



ANEXO II – TERMO DE REFERÊNCIA

1. APRESENTAÇÃO

O presente Termo de Referência tem por objetivo estabelecer o escopo e as diretrizes arquitetônicas, urbanísticas e conceituais para o desenvolvimento do Projeto Piloto Habitacional de Uso Misto em terreno de propriedade do Município, para o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) - FAIXAS 1,5 e 2.

2. ANTECEDENTES

O Município de Campo Grande e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) firmaram, em maio de 2017, o Contrato de Empréstimo n. 3630/OC-BR, cujo objeto é a execução da 2ª etapa do Programa de Desenvolvimento Integrado do Município de Campo Grande - Viva Campo Grande II.

Uma das principais ações do Programa consiste na implantação de Projeto Piloto nas imediações do que seria o Centro Municipal de Belas Artes (planta anexa), com o objetivo de promover a habitação e a requalificação dos espaços públicos como elementos estratégicos desencadeadores da recuperação e da revitalização da área central e de seu patrimônio edificado, ambos atualmente subutilizados e desvalorizados.

Estudos econômicos realizados sugeriram viabilidade para um empreendimento em terreno de propriedade da Agência Municipal de Habitação – EMHA destinado às faixas de renda 1, 5 (um e meio) e 2 (dois) do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, com capacidade de pagamento de contrapartida financeira de no mínimo R\$ 5.100.000 (cinco milhões e cem mil reais).

Um dos diferenciais do projeto será a obrigatoriedade de se utilizar fachada ativa no térreo das edificações residenciais (aberta para os espaços livres e de circulação, e destinada a usos comerciais, de serviços ou institucionais compatíveis ao médio e pequeno porte), que será de livre negociação pela empresa selecionada.

Espera-se obter uma tipologia diferenciada da utilizada como padrão pelo mercado, com maior qualidade arquitetônica, urbanística e ambiental, e que atenda as variadas faixas de renda do Programa Minha Casa Minha Vida, e perfis de moradores.

3. OBJETO

Constitui objeto destes Termos de Referência selecionar empresa do ramo da construção civil interessada em:

- i) Elaborar anteprojeto arquitetônico, urbanístico e paisagístico, e executar as obras de empreendimento habitacional no sistema de condomínio vertical, com unidades comerciais e de serviços, em terreno de propriedade da EMHA, preferencialmente para famílias que moram e/ou trabalham na Região Urbana do Centro, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV - FAIXAS 1,5 e 2 (ÁREA "A", resultante do desmembramento de uma chácara situada na margem direita do córrego segredo, próximo ao Conjunto Habitacional Cabreúva com área de 5 hectares e 6.928,6584 metros quadrados);
- ii) Contrapartida financeira de no mínimo R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais).

4. OBJETIVOS

O Projeto tem como objetivos promover habitação com tipologia diferenciada do padrão adotado pelo mercado, com unidades comerciais e de serviços; melhoria da infraestrutura e estruturação da região; como elementos estratégicos desencadeadores do adensamento e da recuperação do centro original da cidade, atualmente subutilizado e desvalorizado.

5. POPULAÇÃO ALVO

Famílias das faixas de renda 1,5 (um e meio) e 2 (dois) do Programa Minha Casa Minha Vida, que morem e/ou trabalhem na Região Urbana do Centro e não sejam proprietárias e/ou possuam financiamentos de imóvel residencial no sistema SFH/SBPE em qualquer parte do território nacional.

No mínimo, 45% das habitações deverão ser destinadas à faixa de renda 1,5 (um e meio), mediante sorteio dos cadastrados realizado pela EMHA, e 25% à faixa de renda 2 (dois) do Programa.

6. ESCOPO DAS PROPOSTAS

As propostas deverão estar baseadas no conjunto de diretrizes e objetivos reunidos nestes Termos de Referência, formulados em consonância com as proposições do Plano Diretor de Campo Grande e do Plano de Revitalização do Centro (Lei Complementar 161/2010), amparados no que determina a legislação vigente.



Imagem 1: área de intervenção – Bairro Planalto– Campo Grande/MS

7. PRODUTOS

- 7.1.** Programa de intervenções, com a caracterização dos usos pretendidos para os imóveis; o número de unidades habitacionais e tipologia e parâmetros urbanísticos adotados, verificando sua viabilidade e adequação às redes de infraestrutura instalada, além dos princípios de promoção da igualdade de gênero e da acessibilidade universal;
- 7.2.** Análise urbanística, compreendendo solução viária, de infraestrutura urbana e de equipamentos públicos e estudo de ocupação do terreno (estudo de massas) em função das especificidades ambientais (topografia, insolação, ventos); demonstrando a concepção urbanística do empreendimento e sua relação com o entorno; os percentuais de distribuição dos usos previstos e suas localizações (habitacional, comercial, serviços, lazer, paisagismo, acessos, estacionamentos e demais equipamentos); a volumetria geral das edificações e as necessidades de adequação de rede de infraestrutura urbana;
- 7.3.** Anteprojetos de arquitetura, urbanismo e paisagismo, em escala legível, para habitações coletivas, contendo:
 1. Plantas, cortes e elevações humanizados do pavimento térreo e pavimentos tipo devidamente cotados, com as alternativas tipológicas para as construções;
 2. Plantas, cortes e elevações humanizados dos comércios e serviços, devidamente cotados;
 3. Projeto de implantação das edificações no lote, inclusive de áreas de convívio, paisagismo, vias de circulação, estacionamento e calçadas internas;
 4. Plantas de cobertura das edificações;
 5. Perspectivas volumétricas ou renderizações, para a visualização geral do empreendimento e das fachadas, demonstrando cores e materiais sugeridos e a sua relação com o entorno.
 6. Infraestrutura urbana a ser criada ou requalificada, relacionadas à mobilidade do pedestre, saneamento, gás, comunicação, sistema viário e transporte.
 7. Especificações genéricas dos materiais a empregar, de acordo com as exigências do edital e da legislação aplicável, considerando sempre as limitações de desenvolvimento do projeto e de representação típicas do nível de anteprojeto;
 8. Especificações das espécies arbóreas e respectivos porte das mesmas.



Imagem 2: Imagem de referência de Estudo de Massa

7.4. Desenhos esquemáticos referentes a:

1. Soluções de drenagem para a retenção das águas pluviais internas do Condomínio;
2. Solução de captação de águas pluviais para a reutilização em áreas externas;
3. Soluções de eficiência energética nas áreas comuns;
4. Cortes esquemáticos e vistas da implantação das edificações no lote;
5. Fases de execução do empreendimento no lote e/ou instituição de condomínios, com os respectivos desmembramentos, se for o caso;

7.5. Memorial descritivo e justificativo, contendo:

1. Descrição do partido arquitetônico adotado, sua adequação ao clima local; a relação com a topografia e vegetação existentes e sua integração ao entorno;
2. A área total construída; a variedade das tipologias e a área das diferentes unidades habitacionais; o número total de unidades habitacionais previstas na edificação por andar, bloco e condomínio (se for o caso); circulações vertical e horizontal; taxa de ocupação, taxa de permeabilidade e coeficiente de aproveitamento;
3. Discriminação das quantidades de unidades habitacionais propostas em cada Faixa do PMCMV e cronograma de execução da obra;
4. Descrição dos materiais e sistemas construtivos previstos no projeto.
5. Cronograma de Execução.

8. ÁREA DE INTERVENÇÃO

Este trabalho compreende uma área próxima ao Centro Municipal de Belas Artes, com 56.928,6594 m².

9. DIRETRIZES

- a) Tirar partido da topografia existente, aproveitando ao máximo o terreno e as árvores do local;
- b) Priorizar a ocupação com edificações habitacionais de uso misto, com a utilização de fachada ativa no térreo, ou seja, destinada a usos comerciais ou de serviços e integrada às habitações, aos espaços livres e de circulação;
- c) As dimensões das unidades comerciais e de serviços deverão ser compatíveis ao médio e pequeno porte e permitir diversidade de usos;
- d) Promover a diversidade tipológica habitacional, com alternativas de plantas e mescla de formas e dimensões das unidades imobiliárias, para atendimento às variadas faixas de renda e perfis de moradores (estudantes, casais jovens, idosos);
- e) Gabarito com no máximo 8 pavimentos (térreo + 7 pavimentos), sendo vedada a empena cega em qualquer uma das unidades propostas;
- f) Estacionamentos com piso permeável;
- g) É vedado o fechamento da área por muros, sendo permitido apenas o cercamento ou outras soluções (exceto vidros) que permitam a permeabilidade visual;
- h) Criar eixos de encontro e lazer, abertos e integrados à malha urbana, com paisagismo apropriado, favorecendo a permeabilidade entre os blocos das edificações, o convívio e a circulação de pedestres, bem como espaços comunitários (como hortas comunitárias ou espaços produtivos) e espaços recreativos (como playgrounds) que promovam a socialização dos diferentes residentes (homens, mulheres, crianças de diferentes faixas etárias, idosos e pessoas com deficiência);



Imagens 3: figuras de referência

- i) Apresentar estudos que simulem a inserção das edificações no conjunto arquitetônico e paisagístico local, com imagens sob diferentes ângulos para serem analisadas do ponto de vista de partido arquitetônico, morfologia e demais informações que possam causar impacto paisagístico na área;
- j) Apresentar estudo sobre a utilização de cores e/ou materiais para revestimento externo nas fachadas;
- k) Promover a adequação da infraestrutura e a qualificação dos espaços de uso público, de forma a propiciar adequados índices de permeabilidade do solo, de área verde por habitante e boas condições de circulação;



Imagem 4: Figura de Referência

- l) Considerar a integração de soluções ambientais, de eficiência energética e de conforto térmico e acústico, tanto para as edificações quanto para os espaços livres públicos, incorporando economia no uso de energia e água; sistema de captação e reúso de água; fontes alternativas de energia e destinação adequada de resíduos.

10. FORMA DE APRESENTAÇÃO DOS TRABALHOS:

Os projetos, estudos e levantamentos deverão ser disponibilizados em meio impresso e em versão digital (CD), com planilhas eletrônicas abertas – estudos econômicos e modelagens (desbloqueadas), passíveis de conferência de premissas, fórmulas e simulações, com desagregação de todos os itens. Os documentos deverão conter uma versão em formato PDF e outra em formatos abertos, compatíveis com extensões doc, xls, jpg, cdr e dwg, quando couber. As formas de representação gráfica (plantas, cortes, elevações, croquis, perspectivas, ilustrações, gráficos e maquetes virtuais) deverão ser compatíveis aos temas e escalas abordados e em quantidade necessária à perfeita compreensão das informações. Deverão constar no documento final as referências de estudos pré-existentis utilizados na elaboração do trabalho, assim como as principais fontes de consulta.

11. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS / LEGISLAÇÃO

Os anteprojetos deverão ser elaborados em observância às prescrições estabelecidas em códigos, leis ou normas pertinentes ao assunto e vigentes no local da intervenção nas três esferas de governo, e, especificamente:

11.1. Plano Diretor de Campo Grande – Lei Complementar nº 94/06 ou vigente;

11.2. Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar nº 74/05 e suas alterações;

11.3. Plano Municipal de Drenagem Urbana;

11.4. Lei Complementar nº 161/2011 – Plano Local para as Zonas Especiais de Interesse Cultural do Centro – ZEIC Centro ou vigente;

11.5. Guia de Arborização Urbana e o Plano Diretor de Arborização Urbana - PDAU;

11.6. As diretrizes ambientais, urbanísticas e viárias expedidas por esta Prefeitura;

11.7. Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;

11.8. Todas as legislações de âmbito federal, estadual, e municipal vigente, incluindo-se as de caráter ambiental e de preservação e proteção cultural.

