

ANEXO 4.3

SELEÇÃO DE TERRENOS E
CONDICIONANTES

ÍNDICE

ÍNDICE	2
ANEXO 4.3 – SELEÇÃO DE TERRENOS E CONDICIONANTES	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
1 INTRODUÇÃO.....	3
2 ABORDAGEM	3
3 SELEÇÃO DE TERRENOS E CONDICIONANTES.....	4
3.1 Mapeamento dos terrenos.....	4
3.2 UNIDADES DE SAÚDE.....	5
3.3 Parâmetros de implantação das edificações.....	5
3.4 Documentação disponível	7

CONSULTA PÚBLICA

1 Introdução

O presente ANEXO tem como objetivo definir e descrever o processo de seleção dos terrenos para a etapa de implementação da CONCESSÃO bem como as condicionantes para seleção de novas áreas na hipótese de necessidade de substituição de um ou mais terrenos, no âmbito do CONTRATO para modernização da infraestrutura para o fortalecimento da rede de ATENÇÃO PRIMÁRIA À SAÚDE e a melhoria da prestação do serviço gratuito e universal à sociedade a partir do modelo de PPP.

2 Abordagem

Para o município de Jaboatão dos Guararapes, a CONCESSÃO prevê a operação de UNIDADES DE SAÚDE DA FAMÍLIA – USF;

Primeiramente, este ANEXO aborda no tópico 3.1 o processo de mapeamento dos terrenos das UNIDADE DE SAÚDE, assim como a região de alocação destas. Em seguida, no tópico 3.2 são apresentados direcionamentos dos terrenos das UNIDADES DE SAÚDE. O tópico 3.3, por sua vez, discorre sobre os parâmetros de implantação das edificações. Por fim, o tópico 3.4 relata a documentação disponível para cada UNIDADE DE SAÚDE.

Identificados os terrenos, o PODER CONCEDENTE deve providenciar à CONCESSIONÁRIA informações individualizadas para cada localização escolhida. Essas informações devem ser fornecidas de maneira não exaustiva e incluem:

- Informações sobre o terreno, por exemplo, o tipo de relevo;
- As características da região, tais como: se é uma zona residencial, infraestrutura de abastecimento de água, condições de energia e coleta de esgoto, classificação das vias, formas de acesso à UNIDADE DE SAÚDE (ex: presença de transporte público) etc.;
- As condições atuais da UNIDADE DE SAÚDE existentes: estado de conservação das estruturas, análise do conforto térmico etc.;
- Normas e leis que impactam as intervenções a serem realizadas nas UNIDADES DE SAÚDE.

O tipo de intervenção a ser aplicada em cada UNIDADE DE SAÚDE está sendo abordado 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.

Destaca-se que na etapa de estruturação da CONCESSÃO não foram definidos os terrenos das unidades. Esses serão definidos pelo PODER CONCEDENTE e apresentados à CONCESSIONÁRIA.

O **Quadro 1** a seguir apresenta a listagem de UNIDADES DE SAÚDE previstas pelo MUNICÍPIO e sua região.

Quadro 1: Áreas selecionadas

ID	Nome	Região
16	UNIDADE 1 – 2 Equipes de Saúde da Família	Região de Muribeca
17	UNIDADE 2 – 2 Equipes de Saúde da Família	Região de Muribeca
20	UNIDADE 3 – 2 Equipes de Saúde da Família	Região de Jardim Prazeres
21	UNIDADE 4 – 3 Equipes de Saúde da Família	Região de Piedade
28	UNIDADE 5 – 4 Equipes de Saúde da Família	Região de Candeias

Elaboração própria

Destaca-se que, os terrenos serão indicados pelo PODER CONCEDENTE dentro ou próximo das regiões indicadas de modo que possuam as dimensões mínimas necessárias à implantação das tipologias elaboradas. Na hipótese de necessidade de substituição de um ou mais terrenos, o PODER CONCEDENTE deverá indicar os novos terrenos a serem utilizados, envidando todos os esforços

para que o novo terreno tenha características semelhantes ao originalmente previsto, na forma estabelecida no CONTRATO. Em situação adversa onde o terreno apresentado não possua condições semelhantes, caso materializado evento, deverão ser aplicadas condições de reequilíbrio econômico-financeira previstas no CONTRATO.

3.2 UNIDADES DE SAÚDE

Os terrenos a serem indicados pelo PODER CONCEDENTE poderão ser públicos ou privados. Havendo necessidade de demolição, a mesma será à cargo da CONCESSIONÁRIA. Toda a verificação e análise legal e urbanística dos terrenos deverá ser realizada à medida da sua indicação e retornada ao PODER CONCEDENTE para definição junto ao mesmo da utilização do terreno e/ou condições acordadas para isso.

Os layouts, projetos e tipologias podem ser adequados de modo a viabilizá-los dentro do terreno escolhido, mas é obrigatória a aprovação do PODER CONCEDENTE.

3.3 Parâmetros de implantação das edificações

Na hipótese de eventual necessidade de substituição dos terrenos ao longo da CONCESSÃO, o PODER CONCEDENTE indicará os novos terrenos a serem utilizados, envidando todos os esforços para que o novo terreno tenha características semelhantes ao originalmente previsto, na forma estabelecida no CONTRATO. Em situação adversa onde o terreno apresentado não possua condições semelhantes deverão ser aplicadas condições de reequilíbrio econômico-financeiras previstas no CONTRATO.

Os itens a seguir apresentam os parâmetros que devem ser observados na seleção e indicação de novos terrenos, caso os originalmente disponibilizados eventualmente não sejam 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;

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.

3.4 Documentação disponível

A documentação relativa aos terrenos não foi disponibilizada na etapa de estruturação da CONCESSÃO. 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 da APS presentes no escopo da CONCESSÃO.

CONSULTA PÚBLICA