

USCS será a 1ª universidade no país a simular impacto dos novos condomínios

George Garcia



Verticalização é um desafio para as cidades e futuro laboratório vai auxiliar prefeituras a conseguirem contrapartidas para compensar os gastos do serviço público. (Foto: Divulgação/PMSCS)

A USCS (Universidade Municipal de São Caetano do Sul) está montando um laboratório em parceria com a Fapesp (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo) que será o primeiro no país a fazer a simulação urbanística do impacto gerado por grandes empreendimentos habitacionais. O laboratório vai auxiliar as prefeituras a prepararem o aparelhamento urbano diante do processo de verticalização das cidades e também indicar as compensações das construtoras pelo impacto dos novos condomínios. Estudo feito pela administradora de condomínios Lello, aponta que o ABC terá 57 novos condomínios entregues este ano, que compreendem 10,4 mil apartamentos.

O professor Enio Moro Júnior, gestor do curso de arquitetura e urbanismo da USCS, explica que a universidade ganhou edital da Fapesp para começar a montar o laboratório que deve ser concluído em até dois anos. Ele diz que o estudo de impacto urbano de novos empreendimentos hoje só são realizados por empresas especializadas que cobram caro pela análise. A proposta o laboratório é prestar

serviços inicialmente para as prefeituras do ABC e também oferecer esse serviço para as demais cidades num segundo momento. “O laboratório vai analisar todo o impacto que os condomínios podem trazer, como reflexo no saneamento, na coleta de lixo, transporte público, vagas em escolas e hospitais e, a partir desse estudo, estabelecer contrapartidas, um valor que a construtora tem que pagar ao município e que vai para o Fundo de Desenvolvimento Urbano através de uma outorga onerosa ou por alguma ação de mitigação, que pode ser a construção de uma escola, por exemplo”, aponta o urbanista.

Moro Júnior, diz que não é contra a verticalização, mas ela tem que ser feita com critérios. “Tem aspectos positivos, como mais gente na cidade e com isso uma relação interpessoal mais rica, mais gente consumindo melhora a economia, porém também há muitos problemas e, de acordo com o Estatuto das Cidades, as prefeituras devem tomar providências para minimizar esses impactos. A gente está no caminho da verticalização e as legislações no ABC permitem e é até mais econômico ter uma habitação em cima da outra. O condomínio não é o vilão, apenas se pode exigir dele o menor impacto através de contrapartidas”, diz o professor.

Se as compensações não são exigidas o serviço público fica sobrecarregado, pode faltar vaga em escola ou o sistema de água não ser suficiente, dentre outras situações. “A outorga, que é uma verba que vai para o Fundo de Desenvolvimento é para isso; para construir escolas, habitação popular, melhorar a coleta de lixo, fazer uma ciclovia, entre outras coisas. Em lugar nenhum a licença para se fazer um prédio passa sem uma contrapartida. Fora do país isso é muito comum, aqui nem tanto, as prefeituras não exigem tanto. As outorgas fazem parte dos planos diretores das cidades e as prefeituras têm que cobrar. As construtoras por sua vez reclamam, mas todas pagam”, diz Enio Moro Júnior.

Segundo Angelica Arbex, diretora de Marketing da Lello Condomínios e coordenadora do estudo, a expansão vertical no ABC vive um ciclo de aceleração e ela concorda que há impactos. “A verticalização de uma região muda toda a paisagem urbana da área. A geração de empregos e a ampliação da oferta de comércio e de serviços no entorno sempre acompanham a aceleração imobiliária”, destaca a executiva.

<https://www.reporterdiario.com.br/noticia/3393052/uscs-sera-a-1a-universidade-no-pais-a-simular-impacto-dos-novos-condominios/>

Veículo: Online -> Site -> Site Repórter Diário

Seção: Cidades