

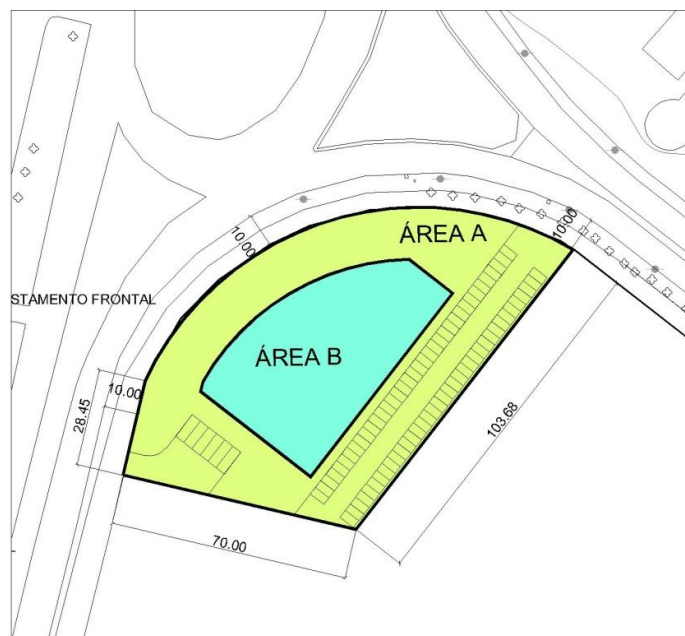
MEMORIAL DE REQUISITOS CONSTRUTIVOS PARA PROJETO DE CONCESSÃO DE ÁREA PARA HOTEL NO AEROPORTO INTERNACIONAL DE SÃO LUIS (MA) - SBSL

1. DIMENSIONAMENTO E CLASSIFICAÇÕES

- 1.1 Área do terreno: 7.528,02m² (sete mil, quinhentos e vinte e oito, vírgula dois metros quadrados);



Desenho 1 – Lote Hotel vista geral



Desenho 2 – Lote Hotel

RESPONSÁVEL TÉCNICO

CARLOS AUGUSTO ARAÚJO GUERRA
DCAS - MAT 13710-47 - Líder de Projeto

1.2 Taxa de ocupação do Lote: Deverão ser respeitados os índices urbanísticos conforme orientação da prefeitura municipal de modo a ser obter aprovação dos projetos.

1.3 Número máximo de pavimentos: A legislação urbana municipal estipula um limite de 3 pavimentos. Devido à restrição da navegação aérea, a altura máxima da edificação não poderá exceder às restrições de altura apresentadas no item 2 – Restrições.

1.4 Classificação do Hotel:

O prédio deverá ser construído de forma que os ambientes, sistemas componentes e serviços de atendimento aos clientes se enquadrem na categoria de Hotel igual ou melhor que a classificação de Hotel Três Estrelas, conforme Sistema de Classificação de Meios de Hospedagem expedido pelo Ministério do Turismo, instituído por meio da Portaria nº 100, de 16 de junho de 2011. E de acordo com Sistema Brasileiro de Classificação de Meios de Hospedagem (SBClass) elaborado em parceria pelo Ministério do Turismo, o Inmetro, a Sociedade Brasileira de Metrologia – SBM e a sociedade civil onde são apresentados os requisitos mínimos de infraestrutura, serviços e sustentabilidade conforme categoria desejada.

No caso da categoria 3 estrelas, indicada pelo estudos mercadológicos como a mais apropriada, os requisitos mínimos apresentados pelo SBClass são os seguintes:

- *Serviço de recepção aberto por 18 horas e acessível por telefone durante 24 horas;*
- *Serviço de mensageiro no período de 16 horas;*
- *Área útil da UH, exceto banheiro, com 13 m² (mínimo 80%);*
- *Banheiro nas UH com 3 m² (mínimo 80% das UH);*
- *Troca de roupas de cama em dias alternados;*
- *Troca de roupas de banho diariamente;*
- *Serviço de lavanderia;*
- *Sala de estar com televisão;*
- *Televisão em 100% das UH;*
- *Canais de TV por assinatura em 100% das UH;*

- *Acesso à internet nas áreas sociais e nas UH;*
- *Serviço de facilidades de escritório virtual;*
- *Minirrefrigerador em 100% das UH;*
- *Climatização (refrigeração/ventilação forçada/calefação) adequada em 100% das UH;*
- *Restaurante;*
- *Serviço de café da manhã;*
- *Área de estacionamento;*
- *Programa de treinamento para empregados;*
- *Medidas permanentes para redução do consumo de energia elétrica e de água;*
- *Medidas permanentes para o gerenciamento de resíduos sólidos, com foco na redução, reuso e reciclagem;*
- *Monitoramento das expectativas e impressões do hóspede em relação aos serviços ofertados, incluindo meios para pesquisar opiniões, reclamações e solucioná-las;*
- *Pagamento com cartão de crédito ou de débito.*

2 RESTRIÇÕES

- 2.1 De acordo com o Relatório de Técnico emitido pela Gerência Regional de Navegação Aérea - NANO referente aos estudos de impacto das áreas nos Planos de Zona de Proteção de Aeródromo e de Auxílios à Navegação Aérea, a altura máxima permitida é 28,98m:
- 2.2 A altura apresentada deve ser considerada como o topo da implantação, ou seja, estruturas agregadas aos projetos, como: antenas, para-raios, caixas d'água, etc., devem ficar abaixo desses limites.
- 2.3 Os equipamentos utilizados para a construção da edificação, como: guindastes, perfuratrizes, entre outros também deverão respeitar os limites apresentados neste relatório.
- 2.4 Não poderá ocorrer nessas áreas a Implantação de Natureza Perigosa. Conforme art. 64 da Portaria nº 256/GC5/2011, constitui Implantação de

Natureza Perigosa toda aquela que produza ou armazene material explosivo ou inflamável, cause perigosos reflexos, irradiações, fumaça ou emanações; assim como outras que possam proporcionar riscos semelhantes à navegação aérea.

- 2.5 O recurso do Princípio da Sombra não se aplica ao Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea (PZPANA), ao Plano de Zona de Proteção de Procedimentos de Navegação Aérea e ao Plano Específico de Zona de Proteção de Aeródromos (PEZPA).

3 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS ESPECÍFICAS

3.1 Materiais não combustíveis:

- A estrutura, as paredes do prédio e os forros das áreas de serviços dos apartamentos deverão ser construídos com materiais não combustíveis.

3.2 Sistemas Acústicos:

- As paredes externas, forros, esquadrias e vidros deverão fornecer aos ambientes isolamentos acústicos que atendam as exigências de conforto, de acordo com normas e leis em vigor (ABNT e leis governamentais).

3.3 Proteção das superfícies:

- Todas as superfícies permeáveis ou que poderão sofrer infiltrações ou alterações por exposição a intempéries deverão ser tratadas e protegidas adequadamente.

3.4 Instalações contra-incêndio:

- Deverão ser fornecidos pelo Concessionário, sistemas de prevenção e combate a incêndios, após a mesma elaborar os respectivos projetos executivos, em conformidade com as Normas Técnicas e Legislação em vigor e correspondente verificação da INFRAERO e aprovação dos Órgãos Governamentais competentes.

3.5 Telefonia e informática:

- Deverá ser fornecido e instalado, pelo Concessionário, uma rede de VOZ e DADOS com cabeamento estruturado segundo normas da ABNT e principalmente as normas EIA/TIA 568^a e uma rede Wi-fi para dados. Os projetos serão elaborados pelo Concessionário e deverão ser analisados pela INFRAERO, além dos órgãos governamentais competentes. A rede de telemática deverá ser captada dos Concessionários locais de telefonia, distantes cerca de 1000 metros da área destinada à concessão para construção do hotel.

3.6 Sistemas de Segurança e de Entretenimento:

- Deverá ser fornecido e instalado, pelo Concessionário, Sistema de TV de Vigilância, Sistema de Distribuição de Sinais de Televisão e de Radio difusão Sonora (antena coletiva de TV e FM) e Sistema de Controle de Acesso e Detecção de Intrusão, após a mesma elaborar os respectivos projetos executivos em conformidade com as Normas Técnicas e Legislação em vigor aplicáveis e obter a correspondente análise da INFRAERO;

3.7 Controle de utilidades e energia:

- Deverá ser fornecido e instalado, pelo Concessionário, Sistema de Gerenciamento de utilidades e Energia Elétrica, bem como disponibilização de acesso e obtenção de informações pela INFRAERO via meios eletrônicos, após a mesma elaborar o respectivo projeto executivo, em conformidade com as Normas Técnicas e Legislação em vigor, aplicáveis e obter a correspondente aprovação da INFRAERO;

3.8 Abastecimento de água:

- O abastecimento de água deverá ser dotado de rede de água quente e fria, com sistema permanente de controle de qualidade da água potável. Há disponibilidade de rede de abastecimento de água há

aproximadamente 60m do local da área destinada à concessão para construção do hotel.

3.9 Rede de esgoto:

- Não há rede de coleta de esgotos na região a ser concedida para construção do hotel. Haverá necessidade de instalação de estação de tratamento de esgotos com desinfecção do efluente tratado, conforme consulta prévia ao órgão ambiental e lançado na caixa de coleta da Infraero, distante aproximadamente 230 metros do lote.

3.10 Subestação de energia elétrica:

Há disponibilidade de rede de alta tensão da Cemar (Companhia energética do Maranhão) há aproximadamente 60m do local da área destinada à concessão para construção do hotel. O projeto executivo deverá atender às Normas Técnicas e Legislação em vigor aplicáveis, bem como ser encaminhado para análise da INFRAERO e aprovação dos órgãos governamentais competentes.

Além disso, o hotel deverá ser provido de gerador de energia no caso de uma falha no fornecimento da mesma.

3.11 Rede Pluvial:

- Para infraestrutura de água pluvial, poderá ser lançado em uma caixa de coleta distante 70 metros da área do empreendimento.

3.12 Acesso hotel:

- O passeio público, vias internas, estacionamentos, área de carga e descarga e demais vias necessárias para o funcionamento do hotel será de responsabilidade do concessionário.

4 PROJETOS E AS BUILT

- 4.1 Todos os projetos deverão ser apresentados pelo Concessionário à INFRAERO para aprovação e sua posterior execução. Qualquer modificação necessária durante a execução do projeto deverá ser comunicada a INFRAERO, para avaliação, devendo a concessionária apresentar o projeto com as referidas alterações antes de sua execução. A Concessionária deverá fornecer à INFRAERO na conclusão final das obras todos os projetos de engenharia na revisão “como construído” (plantas, especificações, planilhas, memoriais de cálculo e descritivo) em cópia papel e em mídia digital (Autocad), anteriormente a liberação do Alvará de Funcionamento.

5 LICENÇAS

- 5.1 A licitante vencedora fica, a partir da assinatura do contrato, obrigada a obter as licenças junto aos órgãos públicos, necessárias para implantação do empreendimento, fornecendo os dados técnicos e estudos eventualmente solicitados.

6 NORMAS E LEGISLAÇÃO VIGENTES

- 6.1 Para elaboração dos projetos e execução das obras, deverão ser atendidas as Normas ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas ou Normas Estrangeiras pertinentes. Na inexistência de Normas Nacionais correspondentes, sempre com a aprovação da INFRAERO e demais órgãos competentes, poderão ser aceitas outras Normas de reconhecida autoridade, que possam garantir o grau de qualidade desejado.
- 6.2 Atendimento pleno às normas de Acessibilidade Universal (NBR9050/2004) e Estatuto do Idoso em todas as áreas dos estacionamentos e edificações.
- 6.3 Atendimento integral ao Código de Incêndio Municipal e normas de segurança aplicáveis, incluindo implantação de rotas de fuga e escadas de emergência.

- 6.4 Atendimento integral às normas da ANVISA, CONAMA, SEMA, CAEMA, CEMAR, INFRAERO, COMAR e ANAC.
- 6.5 Atendimento à legislação específica dos demais órgãos competentes para aprovação dos projetos e licenciamento do empreendimento.

7 REQUISITOS AMBIENTAIS

- 7.1 Conforme orientação do órgão ambiental, o empreendimento necessita de licenciamento completo:
- Licença Prévia;
 - Licença de Instalação;
 - Licença de Operação.
- 7.2 Na prática, é provável que o órgão ambiental competentes (SBMA - Secretaria de Estado de Meio Ambiente e Recursos Naturais do Maranhão – SEMA/MA responsável pelo licenciamento no Maranhão) exijam do empreendedor a solicitação de licenças para todas as fases, ou seja, LP, LI e LO, muito embora seja possível a dispensa da LP, ou até mesmo do processo de licenciamento, para o empreendimentos previsto, uma vez que o empreendimento é de baixo impacto negativo e será implantado em área previamente antropizada (área já alterada pela ação do homem). Nesse último caso, o órgão ambiental competente poderá emitir apenas Autorização Ambiental ou mesmo informar ao empreendedor que o empreendimento não demanda de licenciamento ambiental e emitir documento que comprove a Inexigibilidade de Licença.
- 7.3 De acordo com Curva de Ruído do Plano Específico de Zoneamento de Ruído (PEZR) o empreendimento tem a implantação prevista para área dentro da abrangência da curva de ruído 02, menos restritiva. Portanto, para instalação de hotel será necessária autorização dos órgãos de controle competentes mediante tratamento acústico para Redução de Ruído – RR de, no mínimo, 25dB, conforme determina o RBAC 161/2011.
- 7.4 Os projetos deverão seguir o Plano de Controle ambiental de Obra e Requisitos Ambientais.

- 7.5 A concepção do empreendimento, os projetos e a execução da obra devem atender as exigências da legislação ambiental nas esferas municipal, estadual e federal;
- 7.6 Os projetos devem adotar conceitos de sustentabilidade tornando o empreendimento ecologicamente correto e economicamente viável;
- 7.7 Ao longo do processo de implantação, ou seja, durante a fase de obras, devem ser adotadas ações para minimizar o impacto que a construção civil causa aos recursos naturais.

8 REQUISITOS OPERACIONAIS

- 8.1 Para a concessão de área para construção de hotel foram indicadas pela área de Operações algumas condicionantes a fim de disponibilizar facilidades aos usuários do aeroporto e do hotel tais como:
- 8.2 Durante a obra de construção do empreendimento, é importante criar um acesso viário para os equipamentos de construção, evitando o trânsito na pista de acesso ao Terminal de Passageiros.
- 8.3 Disponibilização de serviço de “transfer” entre aeroporto e hotel. Para isso, é importante que haja coordenação com o aeroporto para disponibilização de vaga para a viatura em frente ao meio-fio de embarque/desembarque e até mesmo um balcão para atendimento/reservas, se for o caso.

9 EXECUÇÃO DE INFRA-ESTRUTURA

9.1 PROJETO

- 9.1.1 O Concessionário apresentará para análise da INFRAERO, todos os projetos necessários à construção do empreendimento, acompanhados de memorial descritivo das especificações, cronograma físico-financeiro e orçamento detalhado dos investimentos a serem realizados, conforme previsto no Edital.

9.1.2 Os projetos deverão seguir as legislações específicas conforme citado no item 6 – Normas e Legislações vigentes, bem como o Plano Diretor do Aeroporto e recomendações técnicas específicas do mesmo.

9.1.3 O fornecimento das informações técnicas será dividido em duas etapas:

a) Estudos preliminares:

- Implantação;
- Arquitetura;
- Laudo sondagem;
- Partido estrutural e
- Consulta aos órgãos competentes.

b) Projeto executivo completo, composto de:

- Arquitetura;
- Urbanização;
- Infraestrutura e redes externas;
- Estrutura;
- Instalações elétricas;
- Instalações hidrosanitárias;
- Eletrônica e comunicações;
- Prevenção e combate a incêndio
- Comunicação visual;
- Arquitetura de interiores;
- Especificações técnicas de materiais e serviços;
- Cronogramas;
- Orçamento detalhado;
- Projetos aprovados pelos órgãos competentes.

9.1.4 Qualquer alteração em projetos, já analisados pela INFRAERO, deverá ser objeto de entendimentos e nova autorização;

9.1.5 Deverão ser considerados nos projetos alguns dos serviços existentes no Terminal de Passageiros e que poderão ser estendidos ao empreendimento, tais como: sistemas informativos de vôos, TVs operativas, “check-in”, etc.

9.2 OBRA

9.2.1 Apresentação prévia do planejamento das obras, sob a forma de cronograma detalhado de atividades e sua atualização mensal.

9.2.2 Fica assegurado à INFRAERO o direito de inspeção e fiscalização, a quaisquer obras, instalações ou outras benfeitorias, a qualquer tempo do seu desenvolvimento, vetando total ou parcialmente aquelas que não estejam sendo executadas de conformidade com os projetos previamente aprovados.

9.2.3 O prazo máximo para o término da obra é de **18 (dezoito) meses a contar da data de início do Contrato.**