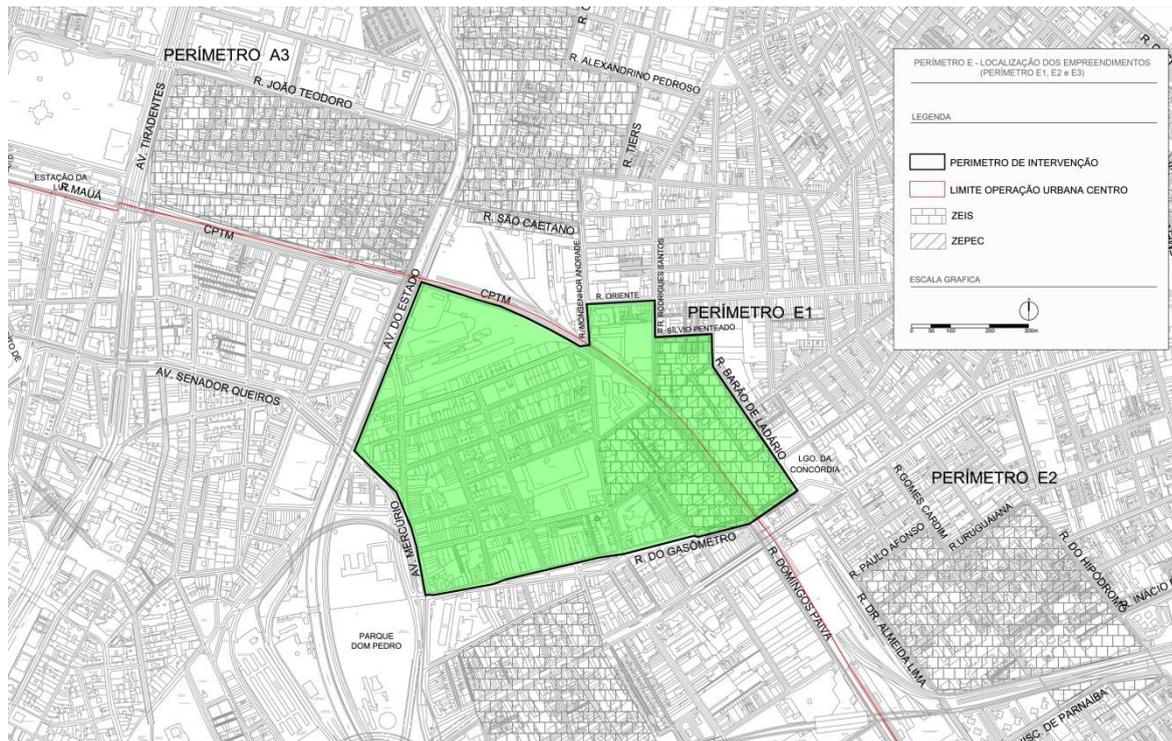


SECRETARIA DA HABITAÇÃO

aproximadamente 1.700,0 m². Nessa mesma rua, os edifícios deverão estar recuados no mínimo 12m em relação ao alinhamento do lote.

- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = gabarito máximo admissível pela legislação vigente.

Mapa – Perímetro E1



2.2.7.2. Descrição do Perímetro E1

Começa na intersecção da Rua do Oriente com Rua Monsenhor Andrade; segue na Rua do Oriente; Rua Rodrigues dos Santos; Rua Silvío Penteadó; Rua Barão de Ladário; Rua do Gasômetro; Avenida Mercúrio; Avenida do Estado, Limite da Faixa de Domínio da CPTM; transpõe a linha férrea; Rua Monsenhor Andrade até o ponto inicial.

2.2.7.2.1. Área de Intervenção E1.1

a) Descrição

A ÁREA DE INTERVENÇÃO E1.1 deve ser prevista ao norte e ao sul da linha férrea.

b) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

Abertura de acesso da Rua Vadico à Rua do Bucolismo, caso autorizado pela PMSP, contemplando a pavimentação de aproximadamente 200,0 m².

Construção de passarela interligando as ruas do Bucolismo e Rodrigues dos Santos com largura de 2,5 m e extensão aproximada de 230,0 m, incluindo as rampas. Alternativamente, caso se demostre economicamente viável, em



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

substituição à construção da nova passarela, poderá ser efetuada a reforma da passarela metálica existente, interligando as ruas do Bucolismo e Rodrigues dos Santos, consistindo de lixamento e pintura da estrutura e troca do piso.

Uso e ocupação

- Habitação – 1265 UH, sendo: HIS – 789 unidades habitacionais; HMP – 476 unidades habitacionais.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 14% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos –1% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Térrcos e embasamentos:
 - Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = gabarito máximo admissível pela legislação vigente

Mapa – Perímetro E2



2.2.7.3. Descrição do Perímetro E2

Começa na intersecção da Rua Paulo Afonso com Rua Doutor Almeida Lima; segue na Rua Paulo Afonso; Rua Gomes Cardim; Rua Uruguaiãna; Rua Hipódromo; transpõe a linha férrea até a Rua Ipanema, Rua Almirante Brasil; segue na Rua Visconde de Parnaíba; Rua Dr. Almeida Lima; transpõe a linha férrea; segue a Rua Doutor Almeida Lima até o ponto inicial.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.2.7.3.1. Área de Intervenção E2.1

a) Descrição

A Área de Intervenção E2.1 deve ser prevista nas áreas lindeiras à linha férrea.

b) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

Não se aplica.

Uso e ocupação

- Habitação – 347 UH, sendo: HIS – 211 unidades habitacionais; HMP – 136 unidades habitacionais.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 11% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos – 4% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = gabarito máximo admissível pela legislação vigente

Mapa – Perímetro E3





SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.2.7.4. Descrição do Perímetro E3

Começa na intersecção da Rua do Hipódromo com a Rua Inácio de Araujo; segue Rua Inácio de Araujo; Rua Bresser; Rua Visconde de Parnaíba; Rua Major Otaviano; limite da Faixa de Domínio da CPTM; Viaduto Bresser; Avenida Alcântara Machado; Rua do Hipódromo; Rua João Caetano; Rua Barra do Turvo; Rua dos Trilhos; Rua João Antonio de Oliveira; Rua da Mooca; Rua Borges de Figueiredo; Rua Monsenhor João Felipe; segue pelo limite da Faixa de Domínio da CPTM; Avenida Alcântara Machado; Rua Almirante; Rua Frei Gaspar; Rua do Hipódromo até o ponto inicial.

2.2.7.4.1. Área de Intervenção E3.1

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista ao sul da linha férrea em áreas lindeiras à Avenida Alcântara Machado.

b) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

Para os terrenos com uma das frentes voltadas para a Avenida Alcântara Machado, deverá ser doada uma faixa do lote, junto ao alinhamento da avenida, para alargamento da calçada, até uma largura constante de 5,0 m. A área de fruição pública deverá, dessa forma, totalizar 10,0 m de largura, como resultado da soma da calçada com o recuo mínimo de frente obrigatório de 5,0 m. Na área doada, deverá ser executado o calçamento, arborização e instalação de mobiliário urbano. A área doada resultante deverá ser de aproximadamente 800,0 m².

Uso e ocupação

- Habitação – 1675 UH, sendo 1121 HIS e 554 HMP.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Edifícios: Gabarito máximo a partir do térreo = gabarito máximo admissível pela legislação vigente.

2.2.8. Cronograma de Execução do LOTE 3

A entrega das Unidades Habitacionais de HIS deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Em função do processo de disponibilização das áreas, segundo as normas contratuais, e o período a ser efetivamente utilizado para de execução das obras, a CONCESSIONÁRIA poderá propor um cronograma específico para o LOTE, desde que sejam obedecidos os percentuais mínimos abaixo estabelecidos.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

As Unidades Habitacionais de HMP deverão ser oferecidas ao mercado de acordo com o indicativo abaixo. O cronograma de entrega dessas unidades será elaborado, a partir daí, respeitados os dispositivos contratuais que determinam a sua execução.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

Os Equipamentos Públicos, Espaços para Comércio e Serviços e Infraestrutura Urbana deverão ser executados, nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO onde estão previstos, de forma a estarem disponibilizados, livres e desimpedidos, para a fruição dos mesmos pelos moradores das unidades habitacionais entregues nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.

2.3. ESPECIFICIDADES DO LOTE 4

2.3.1. Organização Geral do LOTE 4

O Lote 4 é formado pelos PERÍMETROS E4 e F1, compreendendo as respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO: E4.1, F1.1 e F1.2

2.3.2. Especificações Técnicas Gerais do Lote 4

A seguir são sumarizadas as diretrizes gerais do Lote 4 que orientarão a elaboração dos projetos de intervenção, conforme especificado adiante, em cada Área de Intervenção.

- a) Integrar o tecido urbano em decorrência da existência de estruturas fundiárias de grande dimensão com a criação de novos arruamentos públicos;
- b) Articular, nas áreas de intervenção em que houver um sistema fundiário de grandes lotes, edifícios habitacionais, espaços livres públicos e novas vias de pedestres num mesmo empreendimento.
- c) Criar espaços livres públicos para polarização do uso habitacional e comercial à sua volta ao longo do corredor de transporte da Avenida Celso Garcia, com vistas à criação de polos de centralidades linear.
- d) Priorizar a ocupação com edificações de uso misto, com térreo comercial ou institucional voltado às vias públicas.
- e) Dispor de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico. Poderá considerar também a otimização da coleta seletiva de lixo reciclável.

2.3.3. LOTE 3 - Descrições e Especificações Técnicas dos Perímetros e Respectivas Áreas de Intervenção



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.3.3.2.1. Área de Intervenção FI.1

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista nas áreas ao norte da Avenida Celso Garcia e a leste da rua Marcos Arruda.

b) Estratégias fundiárias

Considerar o remembramento de lotes a fim de originar intervenções de grande porte e, conseqüentemente, notável requalificação urbana.

As propostas dessa área devem ser predominantemente de empreendimentos de grande porte – mais de 5.000,0 m² de terreno – a fim de promover a requalificação da Avenida Celso Garcia.

c) Especificações Técnicas

Infraestrutura pública

Nos terrenos lindeiros à Av. Celso Garcia, que se destinam ao desenvolvimento de HIS, criar praça, configurada como extensão do passeio junto à Av. Celso Garcia, contemplando calçamento e instalação de mobiliário urbano e equipamento esportivo leve simples, com aproximadamente 600,0 m².

Usos e ocupação

- Habitação – 678 UH, sendo: HIS –464 UH; HMP –214 UH.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos –5% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Térreo e embasamento - Requalificar o espaço do pedestre na Avenida Celso Garcia através da incorporação do recuo mínimo obrigatório de frente de 5,0 m.
- Potencializar a centralidade linear na Avenida Celso Garcia com uso comercial e de serviços de acordo com a viabilidade econômica verificada.
- Edifícios
 - Promover o adensamento populacional ao longo da avenida com lâminas e torres habitacionais. Como sugestão, as lâminas poderão ser paralelas ao eixo da avenida e as torres poderão ser implantadas no núcleo dos terrenos das intervenções de grande porte.
 - O gabarito de altura será o máximo admitido pela legislação vigente.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

2.3.3.2.2. Área de Intervenção Fl.2

a) Descrição

A Área de Intervenção deve ser prevista a norte da Avenida Celso Garcia e a oeste da Rua Marcos Arruda.

b) Estratégias fundiárias

Buscar desmembrar lotes maiores que 10.000m² de modo a criar um sistema fundiário mais adequado à implantação de condomínios residenciais e separar os lotes com usos institucionais dos habitacionais.

c) Especificações técnicas

Infraestrutura pública

No caso de lotes em área superior a 10.000,0 m², criar novo arruamento público que divida os grandes quarteirões típicos da urbanização industrial, consistindo de pavimento flexível (aproximadamente 2.100,0 m²), passeios (aproximadamente 1.400,0 m²) e mobiliário urbano, totalizando aproximadamente 3.500,0 m².

Criar praça pública de bairro contemplando calçamento, arborização e instalação de mobiliário urbano e equipamento esportivo simples, com área de aproximadamente 5.500,0 m².

Usos e ocupação

- Habitação – 1470 UH, sendo 1036 HIS e 434 HMP.
- Usos não residenciais no térreo (incluindo seus mezaninos e sobrelojas, quando do mesmo programa): 10% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz;
- Equipamentos públicos: 5% da área computável, submetendo-se ao PODER CONCEDENTE no caso de majoração dessa diretriz.
- Caso economicamente viável, como alternativa à construção de novos edifícios, pode-se reformar galpões industriais, de relevância histórica e urbanística, nas áreas lindeiras (perimetrais) ao conjunto da intervenção e disponibilizá-los para a utilização por equipamentos públicos.
- Térreo e embasamento
 - Caso economicamente viável, como alternativa à construção de novos edifícios, pode-se reformar galpões industriais, de relevância histórica e urbanística, nas áreas lindeiras (perimetrais) ao conjunto da intervenção e reutilizá-los para a instalação de atividades de comércio ou serviços.
 - Considerar a relação dos empreendimentos com a via projetada pelo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Mooca, caso sejam utilizados os terrenos ao norte do setor, prevendo recuos e usos compatíveis com sua futura implantação.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

- Edifícios
 - Gabarito máximo a partir do térreo: o máximo admitido pela legislação vigente.
 - Considerar a relação dos empreendimentos com a via projetada pelo Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Mooca, caso sejam utilizados os terrenos ao norte do setor, prevendo recuos e usos compatíveis com sua futura implantação.

2.3.4. Cronograma de Execução do LOTE 4

A entrega das Unidades Habitacionais de HIS deverá obedecer ao cronograma abaixo.

Em função do processo de disponibilização das áreas, segundo as normas contratuais, e o período a ser efetivamente utilizado para de execução das obras, a CONCESSIONÁRIA poderá propor um cronograma específico para o LOTE, desde que sejam obedecidos os percentuais mínimos abaixo estabelecidos.



SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

As Unidades Habitacionais de HMP deverão ser oferecidas ao mercado de acordo com o indicativo abaixo. O cronograma de entrega dessas unidades será elaborado, a partir daí, respeitados os dispositivos contratuais que determinam a sua execução.

ANO	0	1	2	3	4	5
Execução no Ano	-	5%	20%	25%	25%	25%
Execução Acumulada	-	5%	25%	50%	75%	100%

Os Equipamentos Públicos, Espaços para Comércio e Serviços e Infraestrutura Urbana deverão ser executados, nas ÁREAS DE INTERVENÇÃO onde estão previstos, de forma a estarem disponibilizados, livres e desimpedidos, para a fruição dos mesmos pelos moradores das unidades habitacionais entregues nas respectivas ÁREAS DE INTERVENÇÃO.