

# Parque Tecnológico São José dos Campos

## Plano Expansão da Infraestrutura - Sugestões

REF.: Ofício nº 076/2020-GP de 20 de julho de 2020 do Sr. Prefeito Felício Ramuth

**ASSUNTO: Propostas para composição de diretrizes orçamentárias para o ano de 2021**

### OBJETIVO:

Proposta orçamentária para ampliação e modernização das instalações do Parque Tecnológico São José dos Campos, provendo infraestrutura para sua consolidação como Distrito de inovação e vetor do desenvolvimento econômico, social e urbano da cidade no valor de **R\$ 4.662.000,00** para o ano de 2021.

### JUSTIFICATIVA:

A infraestrutura disponível no Parque está próxima da sua capacidade máxima e os investimentos em infraestrutura e evolução dos empreendimentos no entorno vão limitar ou competir com a operação atual.

As alterações do entorno que já estão definidas/contratadas para os próximos anos são:

- Aumento da população e do nível de atividades do Parque Tecnológico que hoje conta com mais de **85% de ocupação nos Centros Empresariais**;
- Demanda por áreas e instalações de **Convivência e de Conveniência** para atender a população residente e que se instalará no entorno;
- A implantação e ocupação dos empreendimentos **“Cidade Tecnológica”** (em implantação) e **“Portal Vistas do Vale”** (em fase de licenciamento);
- Implantação do **Campus da UNESP** em terreno já designado e crescimento das atividades e das populações dos campi FATEC e UNIFESP, atualmente com mais de 5.000 alunos;
- **Construção das pistas laterais da Rodovia Presidente Dutra (BR-116)** e consequentes modificações dos acessos aos viadutos Santa Inês (km 139) e Eugênio de Melo (km 136), contempladas no edital a ser lançado ainda em 2020;
- **Duplicação, pavimentação e extensão da Av. Joel de Paula** (contrapartida do empreendimento “Cidade Tecnológica”) e sua conexão com a Rodov. Carvalho Pinto;
- **Conexões da Av. Cesare Monsueto Giulio Lattes com a Via Verde e com a Av. Joel de Paula**;
- Acréscimo do **fluxo de veículos** considerando o crescimento populacional e taxas de ocupação de Eugênio de Melo, Galo Branco, Novo Horizonte, Santa Inês e demais bairros do entorno.

- **Aumento da demanda por utilidades do Parque Tecnológico** (telecomunicações, energia elétrica, água e saneamento, transporte público, etc.) como resultado da evolução dos empreendimentos e incremento de sua operação.
- **Incremento do tráfego de transporte individual, transporte público e coletivo** e ainda a utilização de modais alternativos em decorrência dos itens anteriores.

#### **PROPOSTA:**

O Plano de Expansão da Infraestrutura de 5 anos do Parque Tecnológico para atender novas demandas e cumprir com os seus objetivos e missão contempla:

#### **1. CENTRO EMPRESARIAL V E CENTRO DE CONVENÇÕES:**

Ampliação das instalações do Núcleo do Parque Tecnológico para comportar crescimento das atividades do Programa NEXUS e prover o Parque Tecnológico de infraestrutura para a atração e operação de empresas, para a realização de grandes eventos, além de disponibilizar serviços e de prover conveniências para as populações própria e do entorno.

Tal ampliação se daria através da construção de edificação com múltiplos pavimentos que, mantendo a compatibilidade arquitetônica com as instalações existentes, seria implantada em área aproximada de 3.000 m<sup>2</sup>, situada entre os Centros Empresariais I e II e o Auditório 1 e que, atualmente, vem sendo utilizada provisoriamente como estacionamento.

Estas instalações devem conter minimamente os seguintes elementos:

**Centro Empresarial V:** Ocupando os pavimentos superiores da edificação, com aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup>, distribuídos em 5 ou 6 pavimentos, com áreas livres e pé direito suficiente para que sejam instaladas áreas administrativas do Parque Tecnológico e possibilite a expansão da operação do Programa Nexus (incubadora, aceleradora, espaço(s) coworking, empresas de serviços, instituições de ensino e pesquisa, centros de pesquisa de empresas não residentes, etc.).

**Centro de Convenções:** Pavimentos livres (1 ou 2) providos de utilidades e facilidades destinadas a realização de grandes e múltiplos eventos (feiras, exposições, conferências, convenções e shows) e que permitam grande afluxo de público interno e externo diretamente dos estacionamentos, prevendo o controle de acesso e o uso combinado com as "Unidades de Conveniência", "Áreas de Convivência" e com a Infraestrutura de Eventos existente (salas e auditórios).

**Unidades e Conveniências:** conjunto de espaços no pavimento térreo do edifício, conectado com os demais Centros Empresariais e Infraestrutura de Eventos, onde possam ser instaladas unidades para o fornecimento de bens e serviços para a população residente e para os diferentes públicos participantes dos eventos ou pela população do entorno do Parque Tecnológico (estudantes, residentes, trabalhadores das empresas, etc.) em períodos além do "horário comercial".

**Áreas de Convivência:** conectadas com as Unidades de Conveniência e às demais áreas de circulação existentes, com acesso direto as áreas de estacionamento e que possam atrair e ser utilizadas simultaneamente pela população residente, pelos diferentes públicos participantes dos eventos ou pela população do entorno do Parque Tecnológico em períodos além do "horário comercial".

**Estacionamentos para Veículos:** Além das duas áreas recentemente pavimentadas e urbanizadas próximas aos Centros Empresariais I e II, a implantação do Centro Empresarial V, do Centro de Convenções e demais instalações de Convivência e Conveniência demandariam grande número de vagas de estacionamento para comportar a população residente, a população do entorno e também a população flutuante, atraída pelo aumento das atividades além da realização de grandes eventos. Demandariam também um estudo para adequação do fluxo e correspondente controle de acesso de veículos de funcionários, residentes, prestadores de serviço, visitantes, etc.

Para atender esta demanda, a revitalização do estacionamento próximo a Av. Cesare Monsueto Giulio Lattes (aprox. 500 vagas) se faz necessária, além da implementação de melhorias dos acessos e passagens de pedestres, tendo em vista a evolução do sistema viário e demais fatores listados.

Além da revitalização do estacionamento existente, é possível ampliar a disponibilidade de vagas através da construção de área de estacionamento no subsolo (1 ou 2 pavimentos) da edificação destinada ao Centro Empresarial V e ao Centro de Convenções, considerando o estudo proposto acima.

## **2. PORTARIAS:**

Adequar o(s) acesso(s) existentes nas instalações do Núcleo do Parque Tecnológico, atendendo a requisitos de controle e segurança de veículos e pessoas, considerando a construção de uma segunda portaria na Av. Cesare Monsueto Giulio Lattes, além da ampliação/abandono da portaria atual, considerando as demandas impostas pelos fatores listados, incluindo áreas de espera e faixas de acomodação, para acessar a rotatória existente; entrada e saída simultâneas e controladas de pedestres, veículos de grande porte e modais alternativos; conexão com ciclovia; iluminação interna e externa; possibilidade de funcionamento 24 horas; guarita e sanitários para os operadores; equipamentos de comunicação; etc.

## **3. UTILIDADES:**

Implantação do incremento das redes de utilidades a partir de estudo completo da nova demanda, reavaliação das alternativas e soluções atuais, discussão de contratação com as diversas concessionárias, redefinição das estratégias para atender os diversos pontos de consumo, novas conexões, rotinas manutenção, sistemas de proteção, situações de emergência e modos de falha dos equipamentos auxiliares e das redes de energia elétrica, água, esgoto, telefonia e rede de dados, instalações de combate a incêndio, etc.

## **4. ZELADORIA:**

Reservar e adequar áreas existentes para a instalação de oficinas, almoxarifados e vestiários para as empresas terceirizadas que executam atividades de zeladoria, considerando as novas demandas impostas pelo aumento das demandas.

## **5. PROGRAMA DE COMUNICAÇÃO E MARKETING:**

Estabelecer estratégia e programa de divulgação do Parque Tecnológico São José dos Campos ("Place Branding") que incluam ações de propaganda e marketing fortalecendo a marca e criando novas peças de comunicação de curto, médio e longo prazos para promover e consolidar a sua imagem nacional e internacionalmente.

Consolidar mecanismos de comunicação de forma objetiva, definindo foco que valorize e comunique de modo consistente seus atributos a partir de compromissos da política pública Prefeitura Municipal, seu espírito e propósito, visando a atração de novos negócios através da divulgação da potencialidade econômica, da vocação para a ciência, tecnologia, inovação e empreendedorismo, e de qualidade de vida proporcionada a seus frequentadores.

O objetivo é criar uma marca que faça o Parque Tecnológico ser lembrado por quem a visualize, à exemplo do que ocorre com outros ambientes de inovação ao redor do mundo.

Observar que qualquer propaganda, para ter credibilidade e provocar ações de continuidade, precisa ter meios de provar e comprovar o que se está divulgando e isso representa um grande desafio embutido nessa proposta que é, antes de mais nada, gerar o lastro por meio de políticas, exemplos e resultados daquilo que está sendo destacado nas ações de comunicação.

#### **6. ESTIMATIVA DE INVESTIMENTOS PARA OS PRÓXIMOS PARA O ANO DE 2021 E PARA O PERÍODO 2021 - 2025**

A estimativa de investimentos para a Expansão da Infraestrutura do Parque Tecnológico e despesas correlatas para a continuidade das operações prevê um valor estimado em R\$ 72.286.000,00 para os próximos 5 exercícios cuja distribuição anual é apresentada na tabela anexa.

Da tabela anexa, verifica-se, portanto o valor **R\$ 4.662.000,00** para o ANO de 2021 e para o qual pleiteamos previsão no orçamento do próximo ano visando a realizar as seguintes atividades:

**Plano de Expansão da Infraestrutura:** consiste em detalhar os planos de ampliação e modernização das instalações do Parque Tecnológico São José dos Campos, provendo infraestrutura para sua consolidação:

**Projeto Arquitetônico** do Centro Empresarial V, do Centro Convenções, considerando as instalações e encaminhamentos das Utilidades, posicionamento das instalações de Conveniências e as áreas de Convivência, configuração das Portarias e novos estacionamentos;

**Plano Diretor de Expansão da Infraestrutura** que consiste do levantamento da documentação atual e recuperação da memória de cálculo das instalações existentes; redimensionamento das demandas de utilidades, considerando as novas condições de operação; planejamento da nova logística de circulação e movimentação de pessoas e cargas, abastecimento e controle de acessos; projeto arquitetônico;

**Atividades correntes** que consistem em adequações da Infraestrutura, recuperação e preservação das instalações atuais, atendimento de demandas existentes para o cumprimento de exigências legais.

ANEXO

INVESTIMENTOS - PERÍODO 2021 - 2025

DESCRIÇÃO	TOTAL	EXERCÍCIO				
		2021	2022	2023	2024	2025
<b>PLANO DIRETOR DE EXPANSÃO</b>						
Projeto Arquitetônico	1.000.000,00	1.000.000,00				
Projeto de Expansão da Infraestrutura	600.000,00	600.000,00				
<b>ATIVIDADES CORRENTES</b>						
Plano de Comunicação e Marketing (Recorrente)	1.750.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	
Limpeza do revestimento externo do conjunto de cúpulas (Recorrente)	780.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	
Reforma do alambrado do perímetro do Parque (Recorrente)	500.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	
Instalação de motobomba reserva na rede de incêndio (Exigência Legal)	200.000,00	200.000,00				
Obra de interligação da rede esgoto à rede pública (Exigência Legal)	325.000,00	325.000,00				
Upgrade no Sistema CFTV	155.000,00	155.000,00				
Complementação Coworking PDI - CE I	230.000,00	230.000,00				
Interligação Fossa Séptica a Rede Esgoto	280.000,00	280.000,00				
Novo poço artesiano ou conexão com rede Sabesp	200.000,00	200.000,00				
Cobertura passarela de acesso estacionamento superior	180.000,00	180.000,00				
Adequação de corrimãos e guarda corpos	430.000,00	430.000,00				
Reforma e ampliação da Portaria Dutra	150.000,00	150.000,00				
Melhorias no estacionamento	150.000,00	150.000,00				
Limpeza do revestimento externo do conjunto de cúpulas (Recorrente)	156.000,00	156.000,00				
<b>EXPANSÃO DA INFRAESTRUTURA</b>						
Projetos Executivos	1.200.000,00		1.200.000,00			
Centro Empresarial V e Centro de Convenções	57.000.000,00		8.000.000,00	15.000.000,00	18.000.000,00	
Utilidades e Conveniências	3.000.000,00		1.500.000,00	1.500.000,00		
Áreas de Convivência	600.000,00		200.000,00	200.000,00	200.000,00	
Estacionamento para Veículos	1.350.000,00		200.000,00	750.000,00	400.000,00	
Portarias	1.700.000,00		1.200.000,00	500.000,00		
Zeladoria	350.000,00		200.000,00	100.000,00	50.000,00	
<b>TOTAL</b>	<b>72.286.000,00</b>	<b>4.662.000,00</b>	<b>13.106.000,00</b>	<b>18.656.000,00</b>	<b>19.256.000,00</b>	<b>16.606.000,00</b>

