Campinas, 31 de outubro de 2018

PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA E SOCIOECONÔMICA

Trata-se de um empreendimento que corresponde à construção de um condomínio residencial, denominado de "Alzira Marcondes", de propriedade de CCISA50 Incorporadora Ltda., CNPJ 29.291.362/0001-60, localizado na Avenida Gilberto Targon, 2125 – Lote 12, Quarteirão 10857-B – Loteamento Residencial Parque da Fazenda – Campinas/SP.

Empreendimento é composto por 03 torres com 12 pavimentos cada totalizando 406 unidades residenciais, em lote de 9790,93 m², e terá um total de 28.217,28 m² de área construída.

Considerando as informações prestadas no Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e em consonância com o Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) e com a análise realizada pela inicialmente pela EMDEC, encontramos as seguintes situações com relação aos aspectos elencados pelo Estatuto da Cidade:

1. Adensamento Populacional e sua relação com a infraestrutura:

O empreendimento contribui para um incremento populacional na região com cerca de 1.218 habitantes aproximadamente, se considerarmos o índice: n° de unidades x 3 habitantes = 406 x 3 = 1.218 habitantes.

Quanto à relação entre o adensamento populacional e o fornecimento de equipamentos e serviços públicos, necessários para a garantia da qualidade de vida da população local, o estudo apresentado e as análises dos órgãos competentes municipais demonstram que existe uma demanda crescente na região e a necessidade de alguns serviços e equipamentos, serão necessários.

A área de influência imediata do empreendimento passa por transformações urbanísticas, com a implantação de novos empreendimentos e do novo sistema de transporte urbano BRT (*Bus Rapid Transit).*

Com relação aos equipamentos públicos de abastecimento, o empreendimento será inserido em área servida de infraestrutura, conforme as diretrizes da concessionária de água e esgoto (SANASA).

2. Adensamento Populacional e sua relação com a mobilidade, geração de tráfego e demanda por transporte público:

Conforme apresentado no Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) os níveis de serviço das vias são bons.

Apesar do empreendimento não interferir nos níveis de serviço das vias, ele cria uma nova demanda de viagens no acesso da Avenida John Boyd Dunlop com a Rua Geraldo Sussolini. Sendo assim, conforme parecer da EMDEC melhorias devem ser implantadas, entretanto do ponto de vista de trânsito, no que diz respeito ao sistema viário, a EMDEC informou que não tem nada a opor quanto à implantação do empreendimento desde que atendidas as exigências solicitadas.

Quanto à demanda por transporte coletivo, o estudo demonstra a existência de diversas linhas para atendimento da demanda, que passam pela região do empreendimento, atendendo a diversos destinos. Contudo, haverá a necessidade de implantação de novos pontos de paradas conforme parecer da EMDEC.

Vale ressaltar também que nas proximidades do empreendimento está prevista a implantação de uma passagem inferior para o retorno a PUCC, corredor do BRT-Ouro Verde e a parada para embarque e desembarque de passageiros (Roseiras/PUCC).

3. Uso e ocupação do solo e sua relação com a valorização imobiliária:

O empreendimento será implantado em área que passa por alterações urbanas significativas, com a chegada de novos empreendimentos (condomínios e loteamentos) que naturalmente influenciam na valorização imobiliária do seu entorno.

Portanto, considerando o impacto positivo da implantação de um novo empreendimento residencial na região, medidas potencializadoras desses impactos tornam-se bastante interessantes.

4. Ventilação e iluminação:

O empreendimento propõe e verticalização do bairro com 3 torres de 12 pavimentos, contudo a disposição dessas torres na área do empreendimento permitindo razoável distância entre uma torre e outra favorece a ausência de ilhas de calor e corredores de vento nos passeios.

A distância das torres em relação aos lotes vizinhos também auxilia na ausência de sombreamento. Para a melhora das sensações térmicas no entorno faz-se necessário a implantação de elementos arbóreos no projeto paisagístico do empreendimento.

5. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural:

O empreendimento não interfere negativamente na paisagem urbana, não foram identificados no entorno bens tombados, portanto não serão contabilizados impactos referentes ao projeto em relação ao patrimônio natural e cultural do município.

6. Sugestões de medidas mitigadoras necessárias para o resultado satisfatório da compatibilização dos espaços existentes com a chegada do empreendimento:

6.1 **Para o período de obra:**

- Realizar a aspersão de água nas vias de acesso para diminuir a emissão de poeiras e a emissão de particulados nas áreas próximas ao empreendimento durante a movimentação de terra por máquinas, caminhões e equipamentos utilizados na obra
- Promover a lavagem dos pneus dos caminhões de transporte de terra, evitando o carregamento da mesma para a via pública

- Manter as máquinas sempre em bom estado, a fim de evitar possíveis vazamentos de óleos lubrificantes e combustíveis que possam contaminar a água e o solo e diminuir os ruídos causados pelas mesmas

- Evitar os horários de pico no trânsito local, na entrada e saída de caminhões para o transporte de terra e das máquinas de trabalho, conforme levantamento do Relatório de Impacto de Tráfego, manhã das 6:00 às 7:00 horas, horário de almoço das 12:00 às 13:00 horas e tarde das 17:00 às 18:00 horas
- Cobrir os caminhões carregados com lona para o transporte de terra, evitando a suspensão de partículas no percurso até os locais de bota-fora e a queda de parte da terra transportada nas vias públicas
- Instalar sinalizações de advertência permanentes para os acessos dos trabalhadores, veículos e equipamentos às áreas de escavação
- Atender a Norma ABNT 9061/85 que fixa as condições exigíveis a serem observadas na elaboração do projeto e escavações de obras civis a céu aberto, em solos e rochas
- Desativar o sistema de drenagem provisório após o término das obras e remover todo o material excedente da escavação, limpeza ou sobras das proximidades dos dispositivos de drenagem, evitando o seu entupimento. Transportar este material para local adequado, cuidando para que ele não seja conduzido aos cursos d´água
- Efetuar vistorias periódicas na obra com o objetivo de identificar as possíveis inconformidades, com a elaboração de relatórios com registros fotográficos. Sanar os possíveis impactos assim que identificados
- Executar projetos de educação ambiental durante a implantação do empreendimento junto aos operários
- Efetuar a separação e controle dos resíduos da construção civil e dos resíduos gerados pelos operários no canteiro de obras fazendo a destinação correta dos resíduos recicláveis e não-recicláveis

O controle da implantação de planos de educação ambiental deverá constar em relatórios periódicos que deverão ser juntados ao processo antes da solicitação de habite-se.

SANASA

- Atender ao Informe Técnico 0027-18 (Protocolo 76201/2017)

Para mitigação, compatibilização e potencialização dos impactos causados pela implantação do empreendimento, foram SOLICITADOS pelas Secretarias competentes:

EMDEC

- Implantar dois pontos completos de ônibus com abrigo, padrão EMDEC, nas proximidades do empreendimento e a respectiva sinalização horizontal (pintura de marca delimitadora de parada de veículos específicos no solo) **R$ 62.262,96**

- Implantação/manutenção da sinalização viária horizontal e vertical para as seguintes vias:
  - Avenida Brasília entre a Avenida John Boyd Dunlop e a Avenida Paulo Provenza Sobrinho
  - Rua Geraldo Sussolini entre a rotatória da Avenida Dr. Libarit Sarian e Avenida Brasília **R$ 20.000,00**

- Implantar nobreak no semáforo do cruzamento da Avenida John Boyd Dunlop com acesso a PUC **R$ 10.000,00**

  Apresentar os projetos das intervenções acima na EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação pelos órgãos competentes.

  Todas as intervenções acima deverão ser executadas às expensas do empreendedor.

Valor estimado total das benfeitorias solicitadas pela EMDEC R$ 92.262,96

SECRETARIA DE EDUCAÇÃO

- Fornecimento da área de aproximadamente 5.000 m² com a respectiva construção de 1 unidade educacional infantil, com 14 ambientes, sendo 12 salas de aula, 1 biblioteca e 1 sala de vídeo, além de espaços administrativos e área externa de playground, para atendimento de aproximadamente 480 crianças, num raio de 1,5 km do local do empreendimento. **R$8.842.408,71.**

  Para a projeção da futura escola, foram consideradas áreas de unidades escolares existentes no município, considerando, portanto, uma área média de construção de 2.600 m²

- Execução de 600 m² em edificação, em unidade educacional a ser indicada pela SME na região do empreendimento, a fim de ampliar a oferta de vagas no ensino fundamental **R$1.262.924,72**

Valor estimado total das benfeitorias solicitadas pela Secretaria de Educação R$10.105.333,43

SECRETARIA DE SAÚDE

- Para o atendimento da futura demanda do empreendimento, o Distrito de Saúde Noroeste propôs como contrapartida a reforma da atual unidade do C. S. Perseu para se transformar na futura sede de Centro de Especialidade Odontológica (CEO/Noroeste) **R$300.000,00**

Valor estimado total das benfeitorias solicitadas pela Secretaria de Saúde R$300.000,00

Em atendimento a Lei 184/2017 – art. 13º - temos o seguinte cenário:

Valor total do EIV (5% do custo da obra)

Área Total a ser construída: 28.217,28 m²

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB) R8-N (com desoneração) Setembro: R$ 1.266,12 m²

Total Custo de Obra R$35.726.462,60 – 5%

Valor para mitigação dos impactos R$1.786.323,12

Assim, considerando:
- Os impactos apresentados no estudo;
- A solicitação das Secretarias competentes; e
- A limitação do valor acima mencionado;

Definiu-se pelo exposto abaixo:

EMDEC
R$92.262,96
Entendemos ser necessário a execução de todas as solicitações da EMDEC visto que trata-se de uma região de grande fluxo de veículos e que acomodará o sistema de transporte público *bus rapid transit* - BRT

EDUCAÇÃO
R$1.200.000,00
Conforme o artigo 13 da Lei 184/2017, o empreendedor empregará a importância de 5% custo da obra para mitigação do impacto do empreendimento. Mediante ao estudo apresentado a ampliação de uma escola no entorno do empreendimento atenderá a demanda imediata do empreendimento. Sendo assim, sugerimos o cumprimento do item abaixo:

"Execução de 600 m² em edificação, em unidade educacional a ser indicada pela SME na região do empreendimento, a fim de ampliar a oferta de vagas no ensino fundamental. "

SAÚDE
R$300.000,00
Entendemos que como não houve a especificação dos serviços a serem realizados, previmos o valor acima, para que seja empregado na reforma da atual unidade do C. S. Perseu.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA
R$194.060,16

Visto a existência do Núcleo Residencial Novo Londres localizado a 1 km do futuro empreendimento, entendemos que a realização de benfeitorias na comunidade como pavimentação, drenagem e recuperação de taludes, gera melhor qualidade de vida aos habitantes daquele núcleo, melhora no transporte público e consequentemente gera valorização imobiliária para empreendimento e entorno.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme manifestação acima, a equipe técnica da COHAB/SEHAB deliberou pelo **parecer favorável quanto à viabilidade do empreendimento**, sob condição da apresentação do **TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO** para a emissão do Alvará de Execução, que deverá ser cumprido na íntegra para que seja emitido o Certificado de Conclusão de Obra do Empreendimento, em conformidade com a Lei Complementar 184/2017.

Samuel Ribeiro Rossilho
Secretário Municipal de Habitação
Presidente COHAB-Campinas