

2. INFORMAÇÕES GERAIS

2.1. Identificação do Empreendedor

Razão Social: Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

Endereço: Rua: São Bento, 405

Telefone/Fax: (11) 3241-2528

CNPJ: 4336288/0001-82

Inscrição Estadual: isenta

Site: http://www6.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb

Responsável: Edward Zeppo Boretto

2.2. Identificação da Empresa Responsável pelo EIA/RIMA

Razão Social: GEOTEC Consultoria Ambiental Ltda.

Endereço: Rua: Estado de Israel, 30

Telefone/Fax: (11) 5573-7386

CNPJ: 03.063.067/0001-63

Inscrição Estadual: isenta

Site: <http://www.geotecbr.com.br>

Responsável: Fernando Facciolla Kertzman

E-mail: fernando@geotecbr.com.br

2.3. Objeto do Licenciamento

O presente Estudo de Impacto Ambiental – EIA tem como objeto de licenciamento o prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho a partir da rua Dr. Lino de Moraes Leme até a rodovia dos Imigrantes (SP-160), a implantação de um Parque Linear ao logo do córrego Água Espraiada, e da Via Parque, estrutura viária de uso local de contorno do parque proposto.

O prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho será predominantemente em túnel, com extensão de cerca de 2,4 km.

A implantação do Parque Linear contempla ainda a indicações de possíveis soluções habitacionais para as populações que atualmente ocupam áreas irregulares e de risco junto às margens do córrego Água Espraiada.

As intervenções estudadas integram a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e constam de diretrizes já apresentadas no Estudo de Impacto de Ambiental, desenvolvido em 2003, e aprovado para o conjunto de intervenções da Operação Urbana.

A elaboração do atual estudo apresenta-se em atendimento a exigência estabelecida em parecer técnico do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, CADES nº 81, de 11 de dezembro de 2003.

O mesmo Parecer exigia ainda estudos específicos para obras que se articulam com o conjunto da Operação Urbana, como o prolongamento da avenida Dr. Chucri Zaidan até a Avenida João Dias e as melhorias viárias previstas para o trecho existente da avenida Jornalista Roberto Marinho entre a Marginal Pinheiros e a rua Dr. Lino Moraes Leme, que constam neste EIA apenas através de menções como empreendimentos associados, que serão objetos de projetos e estudos ambientais específicos.

Especificamente as melhorias e adequações viárias do trecho existente da avenida Jornalista Roberto Marinho são de fundamental importância para sua estruturação como via expressa, garantindo a manutenção das características residenciais dos bairros de entorno e cumprindo sua função dentro dos propósitos do conjunto das obras. Conjunto esse que se coloca como base para uma requalificação urbana da região incluída na Operação Urbana e, indiretamente, seu entorno próximo.

2.4. Localização Geográfica

O empreendimento proposto, composto pelo prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho, Parque Linear e Via Parque, está localizado nos setores Jabaquara e Americanópolis da Operação Urbana Água Espreada, na zona sul de São Paulo, próximo à divisa de município de Diadema, ao Parque do Estado e ao pátio principal do metrô da Linha Azul – Norte/Sul.

A localização do empreendimento e seu contexto em relação ao uso e ocupação do solo, segundo o Plano Regional Estratégico do Jabaquara, são apresentados nos mapas a seguir:

Figura 2.4-1: Mapa do projeto com foto aérea

Figura 2.4-2: Mapa do projeto com Uso do solo

2.5. Justificativa e Objetivos

A Operação Urbana configura-se como importante instrumento de requalificação de áreas urbanas, possibilitando a geração de recursos a partir de negociações de potenciais construtivos, conforme previsto pelo Estatuto da Cidade. Estabelece-se dessa maneira como mecanismo articulador de parceria ente o Poder Público e a iniciativa privada.

Especificamente a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada engloba uma série de obras incidentes sobre diferentes aspectos, refletindo-se em melhorias no sistema viário, no sistema de drenagem urbana, na disponibilidade de áreas verdes, na oferta de habitações de interesse social e redução de habitações sub-normais, além de qualificar a área para receber um maior adensamento, já pretendido para área, através de adequações e estruturações necessárias.

Destaca-se que as intervenções propostas pelo conjunto de medidas da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada já foi objeto de estudo ambiental anterior, estando devidamente aprovado, onde o atual Estudo vem atender exigências para o licenciamento específico das intervenções envolvendo o prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho, adequação viárias e urbanísticas no seu entorno, e a implantação de um Parque Linear ao longo do córrego Água Espraiada.

As intervenções físicas, apesar de incidirem pontualmente no perímetro da Operação Urbana, deverão resultar em reflexos para todo o município de São Paulo, especialmente as Zonas Sul e Sudeste, e, no que diz respeito às condições de circulação e tráfego, refletindo-se nos usos e na ocupação urbana.

Conforme já mencionado em Estudo anterior, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada pretende:

- “- Permitir alternativa de conexão entre a Marginal Pinheiros à Rodovia dos Imigrantes com proibição de transporte de carga;*
- Complementar a solução de macro drenagem de relevante importância para a região;*
- Permitir alternativa de tráfego à Marginal Pinheiros, dando continuidade ao eixo Faria Lima – Berrini, pelo prolongamento da avenida Dr. Chucri Zaidan;*
- Aumentar a acessibilidade à área;*

- *Eliminar os transtornos de diversas naturezas que ocorrem ao longo do vale em virtude da insuficiência do leito do córrego, agravado pela ocupação das suas margens;*
- *Possibilitar solução habitacional integrada, através das alternativas de reassentamento, envolvendo os moradores dos cortiços e favelas, que serão atingidas pelas obras, que residem atualmente ao longo do vale do córrego;*
- *Criação e recuperação de áreas verdes públicas e privadas."*

Ressalta-se que o conjunto de intenções acima mencionadas configura-se como objetivo das ações da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, algumas das quais deverão figurar de estudos específicos, a exemplo deste que se desenvolve, que inclui entre seus objetivos específicos:

- Estabelecer a alternativa de conexão viária entre a Marginal Pinheiros e a Rodovia dos Imigrantes, com proibição ao tráfego de carga;
- Complementar a macro-drenagem da região, incluindo melhorias nas condições do córrego Água Espraiada em seu trecho de canal aberto;
- Eliminar transtornos ligados às condições atuais do córrego, associados também às ocupações irregulares;
- Oferecer soluções e melhorias às condições de habitação à população residente em favelas situadas às margens do córrego e proximidades;
- Criação de área verde pública junto às margens do córrego.

Entre as avenidas Washington Luis e Doutor Lino de Moraes Leme há um reservatório de retardamento de vazão e cheias, conhecido como "piscinão". As atuais condições verificadas no córrego Água Espraiada no trecho não canalizado, entre este piscinão e a Rodovia dos Imigrantes, com inúmeras famílias em situação de risco e a falta de saneamento por elas vivenciadas, resulta em uma segregação social e espacial dos bairros no entorno e na própria comunidade ali estruturada, com restrições, inclusive, de circulação.

Para esse trecho propõe-se a adoção de soluções habitacionais definitivas para as famílias diretamente atingidas pelas intervenções.

A implementação das propostas em análise por este Estudo objetiva ainda, além da ampliação das áreas verdes, o conseqüente aumento de áreas permeáveis nessa

região, resultando em melhorias para o sistema de drenagem urbana, com a redução de volumes a serem atendidos.

Como consequência do conjunto de intervenções pretende-se também a ampliação de ofertas de emprego e renda em função do surgimento de novos empreendimentos em toda a região, além daquelas ligadas diretamente à execução das obras.

Assim, o conjunto de ações propostas pela municipalidade busca melhorias da qualidade de vida para a população de toda essa bacia, especialmente àquela em condições precárias junto às áreas de intervenção e do córrego, sujeitas a inundações e riscos ligados à saúde pública e à segurança, visando à inserção social e a recuperação ambiental não só dos recursos hídricos mas de todo o entorno.

O projeto justifica-se ainda pelas demandas crescentes de alternativas viárias que conectem as principais estruturas de circulação urbana, e pela potencialização na utilização de áreas consolidadas que oferecem infra-estrutura implantada.

2.6. Histórico do Empreendimento

A Operação Urbana Água Espraiada, faz parte de um conjunto de medidas coordenadas pelo Município de São Paulo, que visam à promoção do desenvolvimento urbano através de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada. Cada área, objeto de Operação Urbana, conta com legislação específica, estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos e benefícios.

O perímetro de cada Operação Urbana é favorecido por leis que prevêm flexibilidade quanto aos limites estabelecidos pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Este dinheiro é pago à Prefeitura, e só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região (Prefeitura, 2009).

A Operação Urbana Água Espraiada, estabelece alterações urbanísticas para a área de influência do córrego Água Espraiada e compreende seis setores: Americanópolis, Jabaquara, Brooklin, Chucri Zaidan, Marginal Pinheiros e Berrini.

A implantação de uma via ao longo do córrego Água Espraiada é estudada desde a década de 70, quando o DER aprovou a implantação do Anel Viário Metropolitano. Tratava-se de uma via de caráter rodoviário, com faixa de domínio de 120m, aproximadamente.

O plano de abertura da então avenida Água Espraiada foi estabelecido em 1964, através da Lei 6.591 de 5 de novembro, onde previa a implantação da avenida com início na Marginal Pinheiros e término na avenida Conceição (Jabaquara). Esse plano de abertura sofreu algumas modificações ao longo do tempo.

A intervenção do córrego se iniciou em 1964 com as desapropriações efetuadas pelo DER, para a abertura de uma via expressa de grandes dimensões. No entanto as obras foram paralisadas, o que levou a área a uma progressiva deterioração. As áreas desapropriadas passaram a serem ocupadas por favelas, além das invasões nas edificações que se encontravam vazias, devido à desapropriação, que logo se transformaram em cortiços.

No início da década de 80, foi aprovada a Lei Municipal nº. 10443/88, que inseria a nova avenida Água Espraiada com características de via arterial. A implantação era prevista em duas etapas: a primeira, entre a Marginal Pinheiros e a avenida Washington Luís e a segunda, da Washington Luís até a Rodovia dos Imigrantes, compreendendo a construção de uma ponte sobre o rio Pinheiros, ligando os dois sentidos das marginais à nova via.

As obras se iniciaram pelo processo de canalização do córrego, sem considerar um programa de relocação das famílias faveladas e encortiçadas existentes no local. Essas obras foram paralisadas pouco tempo depois por falta de recursos. (Frúgoli, 2000).

Na década de 1990 a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB iniciou os estudos para a implantação de uma Operação Urbana na região, visando à implementação de um plano de desenvolvimento urbano, tendo como eixos estruturadores a resolução dos problemas de inundações, a melhoria das condições de habitação dos moradores em favelas, e a acessibilidade, representada pela implantação do sistema viário.

No ano de 1991 foi apresentado um projeto de lei que considerava o estágio verificado da obra da Avenida Água Espraiada, propondo, dentre outras medidas, a desapropriação dessa população favelada. Esse projeto foi recusado em virtude de abordar uma extensa área para desapropriação.

Em 1995 foi apresentado um novo Projeto de Lei Municipal nº 01-1098/1995, reelaborado pela Empresa Municipal de Urbanização (EMURB), com a participação da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPA) e pela Companhia de Engenharia de Tráfego (SMT/CET), através da Comissão Normativa de Legislação Urbana - CNLU (EMURB, 1996). Propunha a abertura de vias ao longo do córrego Água Espraiada, desde a Marginal do rio Pinheiros até a Rodovia dos Imigrantes, constituído de pistas expressas, e duas pistas laterais. Esse projeto de lei, à semelhança do anterior, também previa um tratamento ambiental e de calçadas com a estruturação de áreas de passeio, reduzindo no entanto, o número de desapropriações a serem efetuadas, e conseqüentemente os custos para a sua implantação.

Com isso, foi elaborado um Estudo de Impacto Ambiental pela empresa JNS - Engenharia, Consultoria e Gerenciamento S/C Ltda, protocolado na Secretaria do Verde e Meio Ambiente no primeiro semestre de 1996.

Em 1996 foi aprovada nova lei de melhoramento viário, lei 12.123 de 05/07/1996, que estabelecia a implantação de uma via de ligação entre a avenida Marginal do Rio Pinheiros e a Rodovia dos Imigrantes, composta de pistas expressas e pistas locais, com transposições em desnível e a canalização do córrego Água Espraiada em canal aberto, no canteiro central, entre as pistas expressas. Foi concedida a Licença Ambiental Prévia (LAP) de nº 10/SVMA-G/96, em 09 de setembro de 1996, para as obras da via expressa e para o sistema de drenagem e canalização do córrego,

quando foram apresentadas diversas exigências a serem cumpridas em um prazo de dois anos para a obtenção da Licença Ambiental de Instalação (LAI), o que garantiria a continuidade ao processo.

No entanto, como parte das obras consideradas na LAP já estavam em andamento quando aprovado o Estudo, sendo posteriormente entregues ao uso público, a LAP perdeu o sentido para essa parte do projeto. As obras que foram parcialmente implantadas são:

- pistas centrais, no trecho compreendido entre a Marginal Pinheiros e a avenida Dr. Lino de Moraes Leme;
- viaduto Austragésilo de Athaide (avenida Vereador José Diniz);
- viaduto Luis Eduardo de Magalhães (avenida Washington Luis);
- canalização do córrego Água Espraiada, em canal aberto de concreto no canteiro central entre as avenidas Eng^o Luis Carlos Berrini e Washington Luis;
- um reservatório de retardamento de cheias – piscinão – entre a Avenida Washington Luis e a Avenida Dr. Lino de Moraes Leme;
- Estação de Bombeamento localizada próximo à Marginal do Rio Pinheiros.

Procurando essa compatibilização, a EMURB solicitou em 1997, o desmembramento do licenciamento ambiental em etapas, compatibilizando-o com os trechos das obras previstas. A Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA referendou o desdobramento solicitado para a continuidade do licenciamento ambiental, fazendo uma avaliação do cumprimento das exigências estabelecidas na Licença Ambiental Prévia, por parte da EMURB, para a manutenção, o controle sanitário do sistema implantado e o monitoramento da qualidade ambiental da área do reservatório e do sistema de bombeamento.

A aprovação da Operação Urbana Água Espraiada aconteceu em 28 de dezembro de 2001, através da Lei 13.260, estabelecendo diretrizes urbanísticas para área de influência, incentivos por meio de instrumento de política urbana, e prevendo a realocação das famílias das favelas para áreas situadas dentro do perímetro da Operação.

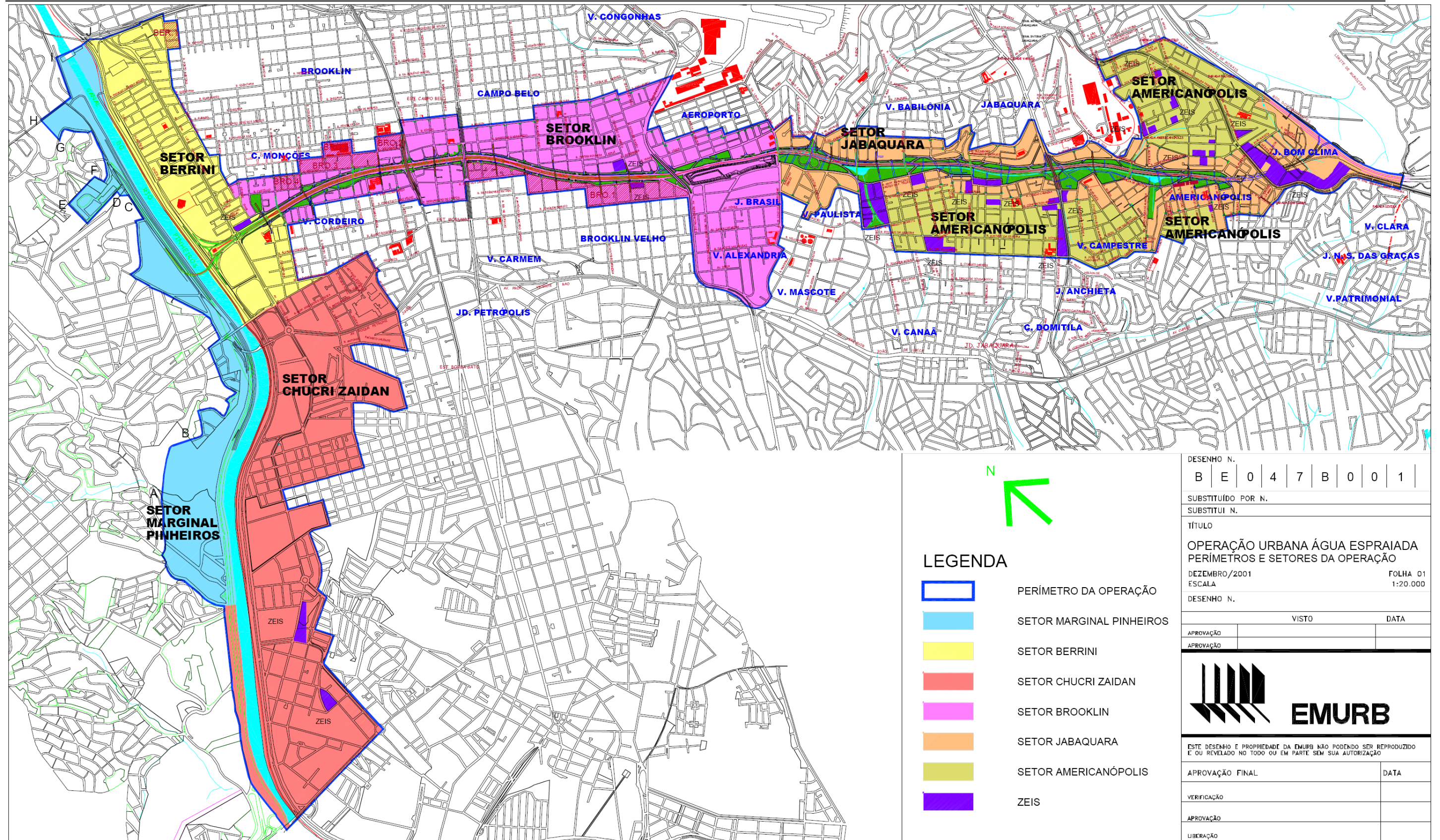
Em 2003, foi protocolado junto à SVMA um novo Estudo de Impacto Ambiental, visando o licenciamento ambiental para a construção do segundo trecho da avenida Água Espraiada, atualmente denomina avenida Jornalista Roberto Marinho, até a

Rodovia dos Imigrantes; do prolongamento da avenida Dr. Chucri Zaidan até a avenida João Dias, entre outras intervenções.

Esse Estudo de Impacto Ambiental, e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) foram elaborados pela empresa TECNOSAN Engenharia S/C Ltda., e aprovados pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES (Prefeitura, 2004).

Em 11 de dezembro de 2003 foi emitido o Parecer Técnico do CADES nº 81, que estabeleceu 15 exigências técnicas e recomendações para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Dentre as exigências está a elaboração de Estudos de Impactos Ambientais específicos para as obras de prolongamento da avenida Dr. Chucri Zaidan até a avenida João Dias e a conclusão da avenida Água Espraiada, a partir da avenida Doutor Lino de Moraes Leme até sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes (SP-160) e complementos viários necessários. O referido parecer técnico do CADES subsidiou a emissão da Licença Ambiental Prévia – LAP nº 17/SVMA.G/2003, obtida em 16 de dezembro de 2003 (EMURB, 2009).

Em meados do ano de 2003 os moradores do bairro Vila Cordeiro, região integrante da Área de Intervenção Urbana da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, encaminharam representação ao Ministério Público do Estado de São Paulo, que deu ensejo à instauração do Procedimento Administrativo nº 261/03. A localização da Vila Cordeiro, e de outros bairros integrantes dessa Operação Urbana, é apresentada na Figura 2.6-1, a seguir.



N

LEGENDA

- PERÍMETRO DA OPERAÇÃO
- SETOR MARGINAL PINHEIROS
- SETOR BERRINI
- SETOR CHUCRI ZAIDAN
- SETOR BROOKLIN
- SETOR JABAQUARA
- SETOR AMERICANÓPOLIS
- ZEIS

DESENHO N.	
B	E 0 4 7 B 0 0 1
SUBSTITUÍDO POR N.	
SUBSTITUI N.	
TÍTULO	
OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIDA	
PERÍMETROS E SETORES DA OPERAÇÃO	
DEZEMBRO/2001	FOLHA 01
ESCALA	1:20.000
DESENHO N.	
VISTO	DATA
APROVAÇÃO	
APROVAÇÃO	
ESTE DESENHO É PROPRIEDADE DA EMURB NÃO PODENDO SER REPRODUZIDO E OU REVELADO NO TODO OU EM PARTE SEM SUA AUTORIZAÇÃO	
APROVAÇÃO FINAL	DATA
VERIFICAÇÃO	
APROVAÇÃO	
LIBERAÇÃO	

Fonte: EMURB, 2001.

Figura 2.6-1: Operação Urbana (2001).

Os moradores entendem que a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada traria grande deterioração à qualidade de vida do bairro, com significativo impacto em sua área residencial, com ampliação das atividades comerciais, trazendo novos edifícios à região, aumentando o tráfego de automóveis, suprimindo áreas verdes e levando, conseqüentemente, à desvalorização dos imóveis residenciais lindeiros ao perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (EMURB, 2009).

Em 30 de abril de 2004 foi então realizada reunião com representante do Ministério Público do Estado de São Paulo, em que os moradores da região e a EMURB firmaram um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), apresentado no Anexo IV, deste EIA.

De acordo com o referido TAC, serão adotadas diversas diretrizes no projeto urbanístico da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a maioria delas relacionada à situação das vias e do tráfego locais, além do estabelecimento de gabaritos especiais de edificação para quadras pertencentes a áreas de zoneamento Z1 - 027 do bairro Vila Cordeiro, e proibição de redução das áreas verdes do bairro denominado Vila Cordeiro. Em contrapartida, o Ministério Público concordou em desistir da ação civil pública em que buscava a anulação da Lei da Operação Urbana Água Espraiada, tendo em vista o acordo existente entre todas as partes envolvidas e a inexistência de quaisquer outras reclamações. (EMURB, 2009).

Em 14 de junho de 2004 foi aprovado o Decreto nº 44.845 que regulamenta os aspectos urbanísticos da lei 13.260 de 28 de dezembro de 2001 (lei que aprovou a Operação Urbana Água Espraiada), e estabelece os procedimentos a serem aplicados aos empreendimentos que fizerem uso dos benefícios nela previstos.

Em 12 de fevereiro de 2009 o Departamento de Controle da Qualidade Ambiental da Secretaria do Verde e Meio Ambiente – DECONT encaminhou, através do Ofício nº 91/DECONT-G/2009, dois termos de referência para a elaboração dos Estudos de Impacto Ambiental - EIAs, conforme plano de trabalho apresentado pela EMURB no ano de 2008. Cada termo considera um conjunto de obras, o primeiro aborda o conjunto de obras que abrange o prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho e o segundo termo abrange o conjunto de obras referente à avenida Dr. Chucri Zaidan.

Com isso, o presente Estudo de Impacto Ambiental visa atender os procedimentos definidos no Ofício 91/DECONT-G/2009 para a elaboração do Estudo de Impacto

Ambiental – EIA e do respectivo Relatório de Impacto Ambiental – RIMA, referente o conjunto de obras para prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho.

Ressalta-se que este EIA vem atender à demanda de avaliação especificamente das obras de prolongamento da avenida Jornalista Roberto Marinho, da implantação de um Parque Linear às margens do córrego Água Espaiada e de vias marginais a esse, de uso local, uma vez que a Operação Urbana Consorciada Água Espaiada já foi devidamente licenciada, apontando a demanda de estudos adicionais voltados a obras específicas, caso desse documento, que se apresenta em cumprimento a tal exigência.

2.7. Modelo de Financiamento/Concessão

As intervenções analisadas neste Estudo de Impacto Ambiental serão financiadas por recursos advindos da venda de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC, conforme descreve a Lei Municipal 13.260 de 28 de dezembro de 2001, em seu parágrafo único: “Os investimentos necessários para implantação do Programa de Intervenções, inclusive para o pagamento das desapropriações das obras necessárias, serão oriundos de recursos auferidos pela Operação Urbana Consorciada Água Espreada, nos termos desta lei, bem como de verbas orçamentárias e financiamentos”.

Os recursos poderão ainda ser complementados com verbas dos tesouros municipal e estadual.

Assim, destaca-se que a consolidação de obras e ações previstas pela Operação Urbana estão diretamente ligadas ao interesse efetivo de agentes econômicos, desencadeando um processo de parceria entre o Poder Público e a iniciativa privada, através da autorização, por parte do Poder Público, do aumento do potencial construtivo e alterações de usos permitidos em lotes inseridos no perímetro da Operação Urbana. Esse processo se dá através da venda do CEPAC, que tem seu valor mínimo definido em lei, que será pago pela iniciativa privada, e subsidiará as intervenções propostas.

Os recursos obtidos com a venda do CEPAC devem obrigatoriamente ser aplicados em intervenções dentro do perímetro da Operação Urbana, revertendo-se em melhorias na qualidade ambiental e urbanística, e também na valorização da área, oferecendo também um nível de segurança aos investidores.

A lei municipal 13.260/01 autoriza a emissão de 3.750.000 CEPAC´s, para venda de potencial adicional de construção, conforme os artigos 09 e 11 a seguir apresentados.

“ Art. 9º - Para os fins desta lei, entende-se por potencial adicional de construção a área construída passível de ser acrescida, mediante contrapartida, à área permitida pela legislação vigente na data de promulgação desta lei.

Parágrafo único - O total da área adicional construída fica limitado a 500.000 m² (quinhentos mil metros quadrados) para o SETOR JABAQUARA, e a

3.250.000 m² (três milhões, duzentos e cinquenta mil metros quadrados) para os demais setores.

§ 1º - O total da área adicional construída para o SETOR BROOKLIN não poderá exceder a 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) m².

§ 2º - O total da área adicional construída para o SETOR BERRINI não poderá exceder a 250.000 (duzentos e cinquenta mil) m².

§ 3º - O total da área adicional construída para o SETOR MARGINAL PINHEIROS não poderá exceder a 600.000 (seiscentos mil) m². § 4º - O total da área adicional construída para o SETOR CHUCRI ZAIDAN não poderá exceder a 2.000.000 (dois milhões) m².

§ 5º - Atingidos os 3.250.000 m² (três milhões, duzentos e cinquenta mil metros quadrados), se esgotará a oferta de Certificados de Potencial Adicional de Construção, independentemente dos limites definidos para cada setor nos parágrafos 1º a 4º.

Art. 10 - Para os fins desta lei, entende-se por modificação de uso a possibilidade de se obter, mediante contrapartida, a permissão de usos não conformes com a legislação vigente que passam a ser admitidos a partir da data da promulgação desta lei.

Art. 11 - Fica autorizado o Executivo a emitir 3.750.000 (três milhões, setecentos e cinquenta mil) Certificados de Potencial Adicional de Construção, para a outorga onerosa de potencial adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, que serão convertidos de acordo com a tabela de equivalência a seguir descrita: "

A tabela de conversão vigente atribui a cada CEPAC uma equivalência em m², conforme o quadro 2.7-1 a seguir.

Quadro 2.7-1: Equivalência de CEPAC (para cada unidade)

Setores	Área adicional de construção	Área de terreno referente à modificação de usos e parâmetros.
JABAQUARA	3 m ²	2 m ²
BROOKLIN	1 m ²	1 m ²
BERRINI	1 m ²	2 m ²
MARGINAL PINHEIROS	2 m ²	2 m ²
CHUCRI ZAIDAN	1 m ²	2 m ²

Fonte: Lei 13.260, de 28/12/2001.

Para o Setor Americanópolis são mantidos os índices vigentes anteriores, conforme item VI do Artigo 5º:

“VI - Para os lotes contidos no Setor AMERICANÓPOLIS, ficam mantidos os índices e parâmetros da legislação vigente na data de publicação desta Lei.”

A utilização de CEPAC como instrumento urbanístico foi instituído pelo Estatuto da Cidade, e permite a articulação de parcerias do executivo com a iniciativa privada. O CEPAC, além de poder ser usado para financiamento de obras, propicia ainda a antecipação da receita, permitindo a dotação de infra-estrutura e melhorias ambientais anteriormente ao adensamento possibilitado.

O processo de elaboração de lei específica para operações urbanas é precedido de estudos, em conformidade com suas características locais e suas tendências de desenvolvimento.

Este Estudo de Impacto Ambiental visa garantir o desenvolvimento de intervenções focadas na qualidade ambiental do empreendimento, equilibrando adensamento e dotação de infra-estrutura, através do estabelecimento de medidas mitigadoras como condicionante à emissão de CEPACs.

A Lei 13.260/01 estabelece no artigo 22, em seu parágrafo 2º: *“§ 2º - Os recursos serão utilizados de acordo com o Programa de Intervenções previsto no artigo 3º desta lei, cujas prioridades serão estabelecidas pelo Grupo de Gestão.”*

O número de CEPACs a serem emitidas vincula-se diretamente ao montante demandado à implantação de cada etapa da obra, estabelecendo-se previamente as fases de estudos, projetos, desapropriações, obras e operação.

A definição dos usos dos recursos deve ser definida conforme a prioridade das etapas, condicionando cada emissão de CEPACs ao uso determinado, o que será definido conforme prioridades definidas pelo grupo de gestão.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada dispõe de considerável infra-estrutura existente, com investimentos do poder público já realizados na região. Atualmente a Avenida Água Espraiada, permite maior absorção de tráfego do que se observa.

Os recursos gerados pela venda dos CEPAC´s deverão ser revertidos em benefícios como a complementação da infra-estrutura da região e o equacionamento de suas demandas de habitação de interesse social. Com este conjunto de ações pretende-se uma conseqüente valorização social e ambiental da região.

As emissões de CEPAC´s deverão seguir as exigências estabelecidas neste Estudo até o término do estoque definido na lei municipal 13.260/01.

Conforme já condicionado em estudo ambiental anterior, desenvolvida para esta Operação Urbana “novos acréscimos de estoque de metros quadrados adicionais que possam ser propostos à presente Operação Urbana Consorciada, somente poderão ser autorizados mediante as seguintes condições:

- Aplicação de todos os recursos auferidos na Operação urbana;
- Ter sido convertido 85% do estoque de CEPAC autorizado na Lei municipal 13.260/01;
- Aprovação de nova Lei específica.

2.8. Cronograma Previsto

