

ANEXO 4.3

SELEÇÃO DE TERRENOS E  
CONDICIONANTES

## ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO.....	3
2	ABORDAGEM.....	4
3	SELEÇÃO DE TERRENOS E CONDICIONANTES .....	5
3.1	MAPEAMENTO DOS TERRENOS .....	5
3.2	PARÂMETROS DE IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES .....	9
4	DOCUMENTAÇÃO DISPONÍVEL .....	12



## **1 Introdução**

O presente ANEXO tem como objetivo definir e descrever o processo de seleção dos terrenos para a etapa de implementação das OBRAS bem como as condicionantes para seleção de novas áreas para os casos em que não há uma definição prévia ou na hipótese de necessidade de substituição de um ou mais terrenos, no âmbito do CONTRATO.



## **2 Abordagem**

Este ANEXO aborda no Tópico 3.1 as áreas definidas para cada UNIDADE DE SAÚDE, e discorrendo sobre os parâmetros de implantação das edificações no Tópico 0. O Tópico 4, por sua vez, apresenta a situação da documentação disponível para as UNIDADES DE SAÚDE.

O tipo de projeto a ser aplicado em cada UNIDADE DE SAÚDE é definido no ANEXO 4.1 – DIRETRIZES MÍNIMAS DE PROJETOS E OBRAS e, portanto, não será um tópico aprofundado neste ANEXO.



### 3 Seleção de terrenos e condicionantes

#### 3.1 Mapeamento dos terrenos

O processo de mapeamento dos terrenos foi realizado na etapa inicial de estruturação da CONCESSÃO, juntamente com o diagnóstico dos fatores essenciais ao funcionamento da rede, tais como a demanda existente e projetada, o raio de atendimento, a mobilidade dos USUÁRIOS, a legislação vigente e as características físicas e a infraestrutura urbana local. Com base na análise desses fatores, foram definidas as diretrizes de escolha das áreas de intervenção e dos possíveis terrenos destinados à implantação e/ou requalificadas das UNIDADES DE SAÚDE objeto da CONCESSÃO.

As UNIDADES DE SAÚDE deverão ser implantadas nos terrenos indicados no Quadro 1, observadas as obrigações do CONTRATO e a legislação aplicável.

Portanto, a quadro abaixo indica as unidades planejadas, o porte, o endereço e a situação fundiária e cadastral dos terrenos definidos pelo PODER CONCEDENTE para implementação.

**Quadro 1: Áreas selecionadas**

Porte	Unidade	Endereço	Situação
4ESF	Jardim Muribeca I e II	Rodovia Empresário João Santos Filho, PE 17, Bairro de Muribeca	Matrícula nº. 5616 e registro de imissão de posse
3ESF	Vila Sotave e João de Deus	Avenida José Da Câmara Vieira, S/N - Prazeres	Terreno com RGI - Sequencial 10244980
3ESF	Jardim Coqueiral	Rua Nossa Senhora da Piedade, nº. 975, Jardim Coqueiral	Terreno público em abertura de matrícula
2ESF	Dois Carneiros Baixo	Rua Vicente De Olegario, Sn, na altura do nº 101 - Dois Carneiros Baixo	Terreno público Desapropriação em averbação
2ESF	Quadros	Rua Boa Esperança, S/N, na altura do nº 607 - Padre Roma	Terreno público Desapropriação em averbação

A situação e localização do terreno também pode ser aferida conforme imagens aéreas abaixo:



**Complexo Administrativo**

Estrada da Batalha 1200 Galpão N - Jardim Jordão,  
Jaboatão dos Guararapes - PE | CEP: 54.315-570

- JARDIM MURIBECA I e II – Terreno sem edificações preexistentes que necessitem demolição, ou seja, um terreno livre para novas obras.

**Figura 1: Terreno Jardim muribeca**



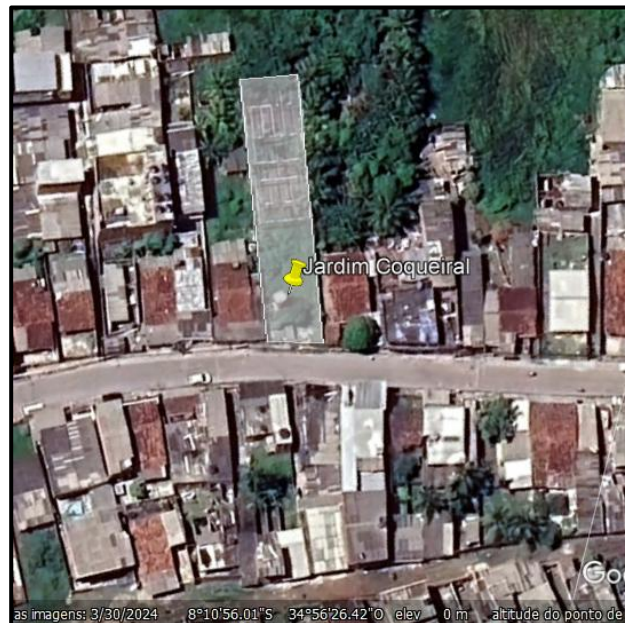
- Vila Sotave e João de Deus – Terreno sem edificações preexistentes que necessitem demolição, ou seja, um terreno livre para novas obras.

**Figura 2: Terreno Vila Sotave**



- Jardim Coqueiral – Demolição integral da infraestrutura existente no terreno e a subsequente construção de uma nova UNIDADE DE SAÚDE no local.

**Figura 3: Terreno Jardim Coqueiral**



**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE**

- Dois Carneiros Baixo – Demolição integral da infraestrutura existente no terreno e a subsequente construção de uma nova UNIDADE DE SAÚDE no local.

**Figura 4: Terreno Dois Carneiros**



- Quadros – Demolição completa da UNIDADE DE SAÚDE em operação, seguida pela construção de uma nova edificação no mesmo terreno, mantendo-se a destinação original do espaço.

**Figura 5: Terreno de Quadros**



### **3.2 Parâmetros de implantação das edificações**

É importante destacar que os terrenos já indicados ou a serem indicados pelo PODER CONCEDENTE para construção das UNIDADES DE SAÚDE deverão possuir as dimensões necessárias para a implantação das tipologias desenvolvidas para as UNIDADES DE SAÚDE de mesmo porte àquelas definidas neste anexo ou promovendo pequenos ajustes que sejam necessários.

Da mesma forma, na hipótese de necessidade de substituição de um ou mais terrenos já selecionados e indicados por esse anexo, o PODER CONCEDENTE deverá indicar os novos terrenos a serem substituídos e utilizados na construção, envidando todos os esforços para que o novo terreno tenha características semelhantes ao originalmente previsto, na forma estabelecida no CONTRATO.

Em caso de circunstâncias adversas em que o terreno apresentado não demonstre condições comparáveis, deverão ser aplicadas as disposições de reequilíbrio econômico-financeiro conforme estabelecido no CONTRATO. Anteriormente à apreciação de pedido



**Complexo Administrativo**

Estrada da Batalha 1200 Galpão N - Jardim Jordão,  
Jaboatão dos Guararapes - PE | CEP: 54.315-570

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

de reequilíbrio econômico-financeiro, eventuais disparidades alegadas nas condições dos terrenos deverão ser identificadas e comunicadas pela CONCESSIONÁRIA, sendo que o pedido de análise deverá ser analisado pelo PODER CONCEDENTE e aprovado por parecer técnico do VERIFICADOR INDEPENDENTE.

Os itens a seguir apresentam os parâmetros que devem ser observados no caso em que haja a necessidade de seleção e indicação de novos terrenos, caso os originalmente disponibilizados eventualmente demonstrem ser não viáveis.

- Localização do terreno: localização próxima à demanda existente, com vias de acesso fácil, evitando localização próxima a zonas industriais, a vias de grande tráfego ou zonas de ruído;
- Características do terreno: geometria, dimensões e topografia do terreno, existência de vegetação, mananciais de água etc., para a determinação da implantação;
- Topografia: com o levantamento planialtimétrico e cadastral do terreno, observando atentamente suas características, identificando as prováveis influências do relevo sobre a edificação, sobre os aspectos de fundações, conforto ambiental, assim como influência no escoamento das águas superficiais;
- Desníveis: a UNIDADE DE SAÚDE deverá ser acessível a todos os USUÁRIOS, sendo recomendada a declividade máxima de 3% e condições facilitadas de acesso ao terreno;
- Existência de rotas acessíveis: possibilidade de acesso sem a necessidade de vencer grandes inclinações e com possibilidade de acesso para veículos de emergência;
- Características do solo: conhecimento do tipo de solo existente no terreno possibilitando escolher e dimensionar corretamente as fundações para garantir segurança e economia na construção do edifício;
- Localização da infraestrutura: verificação da melhor localização da edificação com relação aos alimentadores das redes públicas de água, energia elétrica, esgoto, comunicações e outros;



**Complexo Administrativo**

Estrada da Batalha 1200 Galpão N - Jardim Jordão,  
Jaboatão dos Guararapes - PE | CEP: 54.315-570

## SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

- Legislação urbana e ambiental: a implantação do novo edifício deve atender aos índices e restrições urbanísticas e ambientais em relação aos parâmetros construtivos. Devem ser consideradas limitações de uso do solo, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, áreas permeáveis e demais índices previstos na legislação municipal. As exigências legais do Corpo de Bombeiros em relação ao Sistema de Combate a Incêndio também devem ser consideradas.

Deverão ser evitados terrenos nas seguintes condições:

- Terrenos com geometria irregular (estreitos, triangulares etc.);
- Topografia acentuada: dificuldade de acesso, riscos de enchentes e deslizamentos de terras;
- Proximidade a redes de alta tensão, aeroporto, indústrias ruidosas e vias de tráfego intenso;
- Proximidade de cemitérios, posto de gasolina, matadouro, vazadouros de lixo e indústrias poluentes.



### Complexo Administrativo

Estrada da Batalha 1200 Galpão N - Jardim Jordão,  
Jaboatão dos Guararapes - PE | CEP: 54.315-570

#### **4 Documentação disponível**

A documentação relativa aos terrenos será disponibilizada pelo PODER CONCEDENTE como condição para a DATA DE EFICÁCIA do CONTRATO, nos termos da Subcláusula 5.4. do CONTRATO. Caberá à CONCESSIONÁRIA o levantamento e organização da documentação necessária à obtenção e/ou renovação de todas as licenças e autorizações para a construção e ou para a reforma das UNIDADES DE SAÚDE presentes no escopo da CONCESSÃO.

