



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Campinas, 22 de maio de 2020.

PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA E SOCIOECONÔMICA

Trata-se de um loteamento residencial denominado de "Jardim Terrazul CG", de propriedade de Terrazul CG Ltda., CNPJ 27.299.383/0001-05, localizado na Rua Victor Annibal Rosim, nº27 - Vila Bandeirantes, Santa Rita do Passa Quatro – SP, CEP: 13.670-000.

O empreendimento trata-se de um projeto que contemplará um Arruamento e Loteamento – EHIS/COHAB – Tipo II, Gleba 29, área remanescente, oriunda do desmembramento do nomeado Sítio Campo Grande – Qt. 30.019, localizada na Avenida Antônio Arten (Estrada Municipal -CAM-331), no Campo Grande, no município de Campinas, estão previstos 882 lotes distribuídos em 21 quadras, sendo que destes, 27 lotes serão comerciais, com áreas variando entre 154,10 m² e 335,61 m². Os lotes irão ocupar uma área de 135.074,890 m², em uma gleba de 394.561,19 m², sendo:

- 94.554,37 m² de áreas verdes;
- 31.749,47 m² sistema de lazer;
- 119.466,17 m² sistema viário
- 135.074,89 m² lotes
- 13.716,29 m² Áreas Institucionais;

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:

De acordo com o censo de 2010 a população da cidade era de 1.080.113 habitantes, que representavam quase em sua totalidade urbana (98,3%), com uma densidade demográfica de 1.359,60 hab/km², e grande crescimento populacional. O loteamento contará com 900 lotes. Com a sua plena ocupação, pode-se concluir que será atraído cerca de 2.790 novos moradores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



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, com a implantação do empreendimento haverá conseqüentemente a necessidade de um incremento da infraestrutura para atendimento desta nova demanda.

Com relação aos equipamentos públicos de abastecimento, conforme o Informe Técnico 0017-18, emitido pela SANASA o abastecimento de água do empreendimento poderá ser feito através da execução da Linha de Alimentação a partir da Sub Adutora Campo Grande, existente em FF no diâmetro de 700mm, localizada na Av. John Boyd Dunlop .

A respeito do afastamento e tratamento de esgoto, devido a SANASA não possuir o sistema na região "o empreendedor deverá atender a Lei Municipal nº 8.838, de 15 de maio de 1996 e Resolução de Diretoria RDD SAN.T.IN RD 20 de 03/07/2009, implantando em sua própria área um Sistema de Tratamento de Esgotos".

O projeto de Drenagem prevê o lançamento das águas pluviais no corpo hídrico que faz divisa com a área do empreendimento e foi elaborado conforme as normativas vigentes.

Quanto a rede de distribuição de energia elétrica, a região já é atendida por rede de energia elétrica, para o empreendimento, de acordo com a Carta Nº 00121/2018/DPTD, emitida pela CPFL Paulista, existe a viabilidade de eletrificação por parte da empresa, para o empreendimento, sendo que a CPFL Paulista será responsável pela operação da mesma.

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

Segundo o Relatório de Impacto no Tráfego, observa-se que com o acréscimo das viagens geradas pelo empreendimento, nenhuma interseção sofre alteração em seu Nível de Serviço. Porém pode-se perceber que as aproximações analisadas se encontram com Nível de Serviço comprometido.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Porém, conforme amplamente divulgado pela mídia, o município de Campinas foi uma das grandes cidades contempladas pela verba do Programa de Aceleração do Crescimento da Mobilidade Urbana (PAC II), o investimento será utilizado para a implantação do BRT (Bus Rapid Transit) do município, projeto previsto no Plano de Mobilidade Urbana de Campinas.

O BRT envolverá elementos de infraestrutura e planejamento, contando com veículos articulados ou biarticulados, corredores exclusivos, embarque em nível, entre outras condições que envolvem o conforto e segurança dos passageiros.

No projeto estão previstos dois corredores, sendo um deles o Corredor Campo Grande, que terá 18,7 km de extensão, saindo do Terminal Multimodal Ramos de Azevedo, seguindo pelo leito desativado do antigo VLT, John Boyd Dunlop e chegando ao terminal Itajaí. Esse corredor será responsável por contemplar a região que o empreendimento está localizado.

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

Atualmente, existe certa divergência de opiniões entre especialistas do mercado imobiliário, onde uns afirmam que há uma insegurança na procura por imóveis, e outros dizem que as pessoas continuarão comprando imóvel devido a facilidade de crédito e pela porcentagem do PIB destinada ao crédito imobiliário ainda ser baixa.

De qualquer maneira, a “casa própria” ainda é um objeto de desejo para as famílias, e a valorização ou desvalorização desse tipo de empreendimento está mais associada à qualidade e ao prestígio do projeto no que a tendência do mercado.

Por se tratar de um empreendimento residencial, em consonância com toda a legislação vigente e ser um processo natural de desenvolvimento das cidades, e trazer toda a infraestrutura necessária para o atendimento das novas demandas, é notável o processo de valorização imobiliária da região.

Sendo assim, conclui-se que a implantação do empreendimento trará uma valorização nos imóveis de entorno e da região.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



4. Ventilação e iluminação e qualidade ambiental do entorno:

Através das análises do projeto, pode-se afirmar com segurança que o arruamento e o loteamento por si só, não terá a capacidade de impactar na iluminação natural, já que não possuirá edificações.

Com relação ao microclima local, é inevitável que a operação do empreendimento proporcione um aumento na temperatura atmosférica, uma vez que uma parcela do solo vegetado será substituída por piso e concreto, alterando o potencial de absorção e refletância (albedo) da radiação solar.

A aplicação do cálculo que mensura o aumento da temperatura regional depende das características construtivas de cada residência (volumetrias, materiais utilizados e cores da fachada), não sendo possível aplica-lo nesta fase do empreendimento. Contudo, a melhor forma de mitigar o aumento da temperatura por estruturas da construção civil, é manter o máximo possível de cobertura vegetal no terreno do empreendimento, uma vez que a vegetação é um importante componente regulador da temperatura urbana absorvendo com muito mais facilidade a radiação solar utilizada nos seus processos biológicos de fotossíntese, e mantendo a umidade do ar pela transpiração. Assim, as áreas mais arborizadas tendem a apresentar temperaturas mais amenas.

5. Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural:

Recentemente foi publicado no Diário Oficial do município o estudo de tombamento de matas e fragmentos de florestas, conforme comunicado nº07/2018, do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas, que está próxima ao terreno do empreendimento, porém não sofrerá nenhuma intervenção relativa à implantação e ocupação do loteamento.

Com isso, destaca-se que não foram identificados bens tombados na região do empreendimento, e em suas áreas de influências, portanto, não existirá impactos nos patrimônios natural e cultural do município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Com relação à paisagem urbana, foram identificadas algumas necessidades de intervenção em vegetação pelas futuras obras do empreendimento, pois a área continha pequenos resquícios de vegetação nativa. Portanto, foram necessários estudos técnicos referentes à vegetação, como Laudo de Caracterização da Vegetação, e Projeto de Revegetação, já desenvolvidos em fases anteriores do projeto em questão.

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

- Propõe-se como medida mitigadora a conscientização dos funcionários da obra sobre os malefícios do material particulado para eles e para o meio ambiente e, que em épocas de seca intensa os trabalhos que envolvam procedimentos que poderão ocasionar maior geração de poeira sejam interrompidos ou realizados com cautela;
- Os resíduos sólidos, tanto domésticos como de construção e demolição, serão devidamente acondicionados e destinados a locais adequados e licenciados para este fim perante a sistemática da legislação ambiental pertinente;
- Projeto de implantação de áreas verdes propõe o plantio de mudas de espécies arbóreas nativas, visando à restauração ecológica e estabelecimento das áreas vegetadas da gleba, visando atender a Resolução SMA 72/2017. Desta forma, a vegetação presente nas áreas verdes será futuramente formada por uma cobertura florestal contínua, contribuindo para o fluxo gênico das espécies, além de aumentar a infiltração de água, evitando processos erosivos. Como efeito de longo prazo esta medida mitigadora promoverá a captura e fixação de gases de efeito estufa, atenuando desta maneira as emissões provenientes da implantação e operação do empreendimento;
- A manutenção das máquinas em bom estado evita o consumo excessivo de combustível, assim como eventuais vazamentos que possam contaminar o solo. Além disso, máquinas em estado precário impactarão com maior intensidade a poluição sonora e a emissão de gases de efeito estufa;
- Recomenda-se que durante a execução das obras de implantação do empreendimento seja realizado periodicamente o monitoramento

W



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



ambiental da obra. O monitoramento ambiental da obra visa observar dois principais aspectos:

- Gerenciamento de Resíduos sólidos: Essa prática visa garantir a adequada acomodação e destinação dos resíduos sólidos;
- Monitoramento de Possíveis Processos Erosivos: Essa prática visa implantação de medidas preventivas a erosão e o monitoramento das condições do solo durante a obra. Caso seja identificada a ocorrência de processos erosivos, deve-se tomar as medidas necessárias para seu controle e mitigação.

7. Medidas de compatibilização com o entorno ou condições de viabilidade / infraestrutura essencial.

Conforme descrito na Certidão de Diretriz Urbanística nº 13/2018, os remanescentes de vegetação nativa do bioma Mata Atlântica deverão ser preservados, de acordo com a Lei Federal nº 11.428/06, e integrados ao sistema de áreas verdes públicas, conforme a legislação municipal. Recomenda-se que a unidade de conservação "APA Campo Grande", que faz limite com o imóvel, seja considerada para eventuais compensações ambientais. Além disso, a Avenida Antonio Arten (CAM-331), que separa o imóvel da referida unidade de conservação, deverá ter um projeto de arborização urbana, por se tratar de uma via verde. A reserva legal deverá ser objeto de projeto de reflorestamento, aprovado pelo órgão ambiental competente. Tanto a reserva legal como os remanescentes de vegetação nativa deverão ser integrados ao Parque Linear do Córrego do Banhado, previsto na lei da Macrozona 05.

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

8.1 EMDEC:

A seguir elencamos as exigências determinadas no Parecer EMDEC, com os correspondentes valores estimados, que deverão ser atendidas:

1. Infraestrutura viária:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



1.1. Referente à implantação de pavimentação asfáltica tipo IIICA indicada, pela Prefeitura Municipal de Campinas, para veículos pesados (ônibus) nas seguintes vias: Avenidas 01 e 02 (Lados A e B); Rua 01; Rua 1 1; Rua 12; Rua 15; Ruas 19 e Rua 20 (Obs.: A Rua 20 corresponde a um lado da avenida que será formada em conjunto com a via semelhante a ser implantada no loteamento vizinho);

1.2. Referente A interligação entre loteamentos serão necessários dispositivos viários para transposição, pelos veículos do trânsito em geral e em especial para o transporte público da avenida a ser formada em parte pela Rua 20, garantindo fluidez entre um bairro e outro:

- Abertura de canteiro central, sem faixa de desaceleração para acesso da Rua 13 do loteamento vizinho A Rua 1 1 do loteamento em análise;
- Abertura de canteiro central, com faixa de desaceleração de no mínimo 40 metros de extensão no canteiro central, próxima A Rua 13 do loteamento em análise, para dar acesso A Rua 16 do loteamento vizinho.

Obs.: O empreendedor deverá elaborar projeto executivo (para este item 1) e apresentar A EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas para aprovação e em especial A Secretaria Municipal de Infraestrutura para elaborar valor estimado.

Valor total da Infraestrutura: R\$ 12.090.573,31 (doze milhões e noventa mil e quinhentos e setenta e três reais e trinta e um centavos, Anexo 11 do EIV)

2. Referente A implantação de 08 pontos completos de ônibus com abrigos, padrão Emdec;

Valor: R\$200.000,00 (duzentos mil reais);

Valor estimado total das benfeitorias solicitadas pela EMDEC: R\$ 200.000,00.

OBS: O Item 1 do parecer da EMDEC não foi considerado como obra de mitigação e sim diretriz de implantação do Empreendimento, por isso seu valor não contempla este parecer.

8.2 SECRETARIA DE EDUCAÇÃO:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Através do Protocolo nº 2018/10/18065 foi encaminhado pelo Sr. Maurilei Pereira, Diretor do Departamento de Apoio a Escola, ao Gabinete da Secretaria Municipal da Educação o pedido de reserva para a SME de pelo menos 50%(cinquenta por cento) da área institucional do empreendimento além da construção de uma unidade de Educação Infantil com 14(quatorze) ambientes sendo 12(doze) salas de aula, 1(uma) biblioteca e 1(uma) sala de vídeo, além de espaços administrativos e área externa de playground, para atendimento de 480 crianças, o valor desta área não foi estimado.

Secretaria de Educação: R\$ 0,00.(valor não estimado)

8.3 SECRETARIA DE SAÚDE:

Através do ofício nº 22/2018 foi encaminhada pela Sra. Vera Elisa de Oliveira, coordenadora do Distrito de Saúde Noroeste, à Diretora de Saúde Mônica Regina Prado de Toledo Macedo Nunes o pedido de construção de uma nova unidade de saúde, conforme o Anexo 6 do EIV, o valor desta obra não foi estimado.

Secretaria de Saúde: R\$ 0,00.(valor não estimado)

8.5 VALOR MÁXIMO EIV:

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

Valor total do EIV: 5% do custo da obra, sendo:

Total Custo de Obra R\$ 28.629.100,00

Valor máximo de EIV– 5%: R\$ 1.431.455,00

Assim, considerando:

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

Definiu-se pelo exposto abaixo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



EMDEC

R\$200.000,00

Entendemos ser necessário a execução de todas as solicitações da EMDEC visto que trata-se de área com carência de infraestrutura para acomodar a nova demanda.
Obra: Implantação de 08 pontos completos de ônibus com abrigos, padrão EMDEC; listada no item 02 do Parecer Técnico da EMDEC.

EDUCAÇÃO

R\$0,00

Reserva para a SME de pelo menos 50%(cinquenta por cento) da área institucional do empreendimento.

SAÚDE

R\$372.582,00

Conforme necessidade de atender as normas exigidas por lei quanto ao limite de uso de no máximo 5% do valor do Empreendimento em obras de mitigação, foi acordado com SMS através do SEI COHAB.2019.00001685-84 a execução de reforma das Instalações Elétricas e Reforma Civil do Centro de Saúde do Parque Valença, Unidade da Secretaria Municipal de Saúde, da Prefeitura Municipal de Campinas – SP. (Proposta e cronograma do empreendedor Anexo 1 deste parecer).

RESUMO:

	SERVIÇOS À SEREM REALMENTE CONSIDERADOS	CUSTO
EDUCAÇÃO	Reserva pelo menos 50% da área institucional do empreendimento	R\$ -
SAÚDE	Reforma do CS Parque Valença	R\$ 372.582,00
EMDEC	IMPLANTAÇÃO DE 8 PTOS DE ONIBUS	R\$ 200.000,00
	TOTAL	R\$ 572.582,00
	PERCENTUAL DE OBRAS DE MITIGAÇÃO EM RELAÇÃO AO CUSTO TOTAL	2,00%

W
g



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Eng.º Civil Edimilson Ricardo Brandão

Assessor Técnico

COHAB-Campinas

Arq.ª Alessandra Garcia

Coordenadora EHIS COHAB

COHAB-Campinas

Jonatha Roberto Pereira

Diretor Técnico

COHAB-Campinas

Vinicius Issa Lima Riverete

Secretário Municipal de Habitação

Diretor Presidente COHAB-Campinas