

Resolução n.º 81/CADES/2003, de 11 de dezembro de 2003.

Dispõe sobre a aprovação do Estudo de Impacto Ambiental – EIA Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

O Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, usando das atribuições e competências que lhe são conferidas por Lei,

RESOLVE:

Art. 1º - Aprovar o Estudo de Impacto Ambiental Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, nos termos propostos pelo Parecer Técnico CADES nº 04/2003, da Câmara Técnica III – Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação, com as alterações aprovadas na 58ª Reunião Plenária Ordinária, realizada em 11 de dezembro de 2003.

Art. 2º - Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Adriano Diogo

Presidente do Conselho Municipal do Meio Ambiente
e Desenvolvimento Sustentável - CADES

Conselheiros Presentes:

NINA ORLOW
ANA LÚCIA FAVIERI
MARISE RAUEN VIANNA
HELENA MARIA DE CAMPOS MAGOSO
SIMONE CRISTINA DE MELO B. MALANDRINO
FRANCISCO CEZAR TIVERON
IVANI LÚCIA LEME
EDUARDO DELLA MANNA
PATRIZIA TOMMASINI DE SOUZA COELHO
ANGELA MOURA BARBARULO

ROSANE CRISTINA GOMES
ANDRÉ LUIS GONÇALVES PINA
SANDRA A. DOS SANTOS STAHLHAUER
FRANCISCO FLÓRIO
LUIZ ANTONIO DE S. AMARAL
AUGUSTO MIRANDA
CAMAL ABDON SALOMÃO RAMEH
MARIA GEMA MARTINS
HEITOR MARZAGÃO TOMMASINI
MIRANDA MARTINELLI MAGNOLI

Empreendimento: Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

Empreendedor: Empresa Municipal de Urbanização - EMURB

ANEXO DA RESOLUÇÃO Nº 81/CADES/2003

PARECER TÉCNICO CADES nº 04/2003 modificado e aprovado na 58ª Reunião Plenária Ordinária do CADES

1. INTRODUÇÃO

A Câmara Técnica III de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES, reuniu-se nesta data para deliberar sobre o pleito formulado pela Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, acerca do empreendimento denominado Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Trata-se de avaliação do Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório – EIA-RIMA, elaborado pela empresa TECNOSAN Engenharia S/C Ltda, apresentado neste Conselho para fins de obtenção da Licença Ambiental Prévia – LAP, nos termos da Resolução 61/CADES /2001, de 05/10/2001.

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, instituída pela Lei Municipal nº 13.260/01, é um instrumento de intervenção urbanística em que o Poder Executivo Municipal fica autorizado a outorgar, de forma onerosa, o potencial adicional de construção e a modificação de usos e parâmetros urbanísticos, com o fim precípuo de obter recursos para implantar as obras e melhorias previstas no Programa de Intervenções.

A Câmara Técnica reuniu-se regularmente para estudar o citado EIA-RIMA, bem como com representantes do Empreendedor e com a equipe técnica responsável pela elaboração dos estudos ambientais, com o objetivo de subsidiar as discussões e fundamentar o parecer final. Quando as informações fornecidas não foram consideradas suficientes, foram solicitadas complementações, trazidas pelo empreendedor, que possibilitaram a discussão de cada uma das intervenções propostas.

A Câmara Técnica reuniu-se 13 (treze) vezes, respectivamente nos dias: 13, 20 e 27/março/2003, 03 e 07/abril/2003, 14, 21 e 28/outubro/2003 e 04, 20, 26, 27 e 28/novembro/2003.

Ressalta-se que, no dia 31 de março de 2003, foi realizada uma Audiência Pública, à Avenida Eng. Armando de Arruda Pereira, 348 – Jabaquara.

A própria Lei nº 13.260/01 que instituiu a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, no artigo 26, prevê o atendimento às exigências a serem estabelecidas na Licença Ambiental, mediante apresentação e aprovação de Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA como condição para sua implementação.

Dessa forma, a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA estabeleceu o Termo de Referência para elaboração do EIA-RIMA ora analisado, considerando que o empreendimento é constituído por intervenções de naturezas diversas: o incremento de área construída, diversificação de usos e a execução das obras previstas no artigo 3º - Programa de Intervenções.

Desse modo, entendeu-se que caberia à Operação Urbana a expedição de uma Licença Ambiental Prévia com condicionantes ambientais que cuidassem dos aspectos relativos aos novos parâmetros urbanísticos.

A Lei nº 13.260/01 prevê, ainda, a instituição do Grupo de Gestão da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, a quem caberá formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos previstos, além do controle geral e a proposição de revisões do dispositivo legal.

Dessa maneira, o licenciamento ambiental e especialmente a Licença Ambiental Prévia deverão contribuir para subsidiar a tomada de decisões desse Grupo de Gestão, bem como definir a necessidade de desenvolvimento de ações e estudos setoriais específicos para prevenir a ocorrência de impactos indesejáveis indicados neste Parecer.

2. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Em consonância com o disposto no Estatuto da Cidade, a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada compreende um conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal que visam promover transformações urbanísticas e sociais em sua área de abrangência.

Nesse sentido, constituem-se como objetivos gerais da Operação Urbana, as seguintes ações:

- Promover a ocupação ordenada da região, segundo diretrizes urbanísticas;
- Desenvolver um programa que garanta o atendimento à população que vive em habitações subnormais atingida pelas intervenções urbanísticas previstas nesta Lei;
- Estimular implantação de usos diversificados;
- Implantar os melhoramentos viários constantes do Programa de Intervenções;
- Incentivar o remembramento de lotes e a criação de áreas de circulação e acesso público;
- Estabelecer um mínimo de espaços por setor destinados à Implementação de áreas verdes sob a forma de praças e/ou parques lineares;
- Prever a implantação, em cada nova edificação, de dispositivos de drenagem por retenção.

Ainda, em conformidade com o Estatuto da Cidade, a Lei nº 13.260/01 autoriza o Executivo a emitir 3.750.000 Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) para a outorga onerosa de área adicional de construção e modificação de uso do solo e demais parâmetros urbanísticos, que deverão

ser alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento de desapropriações ou obras da operação.

O Programa de Intervenções que deverá ser implantado, principalmente com os recursos auferidos pela Operação Urbana, compreende:

- Desapropriações para a realização das obras;
- Conclusão da Avenida Água Espraiada, com os complementos viários necessários:
 - a. Implantação de viadutos com acessos à nova via na Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Av. Santo Amaro, Av. Pedro Bueno e Av. George Corbusier;
 - b. Implantação de conexões às ruas transversais restringindo o acesso à nova via;
 - c. Implantação de complexo viário com pontes interligando as marginais do Rio Pinheiros à nova via;
 - d. Implantação de passarelas de transposição;
 - e. Implantação de vias locais margeando a nova via.
- Implantação de unidades de Habitação de Interesse Social – HIS, melhoramentos e reurbanização, assegurando-se o reassentamento definitivo das famílias atingidas pelas obras e outras intervenções previstas na Lei;
- Prolongamento da Av. Chucri Zaidan até a Av. João Dias;
- Implantação de sistema de áreas verdes e de espaços públicos;
- Alargamento da Av. Washington Luis no trecho compreendido no perímetro da Operação Urbana;
- Implementação de programas públicos de atendimento econômico e social para a população de baixa renda diretamente afetada pela Operação;
- Implantação de outras obras e ações necessárias para consecução dos objetivos da Operação.

O perímetro de abrangência da Operação Urbana encontra-se definido ao longo dos eixos da Av. Água Espraiada e seu prolongamento até a Rodovia dos Imigrantes, no sentido Oeste-Leste e o formado pela Av. Eng. Luis Carlos Berrini, Av. Chucri Zaidan e sua extensão até a Av. João Dias, no sentido Norte-Sul.

Para o estabelecimento das diretrizes urbanísticas específicas considerou-se as desigualdades existentes na região no tocante à população, às atividades econômicas e sociais, à infra-estrutura e serviços urbanos existentes, resultando na divisão do perímetro em Setores de Intervenção conforme segue e nos índices e parâmetros de uso e ocupação do solo de acordo com quadro anexo.

Jabaquara: Área destinada à requalificação urbana para a qual se prevê o limite de 500.000 m² de área adicional construída para outorga onerosa, bem como a implantação da via expressa, da canalização do córrego e de áreas verdes e espaços públicos.

Brooklin: Área destinada à requalificação urbana com a implantação de espaços públicos junto ao córrego e para o qual está previsto o total de 1.500.000 m² de área construída adicional.

Berrini: Área com ocupação consolidada em que se prevê o limite de 250.000 m² de área construída adicional e a implantação de complexo viário com pontes sobre o Rio Pinheiros interligando a Av. Água Espraiada às Marginais.

Marginal Pinheiros: Área em processo de consolidação de ocupação para o qual está previsto o limite de 600.000 m² de área construída adicional.

Chucri Zaidan: Área industrial em processo de alteração de ocupação, para a qual está proposta a implantação do prolongamento da Av. Chucri Zaidan até a Av. João Dias e previsão de limite de 2.000.000 m² de área construída adicional.

Americanópolis: Área em que não há previsão de área construída adicional, estando mantidos os índices e parâmetros da legislação vigente, e que se destina a receber áreas para o reassentamento da população afetada pelas obras viárias e canalização.

ZEIS: Zonas Especiais de Interesse Social em que se objetiva a consolidação das famílias moradoras e a produção de Habitações de Interesse Social. Tais zonas concentram-se nos Setores Jabaquara e Americanópolis.

Para o perímetro de abrangência da operação urbana estabeleceu-se o limite de 500.000 m² para o Setor Jabaquara e 3.250.000 m² para os demais Setores.

Quadro integrante ao Decreto nº 42.898, de 21 de fevereiro de 2003

SETOR	Categorias de uso admitidas	Frente Mínima	Lote Mínimo	Recuos						TO máx		CA máx	Observações
				frente		fundo		Lateral		Térreo térreo+1	Acima térreo+1		
				Térreo térreo+1	Acima térreo+1	Térreo térreo+1	Acima térreo+1	Térreo térreo+1	Acima térreo+1				
JABAQUARA	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2, exceto boates e casas noturnas	16m	1000 m ²	5m		5m		3m		0,50		4	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas
	C1, I1, S1 e E1	Legislação vigente											
BROOKLIN	R1, R2, R3, C2 (exceto boates, casas noturnas e C2.3) e S2 (exceto S2.8, S2.9, motéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets")	25m	2000 m ²	5m (1)	6m (1)	5m	5m	3m	4,5m	0,5	0,25	4	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas
	C1, S1 e E1	Legislação vigente											
Sub-setor Brooklin 1	R1, C2	25m	2000 m ²	5m		5m		3m		0,5		1	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas Acesso aos lotes exclusivamente por via a ser implantada
	C1, S1, exceto S1.5 e S1.6	Legislação vigente											
Lotes lindeiros a Z1 do Sub-setor Brooklin2, Brooklin3, Brooklin 4 e Brooklin 5	R1, R2, R3, C2 (exceto boates, casas noturnas e C2.3) e S2 (exceto S2.8, S2.9, motéis, auto-cines, boliches, diversões eletrônicas, drive-in, jogos, "kart indoor", "paintball", salões de festas, bailes e "buffets")	25m	2000 m ²	6m		5m		4,5m		0,25		2	Gabarito máximo das edificações: H ≤ 25 metros Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 4m para alargamento das calçadas
	C1, S1 e E1	Legislação vigente											

SETOR	Categorias de uso admitidas	Frente Mínima	Lote Mínimo	Recuos						TO máx		CA Máx	Observações
				frente		fundo		Lateral		Térreo térreo+1	Acima térreo+1		
				Térreo térreo+1	Acima térreo+1	Térreo térreo+1	Acima térreo+1	Térreo térreo+1	Acima térreo+1				
BERRINI	R1, R2, R3, C2, C3, E2, E3, S2 e S3, exceto boates e casas noturnas	16m	1000 m²	5m	5m	3m	0,50	4	Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas				
	C1, I1, E1 e S1	Legislação vigente	Legislação vigente										
Sub-setor Berrini 1	R1, R2 e R3	16m	1000 m²	5m	5m	3m	0,50	4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas				
MARGINAL PINHEIROS	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2	16m	1000 m²										
CHUCRI ZAIDAN	R1, R2, R3, C2, E2, E3, S2	16m	1000 m²	5m	5m	3m	0,50	4	Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas				
	C1, E1 e S1	Legislação vigente	Legislação vigente										
AMERICANÓ POLIS	Parâmetros e índices da legislação vigente na data de publicação desta lei												
ZEIS	Parâmetros e índices do Decreto 31.601/92 e da legislação vigente								Observar a faixa de desapropriação Doar faixa de 2m para alargamento das calçadas				

Nota: 1. Os casos que se localizarem em Zona Z1, a frente mínima do lote a ser considerada na legislação vigente atual é de 10m e a área mínima do lote é de 250m

Observação: Os usos especiais - E4 deverão atender às disposições previstas, para esse uso, na Legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS



3. AUDIÊNCIA PÚBLICA

Nos termos da Resolução nº 69/CADES/2002, que dispõe sobre exigência e procedimentos de Audiência Pública para fins de licenciamento ambiental, realizou-se às 19:00 horas do dia 31 de março de 2003, à Avenida Eng. Armando de Arruda Pereira, 348 – Jabaquara, Audiência Pública com o intuito de apresentar, debater, esclarecer e colher sugestões acerca da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e do respectivo EIA/RIMA.

Dentre as considerações e questionamentos colocados pelos participantes destacamos os seguintes aspectos:

Sobre o EIA/RIMA:

- Foi observado que o estudo dá ênfase às questões de engenharia (obras) e de urbanismo, em detrimento das questões relativas aos recursos naturais (recursos hídricos, avifauna e vegetação);
- No tocante aos estudos sócio-econômicos, o estudo considerou dados e informações do EIA/RIMA elaborado em 1995 pela empresa JNS Engenharia, Consultoria e Gerenciamento S/C Ltda, fato questionado em razão do lapso de tempo;
- Do mesmo modo foram questionados os dados relacionados às famílias a serem removidas em razão das obras e a quantidade de áreas destinadas à construção de habitações de interesse social;
- Houve questionamentos quanto ao dimensionamento do tráfego de veículos e a possibilidade da via expressa vir a ser utilizada como alternativa ao trecho Sul do Rodoanel – condição não avaliada no estudo em questão;
- Foram considerados não avaliados pelo EIA/RIMA os efeitos no tráfego veicular e na poluição ambiental a serem ocasionados pelo adensamento populacional propiciado pela venda de CEPAC's, bem como o impacto da mudança de uso e verticalização na zona Z1 da Vila Cordeiro.

Relativamente ao empreendimento:

- Questionou-se a falta de informações e detalhamento sobre cronogramas e prazos relativos às ações e intervenções previstas na Operação Urbana;
- Foi observado que a falta de definição quanto às desapropriações e remoções de famílias da área da obra geram insegurança e expectativa de perda de qualidade de vida, especialmente para moradores do Brooklin;
- Considerou-se não adequada a possibilidade de se recorrer a assentamentos provisórios para a realocação da população atingida pelas obras;
- Observou-se ainda, que o número de transposições à via expressa previsto para o Setor Jabaquara é insuficiente para permitir a circulação adequada à região.

4. O ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL

O Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório – EIA/RIMA foram elaborados pela TECNOSAN Engenharia S/C Ltda. e são compostos pelos seguintes volumes:

1. Apresentação
2. Tomo I/II – Diagnóstico dos Meios Físicos e Biótico
Tomo II/II – Diagnóstico do Meio Antrópico
3. Análise e Prospecção
4. Plantas e Ilustrações
5. Documentos de Referência
6. Relatório de Impacto Ambiental – RIMA

Procedimentos Metodológicos:

Tendo como base a metodologia adotada no EIA apresentado em 1995, foi efetuada adequação para a formulação do Termo de Referência para elaboração do EIA ora em análise.

O Termo de Referência apresentado para avaliação de SVMA/DECONT culminou com a definição do modelo e das etapas do processo de licenciamento ambiental para a Operação Urbana Consorciada Água Espreada, priorizando-se as ações de planejamento urbano e ambiental.

Foi elaborada uma listagem de controle das ações e dos fatores ambientais possivelmente afetados pelas etapas de planejamento e implementação da operação urbana.

A partir da elaboração do Diagnóstico para as áreas de influência estabelecidas no Termo de Referência e da definição do conjunto de ações impactantes, foi efetuada a avaliação dos impactos ambientais estruturada em matrizes de interação segundo critérios para análise quanto à natureza, incidência, alcance, duração, reversibilidade, área de incidência, intensidade, forma de interferência, ocorrência, sinergia, distribuição dos ônus e relevância dos impactos ambientais.

Em decorrência da identificação e análise dos impactos ambientais ocorreu a proposição de medidas mitigadoras e recomendações, bem como de medidas de acompanhamento e monitoramento da evolução dos efeitos e impactos relevantes.

No estudo foram considerados:

Áreas de Influência: Foram estabelecidas no Estudo de Impacto Ambiental as seguintes áreas de influência:

Área Diretamente Afetada - ADA - áreas que serão afetadas de forma direta e mais intensa pela implantação e posterior operação do empreendimento.

Área de Influência Direta - AID - áreas sujeitas aos impactos diretos da implantação e operação do empreendimento cuja delimitação deverá ser em função das características físicas, biológicas e sócio-econômicas dos sistemas a serem estudados, nas particularidades do empreendimento proposto.

Área de Influência Indireta - AII - área real ou potencialmente afetada pelos impactos indiretos da implantação e operação do empreendimento, referenciando-se principalmente ao sistema socioeconômico que pode ser impactado por alterações ocorridas na área de influência direta.

Área de Influência Estendida - AIE - mais extensa que a área de influência indireta, envolve eventuais influências difusas que poderão afetar a região Oeste e Sul, e que será analisada quando couber ao aspecto a ser avaliado.

Áreas de Influência do MEIO FÍSICO

a) Aspectos climáticos: é a área de abrangência mais ampla, referenciando as características do clima da área de estudo ao clima da cidade e do país no Continente:

ADA	Utilizada apenas como referência de situação: perímetro da Operação Urbana Água Espraiada.
AID	Região Sudoeste do Município de São Paulo.
AII	Região Metropolitana de São Paulo.

b) Aspectos do sistema de macrodrenagem e geológicos, referenciada às bacias hidrográficas:

ADA	Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
AID	Limite definido pela bacia hidrográfica do Dreno do Brooklin, formada pelas bacias dos córregos da Traição, das Águas Espraiadas e do Cordeiro e o limite definido pela bacia dos pequenos contribuintes do rio Pinheiros, situados na Várzea de Baixo.
AII	Inserção do empreendimento no âmbito regional, referenciada às bacias hidrográficas dos rios Pinheiros e Ipiranga.

c) Interferência quanto à qualidade do ar e aos ruídos: Considerar os limites definidos para o sistema viário no meio antrópico.

Áreas de influência do MEIO BIÓTICO

Os aspectos da cobertura vegetal e da avifauna, segundo o EIA, serão diretamente afetados em dois momentos distintos: na implementação do

adensamento pelos mecanismos da Operação Urbana e na implantação e funcionamento do viário proposto.

O estudo, referente ao primeiro momento de intervenção, considera como área diretamente afetada o perímetro da lei (ADA 1), bem como as demais influências consideradas pelas bacias hidrográficas, conforme definido nos aspectos do sistema de macrodrenagem.

O segundo momento de intervenção considerará em sua fase posterior, após a definição dos projetos viários a serem executados para obtenção da Licença Ambiental de Instalação, como área diretamente afetada (ADA 2), uma faixa no entorno das obras viárias a executar, além da faixa de desapropriação definida pela lei 13.260/01, com largura variável de 100m a 200m, ou seja, até o limite de interferência das obras de arte elencadas na referida lei.

Áreas de Influência do MEIO ANTRÓPICO

a) Aspectos sócio-econômicos, urbanísticos e de saneamento:

ADA Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada.

AID Distritos de Santo Amaro, Jabaquara, Vila Andrade, Itaim-Bibi, Morumbi e Campo Belo nos termos da legislação em vigor.

All Subprefeituras de Santo Amaro, Pinheiros, Jabaquara, Campo Limpo e Butantã.

b) Aspectos do sistema viário:

ADA Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada.

AID Sistema viário local existente entre os limites dos eixos viários da Avenida dos Bandeirantes, Marginal Pinheiros, João Dias, Ver. José Diniz, Avenida Professor Vicente Rao, continuando pela Avenida Ver. João de Luca e Avenida Cupecê até a Rodovia dos Imigrantes.

All Sistema viário estrutural existente entre a Avenida dos Bandeirantes, Marginal Pinheiros, Avenidas João Dias, Ver. José Diniz, Prof. Vicente Rao, continuando pela Ver. João de Luca e Cupecê até a Rodovia dos Imigrantes.

AIE O entorno do corredor viário decorrente da formação do empreendimento, desde a Marginal do rio Tietê até o município de Diadema.

Avaliação de Impacto Ambiental

O Volume 3 – Avaliação e Prospecção trata da metodologia adotada na avaliação de impactos ambientais, bem como discorre sobre os impactos ambientais identificados e as medidas mitigadoras ou compensatórias correspondentes para os diferentes aspectos analisados.

5. AVALIAÇÃO PRELIMINAR DO EIA/RIMA

A apreciação do conteúdo apresentado nos volumes que compõem o Estudo em questão levou-nos a tecer as seguintes considerações:

- Em relação ao Termo de Referência, não foram apresentados na íntegra os itens que haviam sido propostos, especialmente os referentes à caracterização e diagnóstico das diferentes áreas de influência previstas.
- Faltou lógica na estrutura do EIA: em que pese apresentação de volumes distintos denominados Diagnóstico e Avaliação e Prospecção, os assuntos se misturam encontrando-se, ora o Diagnóstico no texto referente à Avaliação de Impactos Ambientais - AIA, ora a identificação e avaliação de impactos no texto referente ao Diagnóstico;
- Na caracterização e diagnóstico da Área de Influência Direta - Aspectos Urbanísticos não constaram os distritos de Santo Amaro, V. Andrade e Morumbi;
- Não foram apresentados a contento, diagnóstico e caracterização das Áreas de Influência Indireta nos diferentes aspectos analisados, bem como, da Área de Influência Estendida proposta para aspectos do sistema viário, tráfego e transporte;
- A caracterização e diagnóstico da Área de Influência Direta – Aspectos Urbanísticos foi efetuada com base nos bairros e não nos distritos, conforme orientação expressa no Termo de Referência;
- Quanto ao diagnóstico dos aspectos analisados, as informações apresentadas não foram considerados plenamente suficientes para caracterizar a situação atual das áreas analisadas, especialmente nos Aspectos Urbanísticos e do Sistema Viário, Tráfego e Transporte;
- Quanto à estrutura do diagnóstico, a mesma apresenta-se de forma confusa, em que se inserem conclusões afetas à etapa posterior, de avaliação dos impactos ambientais sem apresentar a devida fundamentação.
- Quanto à Avaliação dos Impactos Ambientais, no que se refere aos Aspectos Urbanísticos, não foi efetuada a avaliação dos impactos a serem ocasionados pelo potencial adicional de construção e a modificação de usos e parâmetros urbanísticos;
- Dentre os aspectos que não foram considerados, citamos como exemplo: o impacto que a Operação Urbana pode causar nas zonas estritamente residenciais Z-1 (Vila Cordeiro e Brooklin Paulista), bem como, medidas de mitigação; o impacto do adensamento na simulação do tráfego; a impossibilidade de alargamento da Av. Chucri Zaidan em alguns de seus trechos; o impacto da implantação da via expressa no tráfego local, dentre outros;
- No que se refere à identificação e avaliação dos impactos ambientais, os mesmos não correspondem plenamente ao que foi diagnosticado, não havendo dados no estudo que sustentem as conclusões, estando os impactos positivos, por sua vez, superestimados;

Da avaliação supracitada resultaram questionamentos que integraram documento enviado à EMURB solicitando a apresentação de uma complementação do EIA/RIMA, a qual deveria contemplar uma matriz de interação de impactos e uma revisão dos capítulos referentes ao Diagnóstico e Avaliação dos Impactos Ambientais, considerando os aspectos acima relacionados, especialmente o adensamento proposto na área da Operação Urbana em questão.

Dado que o impacto ambiental mais significativo deverá incidir sobre os aspectos urbanísticos tornou-se necessário o pedido de apresentação de um diagnóstico consistente para sustentar a sua avaliação.

Tal pedido de complementação foi consubstanciado em 72 questões que foram encaminhadas ao empreendedor.

6. A AVALIAÇÃO URBANÍSTICA E AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO

A EMURB apresentou adicionalmente o Volume 7 - Complementações e Conclusões, datado de Setembro de 2003, objetivando atender às observações e questionamentos apresentados pela Câmara Técnica e pelo Decont, consubstanciados, respectivamente, no Ofício nº 1388/SVMA.CADES/2003, de 08.04.03 e no Ofício nº 220/SVMA-G/2003, de 14.03.03, originados no exame preliminar do EIA-RIMA em questão.

Tal volume complementar se faz acompanhar ainda de plantas e ilustrações e de volume específico de resposta aos questionamentos apresentados pela Câmara Técnica III do CADES.

O Volume 7 - Complementações e Conclusões, reapresenta itens parcialmente modificados por supressões de partes do texto, bem como por inclusões de informações adicionais relevantes à avaliação em curso.

Para realização da análise que se segue, foram utilizados os documentos fornecidos pelo empreendedor, inclusive suas complementações, e o Parecer Técnico 08/Decont.2/2003.

Caracterização da Área Abrangida pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

A Operação Urbana Água Espraiada, aprovada pela Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001, apresenta um perímetro que, além da área ao longo do Córrego Água Espraiada abrange também uma faixa lindeira à Marginal do Rio Pinheiros, contígua, com largura média de 500m, chegando a atingir 1000m em seu ponto de maior extensão, e que se estende desde a Avenida dos Bandeirantes até a Avenida João Dias.

O Córrego Água Espraiada é um afluente do Rio Pinheiros e localiza-se entre a Avenida dos Bandeirantes e a Avenida Roque Petroni Júnior/Avenida Vicente Rao, vias praticamente paralelas ao córrego em questão e assentadas também sobre afluentes do Rio Pinheiros: Córrego da Traição e Córrego do Cordeiro, respectivamente.

Assim, a área abrangida pela Operação Urbana Consorciada Água Espreada é praticamente contígua ao “centro expandido no que se refere à faixa ao longo do Córrego Água Espreada, ao passo que a faixa ao longo da Marginal do Rio Pinheiros é uma extensão do “Centro Expandido”, seguindo o eixo Faria Lima - Luis Carlos Berrini

A região da Faria Lima, Luis Carlos Berrini e Marginal do Rio Pinheiros, no trecho incluído na Operação Urbana, é uma região que atrai cada vez mais o interesse do mercado imobiliário para implantação de atividades terciárias ligadas ao setor financeiro e de negócios com a construção de edifícios de escritórios, hotéis com infra-estrutura de centros de convenções e de conferências e até de edifícios residenciais, tendo sido fator relevante na decisão de incluí-la no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada, já que o suporte financeiro para a efetiva execução das obras programadas está vinculado a venda de CEPACs, que é diretamente proporcional ao dinamismo e interesse do mercado imobiliário.

Desta forma, a Operação Urbana Consorciada Água Espreada procura beneficiar-se da tendência atual de substituição de usos verificado na região, que por muitos anos abrigou usos industriais de grande porte e que hoje apresenta edificações vazias ou subutilizadas com a desativação das fábricas, bem como grandes terrenos, outrora também pertencentes a essas indústrias.

Devido a essa característica, a região havia sido enquadrada desde 1972, na zona de uso Z6 , de predominância industrial. Hoje, classifica-se na ZIR – Zonas Industriais em Reestruturação, segundo o que dispõe o Plano Diretor Estratégico (Lei no 13 430/02), cujo objetivo é a implantação de usos diversificados, além da instalação dos usos industriais.

O perímetro da Operação Urbana contém Zonas Industriais em Reestruturação ZIR, Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER e Zonas Mistas – ZM, destinada à implantação de usos residenciais e não residenciais segundo critérios de compatibilidade de incomodo e de qualidade ambiental

Na ZER, são duas as áreas residenciais afetadas – a Vila Cordeiro e o Brooklin Velho -cuja ocupação é bastante consolidada.

No plano geral, a área da Operação Urbana faz parte da Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, onde se pretende alcançar transformações urbanísticas estruturais para obter melhor aproveitamento das privilegiadas condições locais e de acessibilidade por meio de: reversão do esvaziamento populacional através do estímulo ao uso habitacional de interesse social e da intensificação da promoção imobiliária; melhoria da qualidade dos espaços públicos e do meio ambiente; estímulo de atividades de comércio e serviço; preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico e da reorganização da infraestrutura e do transporte coletivo.

A Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana integra, por sua vez, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (que abrange praticamente toda a zona urbana do Município), cuja divisão em Macroáreas visou orientar o desenvolvimento urbano e dirigir a aplicação dos instrumentos urbanísticos e jurídicos tendo em vista os diferentes graus de consolidação e qualificação verificadas na macrozona.

Há a destacar, também, a Operação Urbana Consorciada Santo Amaro que se desenvolve ao longo da avenida de mesmo nome, e a sua proximidade com a Operação Urbana Consorciada Água Espreada, chegando a se

sobrepor ao perímetro desta última no trecho em que as duas avenidas se cruzam. Entretanto, o Plano Diretor Estratégico apenas definiu o seu perímetro, não tendo a mesma sido objeto de lei específica.

Com relação aos investimentos públicos em transporte na área abrangida pela Operação Urbana Água Espraiada, destaca-se o projeto de implantação da 2ª Etapa da Linha 5 do Metrô (trecho Largo Treze/Chácara Klabin), cujo estudo ambiental encontra-se em análise no âmbito da Secretaria de Estado do Meio Ambiente. Trata-se do prolongamento da 1ª Etapa da Linha 5 que cobre o trecho Capão Redondo/Largo Treze, este já em operação, e que tem como diretriz de traçado o eixo da Avenida Santo Amaro até a futura estação Campo Belo (entre as Avenidas Água Espraiada e dos Bandeirantes), a partir da qual deflete à direita em direção à Avenida Ibirapuera.

São previstas as integrações desta linha com a Linha 1 – Tucuruvi/Jabaquara, na estação Santa Cruz, com a Linha 2 – Vila Madalena/Sacomã na futura estação Chácara Klabin e com a Linha C de trens metropolitanos na estação Santo Amaro, bem como o início da operação da 2ª Etapa para 2007. Com a conclusão, completar-se-á a malha estrutural da região sudoeste da RMSP utilizando um sistema de transporte de alta capacidade através da articulação metrô - trens metropolitanos.

Está prevista ainda, a implantação do Corredor de Ônibus Metropolitano – Diadema /Brooklin ao longo da Avenida Roque Petroni Júnior/Avenida Vicente Rao.

Na estação Campo Belo, acima referida, haverá a integração inter-modal com as linhas existentes que utilizam o Corredor Santo Amaro, como também com as novas linhas propostas para atender a região do Aeroporto e a região da Avenida Luis Carlos Berrini (estação Berrini de trem metropolitano).

Trata-se, pois, de uma região com previsão de bom atendimento quanto ao transporte coletivo, seja de alta capacidade, seja de média capacidade.

Avaliação Urbanística e Ambiental dos Setores da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada

No estudo de avaliação de impacto ambiental de uma Operação Urbana, a análise do Aspecto Urbanístico, sobretudo no que se refere ao uso e ocupação do solo, sistema viário e de transportes, apresenta-se como imprescindível.

O EIA, no enfoque dessas questões, considera o adensamento como meio de otimizar o uso da infra-estrutura existente e por conseqüência, avalia que o potencial adicional de construção por Setor configura acréscimo compatível com a tendência apresentada.

A Câmara Técnica III, endossando o Parecer Técnico do DECONT 2 procedeu à sua avaliação urbanística utilizando os seguintes documentos:

1. Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (Lei 13.260/01)
2. TPCL 1991 / 2001 – Cadastro Territorial e Predial de Conservação e Limpeza, constante do Diagnóstico – Meio Antrópico – Volume 2 – Tomo II/II – Capítulo 12. Avaliação Imobiliária: são apresentados dados fiscais do Departamento de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças dos imóveis que integram o perímetro do empreendimento e que foram

organizados de modo a poderem ser utilizados para fins de planejamento urbano resultando em indicadores como coeficiente de aproveitamento e predominância de área construída por usos e que permite analisar a evolução do uso do solo.

3. Lei de Zoneamento: Atividades admitidas e parâmetros legais de parcelamento, uso e ocupação do solo.
4. Operação Urbana Consorciada Água Espreada – Estudo de Adensamento, constante dos Documentos de Referência – Volume 5:
 - Elaborado pela EMURB com o objetivo de dimensionar as transformações propiciadas pela Operação Urbana, a partir da construção de cenários prováveis de adesão, de modo a identificar os acréscimos de áreas construídas e de população cuja base de dados utilizada foi o TPCL 2001 das quadras fiscais contidas no perímetro da Operação Urbana.
 - Critérios adotados: em função dos tipos de usos existentes e dos tamanhos dos terrenos foram identificadas as áreas de maior e menor probabilidade de transformação e a identificação da provável adesão para cada Setor tomando-se como base os benefícios oferecidos e as tendências do mercado imobiliário.
 - Como produto obteve-se a indicação das áreas construídas computáveis por Setor e para cada zona de uso e a identificação da área construída remanescente – propiciada pelos índices legislação de zoneamento – a área construída com a utilização dos benefícios da Operação Urbana e conseqüentemente, a parte do estoque consumido em cada Setor. A partir das áreas construídas por tipo de atividade – residencial e não residencial – foi possível estimar a população envolvida (residente e usuária).

Tais elementos agregados à fotografia aérea 2000 de SEHAB/RESOLO e a elementos físico-territoriais estruturais existentes, permitiu estimar potencialidades de adensamento e mudança de uso para cada Setor com o intuito de antecipar os impactos ambientais e prever medidas para evitar que os mesmos ocorram.

A partir daí, foram elaborados, para cada setor:

- Diagnóstico de uso e ocupação do solo, cruzando os elementos detectados na fotografia aérea, com o mapa de predominância de uso do solo, bem como os dados do estudo de adensamento, e
- Cenário futuro, na tentativa de espacializar as previsões obtidas no estudo de adensamento.

SETOR JABAQUARA

Diagnóstico

- Evolução do Uso e Ocupação do Solo

De acordo com dados de evolução da ocupação e uso do solo referentes ao período 1991/2001 (SEMPLA/2001) anexado ao EIA/RIMA, o Setor Jabaquara apresentou no período, um acréscimo de 488.184 m² de área

construída total (de 651.645 m² para 1.139.329 m²). A área total de terreno do setor é 1.703.493 m².

Observa-se, ainda, no período, uma pequena diminuição do uso residencial horizontal, sendo mesmo assim predominante, correspondendo ao dobro do uso de comércio/serviço e indústria, incluindo armazém e depósito, de acordo com os dados de 2001.

O setor, entretanto, apresenta sinais de mudança, que se verificam tanto através do surgimento da verticalização do uso de comércio e serviços a partir de 2001, quanto da verticalização residencial, sendo este, um fenômeno que vem ocorrendo há mais tempo, em função da implantação da Linha Norte-Sul do metrô, mais especificamente, da Estação Jabaquara.

Verificou-se que o processo de mudança de uso vem ocorrendo da área do entorno da Estação Jabaquara em direção ao Córrego Água Espraiada, seguindo pelas vias principais da região: Av. George Corbusier e a Av. Armando de Arruda Pereira.

A Operação Urbana prevê para este setor um potencial adicional de construção igual a 500.000 m², mediante a utilização de coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 e taxa de ocupação de 0,50, para usos diversificados: residencial horizontal e vertical, comércio e serviços, até indústrias não poluentes.

- Sistema Viário e de Transportes

Além das vias citadas, observam-se também a Av. Alba e a R. Atos Damascenos que hoje cruzam o Córrego Água Espraiada, bem como, as ruas Cidade de Bagdá e José Estevão de Magalhães que funcionam como prolongamento da Av. George Corbusier em ambas as direções, no lado oposto ao córrego. Julga-se que essas vias tenham importância local, tendo em vista que são vias por onde passa o transporte coletivo, que transpõem o atual obstáculo representado pelo Córrego Água Espraiada e distribuem o tráfego geral em cuja proximidade se verifica ocorrência de verticalização residencial.

Quanto ao transporte coletivo disponível na região, a característica principal é a integração com a linha Norte-Sul do metrô. Assim, os ônibus que utilizam a Av. Alba são em geral provenientes da região de Santo Amaro e Campo Limpo, e tem como destino a Estação Jabaquara.

Já, os ônibus que efetuam a ligação da região do Jardim Miriam, Pedreira e Eldorado à Estação Conceição utilizam, em geral, as Av. George Corbusier e Av. Armando de Arruda Pereira.

Verificam-se alguns terrenos vazios no Setor Jabaquara, cuja área total somam 224.035 m². Parte desse total localiza-se ao longo do Córrego e será incorporada ao sistema viário, estando o restante enquadrado como ZEIS.

A lei da Operação Urbana prevê as seguintes transposições sobre a via expressa: Avenidas Pedro Bueno e George Corbusier, com alça de acesso à via e sem acesso a via através da Av. Hélio Lobo, R. Vitoriana e R. Franklin Magalhães. Esse viário será articulado ao sistema de vias locais que serão implantadas ao longo da via expressa.

Observa-se ainda, que, com exceção da Av. George Corbusier e da R. Vitoriana, não estão previstas as demais transposições existentes, havendo

inclusive vias em que trafegam linhas de transporte coletivo que não estão sendo contempladas.

- Aspectos Físicos

No aspecto físico a bacia hidrográfica do Água Espreada apresenta duas regiões com características topográficas bastante distintas, cuja transição se dá nas imediações do cruzamento com a Av. Washington Luis. Na área mais próxima à foz, no Rio Pinheiros, a topografia é mais suave, sendo até difícil precisar os limites da bacia.

Na área a montante, junto às cabeceiras, correspondente ao Setor Jabaquara, a topografia é acidentada, sendo que o desnível final até alcançar a Av. Armando de Arruda Pereira é bastante pronunciado, tomando a forma de uma grota. A cota aproximada do Córrego na sua foz é de 727 m e o ponto mais alto chega à cota 828 m no cruzamento com a Av. Washington Luis o córrego está na cota aproximada de 738 m.

Na área de topografia acidentada, o córrego se divide em inúmeros afluentes e os loteamentos se tornam extremamente irregulares em seu traçado. Em sua nascente, junto à grota, há presença de diversos pequenos fios d'água acomodados nas cabeceiras de drenagem. Na margem direita seus afluentes foram canalizados ou o estão parcialmente, como é o caso do Córrego Pinheirinho/Taquaruçu (Av. Hélio Lobo). Na margem esquerda os três afluentes não têm qualquer tratamento, tendo o agravante de que aí se encontram algumas das favelas existentes no setor.

Áreas verdes no setor em referência são escassas.

Cenário Futuro

O Setor Jabaquara propriamente dito, abrange uma área pequena, se descontada a faixa destinada à via expressa, disponível para receber os empreendimentos através da outorga onerosa do direito de construir prevista na Operação Urbana .

Trata-se de área desvalorizada em decorrência da localização ao longo do córrego, cujas margens encontram-se ocupadas por favela, mas que apresenta potencial para valorização, não só pela melhoria prevista pela abertura da via expressa, mas também pelo fato de seu entorno já estar em processo de transformação desencadeado pela implementação do metrô.

O setor em referência certamente não terá a mesma velocidade de ocupação dos demais, porém, vislumbra-se que a implantação da via expressa potencializará essa transformação uma vez que tal processo encontra-se iniciado.

Os terrenos vagos e os galpões, que foram citados no estudo de uso e ocupação do solo como sendo os mais vulneráveis à mudança de uso já estão comprometidos com a implementação de habitação de interesse social. Desse modo, a transformação deverá se dar pelo processo de substituição de uso, primeiro do residencial horizontal, o que já vem ocorrendo especialmente no trecho entre a Av. Pedro Bueno e a Av. George Corbusier.

Ao longo da via expressa deverá ocorrer a implantação de usos diversificados.

Observa-se, ainda, que a melhoria viária prevista provocará um impacto no uso e ocupação do solo no entorno, extrapolando os limites do próprio Setor Jabaquara.

Conforme disposto no Volume 7 do EIA, tem-se que:

“Com a retirada de moradores de favelas para a construção de habitações de interesse social – HIS, se não houver imediata ocupação da área com início do canteiro de obras, poderão ocorrer novas invasões da área;

Nas alíneas (c) e (e), inciso I, Art. 3º da Lei Municipal 13.260/01 estão previstas a implantação de passarelas e transposições ao longo da avenida Água Espraiada. As que estão previstas em lei são as mínimas necessárias. Seria oportuno que, que por ocasião do projeto urbanístico, seja analisada a necessidade de novas transposições na avenida.”

SETOR AMERICANÓPOLIS

Diagnóstico

- Evolução do Uso e Ocupação do Solo:

Os dados de evolução de uso e ocupação do solo indicam acréscimo de área construída total para o Setor Americanópolis da ordem de 45%, no período 1991- 2001, que corresponde a 201.111 m² em área total de terreno igual a 927.334 m² para o setor. Em 1991, a área construída total era de 446.281 m² e chegando a 647.392 m² em 2001.

Analisando-se os dados de área construída por uso, verifica-se predominância do uso residencial, embora este venha sofrendo decréscimo, especialmente pela diminuição do uso residencial horizontal. Já o uso residencial vertical - ainda pouco representativo - apresentou crescimento em valores absolutos.

Observa-se ainda, que ocorreu decréscimo do uso residencial horizontal de baixo padrão e da área de terrenos vagos, o que nos leva a inferir que as mudanças de uso ocorridas no setor foram mais decorrentes da utilização dos terrenos vazios que da substituição de usos.

No território do Setor Americanópolis observa-se que há concentração do uso residencial vertical em algumas quadras cuja distribuição sugere algumas inferências:

- a concentração verificada no perímetro “a” do Setor Americanópolis tem clara relação com a transformação e desenvolvimento urbanístico advindos com a implantação do metrô. A Av. Eng. Armando de Arruda Pereira constitui-se na via estrutural da região que dá acessibilidade necessária para integrá-la à Estação Jabaquara;
- já, a concentração verificada no perímetro “c” do Setor Americanópolis, além da influência do metrô, parece haver, também, relação com a verticalização que vem ocorrendo na Vila Mascote e arredores, tendo

como viário estrutural a Av. Santa Catarina que faz a ligação dessa região com a Av. Washington Luís.

Os usos não residenciais - basicamente comércio e serviços - concentram-se nas vias principais: Av. Santa Catarina, R. Alba, R. Cidade de Bagdá, Av. Eng. Armando de Arruda Pereira.

A lei da Operação Urbana Consorciada Água Espreada não prevê venda de potencial adicional de construção no Setor Americanópolis e estabelece que tal setor será priorizado para a implantação de Programas Habitacionais. Não estabelece, no entanto, como serão implementados os tais programas, especialmente no que se refere à previsão de terrenos para a sua implantação.

Quanto às diretrizes urbanísticas para o Setor Americanópolis, a lei mantém os índices e parâmetros da legislação vigente. Aplicam-se, dessa maneira, as diretrizes definidas para a Zona Mista, segundo o que dispõe o Plano Diretor Estratégico: coeficiente básico igual a 1,0 e coeficiente de aproveitamento máximo a ser definido no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura do Jabaquara, limitado a 2,5.

Cenário Futuro

Embora o Setor Americanópolis não tenha sido contemplado com a possibilidade de venda do potencial adicional de construção, em função do diagnóstico levantado prevê-se a continuidade do processo de transformação urbanística em curso, tendo em vista a agregação de mais um fator de melhoria da acessibilidade e valorização da região representado pela abertura da via expressa.

A ocupação se dará através da regra genérica de concessão onerosa do direito de construir estabelecida no novo Plano Diretor Estratégico e detalhada no Plano Regional Estratégico da Subprefeitura do Jabaquara.

A conjunção dos fatores acima expostos possivelmente trará maior movimentação ao mercado imobiliário do Setor Americanópolis, tendo em vista o diagnóstico encontrado, mesmo não havendo a previsão de venda de potencial adicional de construção na forma estabelecida na Lei da operação urbana. Por outro lado, não está claro como será garantida a priorização de assentamentos de Programas Habitacionais no setor: se haverá a aquisição dos terrenos, ou ainda se ocorrerão desapropriações.

SETOR BROOKLIN

Diagnóstico

- Evolução do Uso e Ocupação do Solo

O Setor Brooklin apresentava em 1991 área construída total de 1.345.153 m², tendo atingido em 2001, o total de 1.903.662 m². Houve, portanto, um acréscimo de 558.509 m² no período, que representa 41,5%.

Depreende-se dos dados de área construída por uso, que esse acréscimo é resultado do aumento de área construída referente ao uso residencial vertical, uma vez que todos os outros usos tiveram variação negativa no período. O uso que mais perdeu área construída foi o residencial horizontal, tanto de baixo quanto de médio padrão.

Com relação à predominância no setor em 2001, observa-se pleno domínio do uso residencial sobre os outros usos (aproximadamente 80%), sobretudo do residencial vertical que ultrapassou o residencial horizontal nesses 10 anos.

Já os dados relativos à área de terreno por uso verifica-se, em 2001, a predominância do uso residencial horizontal, especialmente os de médio e alto padrão.

A predominância de uso residencial horizontal decorre da existência de grande porcentagem de zona de uso Z1 – estritamente residencial – Vila Cordeiro e Brooklin Velho. Acrescente-se, ainda, que o Setor Brooklin abrange bairros de classe média como o Jd. Aeroporto, Jd. Brasil e a Vila Alexandria nas proximidades do Reservatório Água Espreada e ao longo da Av. Washington Luis.

O uso residencial vertical vem se concentrando em trechos do Campo Belo abrangidos pelo Setor Brooklin, bem como na Vila Alexandria, nas proximidades da Av. Washington Luis. A Av. Santa Catarina e a Vila Mascote constituem-se também em foco de verticalização residencial para a classe média.

Os usos não residenciais localizam-se, em geral, ao longo das vias principais: Av. Washington Luis, Av. Santa Catarina, Av. Santo Amaro e Av. Vereador José Diniz.

A área residencial do Brooklin Velho – zona de uso Z1 – apresenta um bom padrão de ocupação, com lotes grandes (acima de 500 m²) ocupados por unidades residenciais unifamiliares e ruas arborizadas. Tal vegetação acrescida à das residências compõe uma massa arbórea de presença significativa na paisagem.

A área residencial da Vila Cordeiro, também classificada como zona de uso Z1, apresenta características diversas do Brooklin Velho: os lotes são menores, onde se encontram muitos sobrados geminados. A massa arbórea não é tão densa tendo em vista a dimensão reduzida dos lotes não permitirem o plantio de vegetação de porte arbóreo. No entanto, o caráter de uso estritamente residencial se assemelha ao do Brooklin Velho.

- Vegetação

A arborização presente na Vila Cordeiro e no Brooklin encontra-se cadastrada como Vegetação Significativa do Município de São Paulo e como tal é considerada patrimônio ambiental protegido de corte pelo Decreto Estadual nº 30.443/89.

A Vila Cordeiro é classificada como Bairro Arborizado Ba.08: área de topografia plana ou de pequenas declividades em que as ruas são retilíneas, com traçado ortogonal. Os passeios são pavimentados, com árvores localizadas em canteiros individuais. A arborização forma alinhamentos

descontínuos e de composição heterogênea cujas ocorrências mais frequentes são de paus-ferros, sibipirunas, bauínias, chapéus-de-sol, flamboyants, tipuanas, seringueiras e cinamonos.

Já o Brooklin encontra-se classificado como Bairro Jardim Bj.15: bairro residencial de padrão médio-alto e alto, com ruas de traçado retilíneo. As residências de um ou dois pavimentos estão localizadas em lotes de diferentes dimensões, bem arborizados com espécies ornamentais e frutíferas e com grande ocorrência de coníferas.

As ruas são bem arborizadas com espécimes de porte adulto, frequentemente com plantios heterogêneos – sibipirunas, paus-ferros, flamboyants, tipuanas, jacarandás-paulistas, figueiras diversas, paineiras, manacás-da-serra, quaresmeiras, jerivás, ipês diversos, espatódeas e plátanos.

Operação Urbana

A lei prevê, para o Setor Brooklin, que o total de área construída adicional não poderá exceder a 1.500.000 m² para venda de potencial adicional de construção.

Já, as transposições à via expressa previstas neste setor são as que seguem:

- com acesso à via: Av. Santo Amaro e Av. Washington Luis;
- sem acesso à via: Av. Vereador José Diniz, R. Nova York e R. Guaraiúva.

Foram estabelecidos cinco subsetores no Setor Brooklin, com a finalidade de fazer a transição entre a ocupação de intenso adensamento proposto no perímetro da Operação Urbana e a ocupação atualmente existente, de baixa densidade (as zonas residenciais).

Para o subsetor Brooklin 1, lindeiro ao Brooklin Velho, não está prevista a venda de área construída adicional, mantendo-se o coeficiente de aproveitamento máximo e a taxa de ocupação atuais.

A outorga onerosa possibilitará a instalação de algumas categorias de comércio e serviço de abrangência local, bem como de comércio de âmbito regional.

Os subsetores Brooklin 2 a 5, localizados ao norte da Av. Água Espraiada, mais próximos ao Brooklin Novo, têm a intenção de proteger a zona de uso Z1. As características definidas para tais subsetores são mais permissivas que aquelas definidas para o subsetor Brooklin 1: admite o dobro do aproveitamento do lote, ou seja, coeficiente máximo 2,0 com maior gama de usos não residenciais, incluindo-se ainda o uso residencial vertical.

Os subsetores citados, que pretendem fazer a transição da zona de uso Z1 para zonas mais permissivas, ficaram, neste trecho, reduzidos de um lado, a uma única quadra formada pelas Ruas Michigan, Guaraiúva, Arizona e Ribeiro do Vale, e de outro, a um perímetro constituído por somente duas quadras.

Em contraposição, para a zona residencial da Vila Cordeiro, localizada ao sul da Av. Água Espraiada, entre as Avenidas Santo Amaro e Jurubatuba,

não foi definido nenhum subsetor visando sua proteção. Na R. Bartolomeu Feio, por exemplo, são permitidos usos não residenciais com o coeficiente de aproveitamento igual a 4,0 de um dos lados da via enquanto que do outro lado, só será permitido o uso residencial unifamiliar com o coeficiente de aproveitamento igual a 1,0.

Cenário Futuro

A área máxima disponibilizada para a venda de potencial adicional de construção no Setor Brooklin corresponde a quase três vezes mais o que o setor cresceu no período de 10 anos, de 1991 a 2001, cujo aumento foi de 558.509m². Significa, além disso, quase 80% da área construída total existente no local, hoje.

Na realidade, imagina-se que seja improvável a utilização total do estoque no Setor Brooklin tendo em vista as especulações existentes relativas ao Setor Chucri Zaidan. Entretanto, uma vez que existe a lei, é imprescindível o monitoramento durante o período de vigência da Operação Urbana de maneira equilibrar o possível adensamento com a capacidade de infraestrutura de serviços, equipamentos urbanos e viária.

No tocante ao que se vislumbra em termos de transformação no Setor Brooklin foram levantados alguns cenários:

- Seguindo a tendência já em curso, a verticalização residencial deverá continuar a ocorrer no Brooklin Novo, no Campo Belo bem como na Vila Alexandria;
- Ao longo da Av. Água Espriada espera-se a instalação de usos de comércio e serviço, hoje reprimidos, embora já esteja implantada a avenida, em função do zoneamento até agora vigente, com zona estritamente residencial na maior parte e zonas predominante residenciais, porém com grandes restrições aos usos de comércio e serviço.

Conforme disposto no Volume 7 do EIA tem-se que:

Com a implantação da Operação Urbana, poderia ocorrer a diminuição da permeabilidade do solo em consequência da implantação de novos empreendimentos;

na área de influência direta e indireta, deverá ocorrer aumento da quantidade de veículos em circulação, decorrente o aumento de atividades potencializado pelo aumento da infra-estrutura;

Na área de influência direta, deverá ocorrer aumento da quantidade de edificações em consequência da venda de Certificados de Potencial Adicional – CEPAC's. Se não houver a correspondente adequação da infra estrutura existente, ao novo cenário urbano criado, poderá haver um colapso dessa infra-estrutura, decorrente do aumento de atividades potencializada pela outorga de solo adicional;

A capacidade calculada da avenida Água Espriada para 4 faixas por sentido é de 5000vph.

Na simulação para 2010, sem o adensamento específico da OUCAE, o EMME 2 apresenta o volume de 4564vph. O volume máximo aparece nos trechos entre a Lino de M. Leme e a Washington Luis, com 4876vph e entre esta e a Ver. José Diniz com 4859vph. Estes volumes praticamente já esgotam a capacidade calculada da avenida. Nestes trechos o nível de serviço será o E (nível de serviço considerado de desempenho insatisfatório).

Com o adensamento previsto nesta Operação Urbana, se considerarmos uma situação de alta acessibilidade, com o metrô em funcionamento, e com todos os empreendimentos ocupados, na meta prevista de 2022, a avenida Águas Espraiadas será solicitada a receber um acréscimo de viagens de autos, no pico da manhã, da ordem de 6500vph com o volume máximo localizado no trecho entre a Av. Washington Luis e Santo Amaro, de 6877vph.

Considerando os volumes existentes, com as reduções por melhoria na acessibilidade, acrescentando-se as viagens futuras citadas acima chegaremos a cifras que nos levam a concluir que a avenida deverá ser readequada para comportar a capacidade, até 2022, de 8000 a 9000 vph em 5 a 6 faixas por sentido.

SETOR CHUCRI ZAIDAN

Diagnóstico

- Evolução do Uso e Ocupação do Solo:

O Setor Chucri Zaidan apresenta uma particularidade que se deve ao fato de aproximadamente 85% de seu território estar enquadrado como zona de uso Z6, de predominância industrial, assim classificada desde 1972 pela então Lei de Zoneamento. Atualmente, pelo Plano Diretor Estratégico, estas áreas integram a Zona Industrial em Reestruturação - ZIR.

O uso industrial que aí se instalou é anterior à Lei de Zoneamento, que apenas consolidou o uso já existente incorporando ao perímetro da zona Z6, também grandes áreas de terreno, provavelmente prevendo a expansão do uso.

Atualmente muitas das grandes indústrias tiveram suas fábricas transferidas para outros locais deixando para trás as edificações que vem sendo ocupadas por depósitos e armazéns ou que estão ficando simplesmente vazias.

Embora existam indústrias de grande porte em atividade, é cada vez mais rara a existência de concentração das mesmas.

As indústrias de menor porte, por sua vez, parecem continuar na região, especialmente na parte sul do Setor Chucri Zaidan, próximo à Av. João Dias. É o que se pode depreender da análise da fotografia aérea auxiliada pelo mapa de predominância de uso.

É possível observar ainda diferenças de característica de ocupação dessa área quando a comparada com a área localizada ao norte na direção à Av. Morumbi.

Destaca-se o tipo de parcelamento presente no setor que apresenta quadras de grandes dimensões definindo um sistema viário que dificulta a acessibilidade local devido às extensas e contínuas testadas.

Em contraposição, no trecho situado entre a Av. Alceu Maynard Araújo e a Av. João Dias, prevalece o parcelamento usual, com lotes e quadras padrão, resultando em um sistema viário de traçado ortogonal. As características específicas do trecho entre as Avenidas Morumbi e Alceu Maynard Araújo acima referidas, somadas aos demais fatores como a localização (Marginal Pinheiros, proximidade da Av. Luis Carlos Berrini) e as transformações no setor industrial, imprimiram a essa região grandes mudanças em termos de uso e ocupação do solo.

Na realidade, antes mesmo da saída das indústrias de grande porte, os grandes terrenos vazios foram sendo gradativamente ocupados por usos não industriais como por exemplo, a instalação do Banco do Brasil, o Carrefour e mais recentemente, dos Shoppings Morumbi e Market Place.

Ocorreu também de terrenos de propriedade das indústrias serem ocupados por edifícios administrativos dessas mesmas empresas, reforçando a tendência de mudança das características de zona industrial.

Registra-se, ainda, a recente ocupação verticalizada ao longo da R. Prof. Manoelito de Ornelas e seus arredores, basicamente por edifícios de escritórios de empresas multinacionais, o que, provavelmente explique o alto padrão das edificações.

Dessa forma, o Setor Chucri Zaidan é aquele que, juntamente com o Setor Berrini, desperta grandes expectativas em relação à venda de CEPACs uma vez que o setor conta ainda com alguns terrenos de grandes dimensões, além de indústrias de grande porte desativadas.

O setor apresentava em 1991, segundo dados do EIA/RIMA, um total de área construída igual a 1.621.169 m². Em 2001 atingiu o total de 2.021.263m², acréscimo de aproximadamente 400.000 m² que corresponde a 24%.

Nos dados de área de terreno por uso verifica-se em 1991, a predominância do uso industrial. Em 2001, tornou-se predominante o comércio e serviço.

Os dados de área de terreno por uso mostram que o crescimento dos usos acima referidos ocorreu em função da utilização de terrenos vazios, assim como da substituição dos usos residencial horizontal e industrial.

Sob o aspecto da área construída o fenômeno se repete, ou seja, em 1991 havia predominância do uso industrial. Em 2001, a indústria perdeu área construída para o comércio/serviço.

Em termos de variação ocorrida no período 1991-2001, o uso residencial vertical de alto padrão apresentou percentual maior do que o comércio/serviço, embora este último seja o predominante e o uso residencial seja pouco representativo em relação ao total.

Operação Urbana

A Lei da Operação Urbana Água Espreada propõe para o setor Chucri Zaidan o máximo de 2.000.000 m² de área construída adicional para serem alienados através dos CEPAC's. Estão definidos como parâmetros urbanísticos os índices 0,50 e 4,0 para a Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento Máximos, respectivamente.

Quanto às obras a serem realizadas, está previsto o prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Av. João Dias, através do aproveitamento e alargamento de vias existentes e da abertura de alguns trechos que demandam desapropriações.

A lei prevê largura de 40m para o novo viário, no entanto, o trecho da R. Luis Seraphico Junior será mantida a largura existente tendo em vista a impossibilidade de efetuar as desapropriações necessárias face a recente ocupação com edifícios de escritórios.

O EIA/RIMA não avalia a questão do "estreitamento" da via proposta de forma adequada.

Cenário Futuro

Conforme já referido anteriormente e constatado através das páginas da Internet ligadas ao setor imobiliário, a expectativa em relação à Operação Urbana Água Espreada está centrada no Setor Chucri Zaidan.

A análise do uso e ocupação do solo efetuada mostrou que há alguns terrenos vazios de grandes dimensões lindeiros à Marginal Pinheiros e ao futuro prolongamento da Av. Chucri Zaidan, bem como, a existência de pelo menos uma indústria de grande porte desativada (Monark) na área situada entre a Av. Alceu Maynard Araújo e a Av. Morumbi. A expectativa é que, num primeiro momento, a utilização do potencial adicional de construção ocorram nesses terrenos.

Considerando que o potencial adicional de construção previsto para o setor em referência equivale à área construída existente atualmente e que há perspectiva de concentração dessa área construída adicional ao longo do melhoramento viário proposto, há necessidade de se monitorar se o prolongamento da Av. Chucri Zaidan terá capacidade viária necessária para suportar o adensamento pretendido.

Conforme disposto no Volume 7 do EIA, tem-se que:

Com a implantação da Operação Urbana, poderia ocorrer a diminuição da permeabilidade do solo em consequência da implantação de novos empreendimentos.

Na área de influência direta e indireta, deverá ocorrer aumento da quantidade de veículos em circulação, decorrente o aumento de atividades potencializado pelo aumento da infra-estrutura.

Na área de influência direta, deverá ocorrer aumento da quantidade de edificações em consequência da venda de Certificados de Potencial Adicional – CEPAC's. Se não houver a correspondente adequação da infra estrutura existente, ao novo cenário urbano criado, poderá haver um colapso dessa infra-estrutura, decorrente do aumento de atividades potencializada pela outorga de solo adicional.

Em função do uso industrial que foi intenso na área indiretamente afetada, existe a possibilidade de eventual existência de antigas áreas contaminadas que poderiam ser impróprias para a atividade humana, a depender do novo tipo de uso a ser implantado, além dos riscos de contaminação do subsolo e do aquífero da região.

A capacidade do prolongamento da avenida Chucri Zaidan está calculada em 3600vph em 3 faixas por sentido.

Pelos estudos de impacto no sistema viário resultante do adensamento proposto para esta Operação Urbana, dentro do setor Chucri Zaidan deverão chegar no pico da manhã cerca de 7.319vph em autos a mais dos existentes, se a região tiver a condição de alta acessibilidade. Destas viagens de autos, 1698vph chegarão pela ponte do Morumbi vindos da av. Marginal do rio Pinheiros e av. Morumbi. Esses autos se juntarão aos 3639vph vindos da av. Água Espraiada e av. Eng. L. C. Berrini perfazendo um volume de 5.337vph nos trechos iniciais da Av. Dr. Chucri Zaidan que ainda poderão se juntar aos 1.017vph vindos da av. Roque Petroni Jr. num montante de 6.354vph. Dependendo da localização dos futuros pólos geradores de tráfego, a capacidade do prolongamento da av. Chucri Zaidan deverá ser adaptada.

A ponte do Morumbi no sentido bairro/centro possui capacidade para 3500vph na rede de simulação da CET e já apresenta um volume equivalente de 3867vph na simulação da CET.

No estudo de impacto localizado, esta ponte é solicitada a receber, a mais, 2.429vph no pico da manhã.

SETOR BERRINI

Diagnóstico

- Evolução do Uso e Ocupação do Solo:

O setor Berrini, que abrange a área ao longo das Avenidas Luis Carlos Berrini e Chucri Zaidan (trecho entre a Av. Água Espraiada e Av. Morumbi), corresponde ao setor dentre todos os que compõem a Operação Urbana, que apresenta o maior crescimento em termos de área construída total, no período de 1991-2001, conforme o estudo de uso do solo. Apresentava em 1991, o total de 580.236 m², passando para 1.590.914 m² em 2001 (crescimento de 174,2%).

Analisando-se os dados de área construída por uso, verifica-se que as atividades que mais se destacaram pelo aumento de percentual de participação no total dos usos foram: residencial vertical de alto padrão, comércio/serviço vertical e hotel. Dentre estas, pode-se observar, ainda, que o comércio/serviço vertical, já em 1991, apresentava-se como predominante, indicando que o processo de verticalização da atividade de serviços já estava em curso, tendo

esse processo continuado de tal maneira que atividade manteve a predominância no setor.

Já, o uso residencial vertical de alto padrão e hotel tiveram seu crescimento iniciado na década analisada.

Dos dados de área de terreno por uso implantado, no período de 1991-2001, é possível concluir que as atividades supracitadas tiveram grande crescimento em razão da ocupação de terrenos vazios e da substituição dos usos residenciais horizontal de padrão médio e de armazéns e depósitos, que tiveram variação negativa no percentual de participação no total dos usos.

Os dados apenas confirmam a verticalização voltada para escritórios ocorrida na região da Av. Luis Carlos Berrini. Diferente do setor Chucri Zaidan, a região da Berrini já havia sido contemplada pela legislação de uso e ocupação do solo até então em vigor, por tipologias de zona de densidade média, com usos diversificados e coeficientes de aproveitamento igual a 4,0 (Z3 e Z4).

As atividades de comércio e serviço ocupam praticamente todo o setor Berrini. Ao longo da Av. Luis Carlos Berrini, vêem-se trechos contínuos ocupados por edificações verticais alternados por trechos de edificações horizontais, provavelmente de residências transformadas em instalações comerciais. Ao longo da Marginal Pinheiros e Av. Chucri Zaidan vêem-se escritórios sede de empresas instalados em grandes terrenos como a Rede Globo e o Banco de Boston.

A área próxima à Av dos Bandeirantes ainda mantém a ocupação residencial horizontal de padrão médio.

A incipiente verticalização residencial está concentrada nas proximidades da praça General Gentil Falcão e Rua Sansão Alves dos Santos.

Na direção da Praça General Gentil Falcão situa-se a Estação Berrini da linha C da CPTM.

Operação Urbana

A lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada prevê o máximo de 250.000 m² para a venda de potencial adicional de construção no setor Berrini.

Para o setor em referência está prevista a construção da ponte sobre o Rio Pinheiros e viadutos que possibilitará o acesso das Marginais do Rio Pinheiros à Av. Água Espraiada.

A lei prevê ainda para este setor, o subsetor Berrini 1, constituído por três quadras localizadas entre a Av. Nova Independência e a Rua Porto Martios, próximas à Av. dos Bandeirantes. Nessa área a venda do potencial adicional de construção será destinada ao uso residencial unifamiliar e aos conjuntos.

A Av. Nova Independência, no trecho entre a Rua Macambará e a Rua Guararapes, nas proximidades da Sociedade Hípica Paulista configura-se no limite entre o Setor Berrini e a zona de uso Z1 do Brooklin Novo. A lei não prevê qualquer dispositivo de transição da zona de uso estritamente residencial. A mesma situação se repete no limite com a zona de uso Z 1 da Vila Cordeiro, nas Ruas Baltazar Fernandes e Miguel Sutil.

Cenário Futuro

A região da Av. Luis Carlos Berrini, que vem se transformando em novo centro administrativo-financeiro, já apresenta problemas em relação ao tráfego com ocorrência de constantes congestionamentos na região.

Por essa razão, apesar de ser o setor com menor estoque de área construída a ser disponibilizado para a venda – 250.000 m², serão necessárias providências no sentido de não agravar o problema.

De acordo com o diagnóstico, a área lindeira às Avenidas Água Espreada e Chucri Zaidan apresenta maior probabilidade de adensamento, tendo em vista que aí se concentram os poucos terrenos vazios existentes no setor Berrini.

Vale ressaltar que a zona estritamente residencial da Vila Cordeiro, citada na avaliação do setor Brooklin, também sofrerá impactos com o adensamento previsto no setor Berrini, uma vez que os terrenos vazios acima referidos estão localizados no limite deste com a Vila Cordeiro.

A zona de uso Z1, que foi mantida pelo Plano Diretor Estratégico como Zona Estrictamente Residencial – ZER, poderá vir a sofrer um processo de desqualificação do uso em razão da utilização de suas vias para estacionamento e pela intensificação do tráfego de passagem de veículos, impactos presumidos pela permissão de adensamento e diversificação de usos. Tal questão constitui-se na principal preocupação da população local expressa nas manifestações ocorridas na Audiência Pública.

O Plano Diretor Estratégico prevê a criação da Operação Urbana Santo Amaro, através de lei específica, que delimitará e impactará a Vila Cordeiro.

As condições de circulação da Av. Luís Carlos Berrini, poderá ser agravada, pelo acréscimo estimado de aproximadamente 600 vph em razão de seu adensamento futuro, além do tráfego de passagem com destino aos setores próximos.

SETOR MARGINAL PINHEIROS

Diagnóstico

- Evolução do Uso e Ocupação do Solo:

O Setor Marginal Pinheiros abrange, basicamente, os terrenos da margem esquerda do Rio Pinheiros localizados em cotas mais baixas, acompanhando as curvas de nível, no trecho entre a Ponte Ari Torres e João Dias.

Verifica-se grande quantidade de terrenos vazios existentes no setor. Os dados de área de terreno por uso confirmam a predominância de terrenos vazios, tanto em 1991 quanto em 2001. Mostra, ainda, que não houve redução na área de terreno, mantendo os aproximadamente 50% do total. Apesar de não dispormos de informações sobre a estrutura fundiária dos terrenos vagos, a análise permite-nos supor a permanência de extensas áreas não edificadas

pela ausência de malha viária, sendo o seu acesso, feito basicamente pela Marginal Pinheiros.

Por outro lado, dentre os usos existentes, predominam em 2001, usos de comércio e serviço e também o residencial vertical de alto padrão que estão localizados, em sua maioria, nas proximidades da ponte do Morumbi, onde já ocorreu o processo de parcelamento.

Operação Urbana

A lei da operação urbana propõe para o setor Marginal Pinheiros as mesmas diretrizes urbanísticas fixadas para o setor Chucri Zaidan, com o coeficiente de aproveitamento máximo de 4,0.

Estão disponíveis para alienação através da venda dos CEPACs, o máximo de 600.000 m² de potencial adicional de construção.

Não há obra prevista para este setor, exceto o acesso a ser executado da Marginal Pinheiros em direção à Av. Água Espraiada.

Em alguns trechos o perímetro do setor limita-se com a zona de uso Z1 do Morumbi, não tendo sido previstos dispositivos para a transição da zona estritamente.

A lei não prevê, também, regras específicas para o parcelamento dos terrenos.

Cenário Futuro

A Operação Urbana Consorciada Água Espraiada modifica sensivelmente os parâmetros de ocupação dos terrenos localizados no setor Marginal Pinheiros pois, possibilitam a diversificação de uso em relação às zonas de uso existentes – Z1, Z2 e Z17 – assim como, maior aproveitamento dos lotes.

É difícil prever, no caso do setor Marginal Pinheiros, qual será a tendência que se seguirá, uma vez que o mesmo apresenta condições para a instalação de diferentes alternativas em função da localização, da acessibilidade e disponibilidade de terrenos: verticalização residencial de alto padrão, conforme ocorre nos arredores do Parque Burle Marx; comércio de grande porte, como hipermercados ou comércio especializado ou mesmo serviços de alto padrão seguindo a tendência do Centro Empresarial.

Em vista das características apresentadas pelo setor em referência, faz-se necessário avaliar a adequação da malha viária existente para a implementação as atividades permitidas através da Operação Urbana.

Considerações finais sobre a avaliação urbanística e ambiental do empreendimento

No Volume 7 – Complementações e Conclusões, destacamos as projeções para o adensamento populacional e para o sistema de tráfego e

transporte, elaborados através de modelos de simulação, que deram maior fundamentação aos prognósticos dos diferentes Setores da Operação Urbana.

Cabe ressaltar a grande dificuldade de se avaliar empreendimentos da natureza de uma Operação Urbana, que estão sujeitos às regras e oscilações do mercado imobiliário e principalmente a longos prazos de vigência.

Os modelos de simulação de adensamento populacional e de tráfego e transporte, embora considerem em sua formulação os parâmetros de regulação próprios do mercado imobiliário, apresentam algum grau de incerteza quanto à efetivação dos prognósticos, uma vez que dependem da conjuntura econômica e também das condições locais da infra-estrutura viária e de serviços.

A análise comparativa dos cenários efetuada pelos estudos, considerando as situações com a Operação Urbana na forma da Lei, sem a Operação Urbana (apenas com as diretrizes do PDE) e com a Operação Urbana sem restrições dos estoques por setor, é válida para efeito da avaliação das conseqüências do adensamento. Nesse sentido, o estudo conclui que o acréscimo da área construída previsto na Operação Urbana é similar ao propiciado pela outorga onerosa prevista no PDE e que parte significativa dos impactos ambientais presumidos nesta avaliação deverão certamente ocorrer, mesmo que a Operação Urbana não se efetive, especialmente os relacionados ao sistema viário, demandando investimentos de porte semelhante aos ora mencionados.

COMPARATIVO DE ÁREAS CONSTRUÍDAS FINAIS

SETOR	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)						
	Atual	Cenário 1	% Acrésc.	Cenário 2	% Acrésc.	Cenário 3	% Acrésc.
Jabaquara	915.516	2.283.602	149,43	2.067.274	125,80	2.742.950	199,61
Berrini	1.229.257	1.805.496	46,88	2.150.548	74,95	2.410.614	96,10
Brooklin	1.538.792	3.061.124	98,93	2.444.036	58,83	3.634.238	136,17
Chucri Zaidan	1.793.573	3.723.664	107,61	3.237.138	80,49	4.393.981	144,98
Marginal	101.529	1.541.450	1418,24	1.251.781	1132,93	1.849.825	1721,97
Americanópolis	596.346	816.548	36,93	859.721	44,16	816.548	36,93
TOTAL	6.175.013	13.276.894	115,01	12.010.498	94,50	15.848.156	156,65

Cenários considerados:

- Cenário 1: Implantação da Op. Urb. conforme Lei.
- Cenário 2: Somente utilização outorga onerosa PDE.
- Cenário 3: Implantação Op. Urb. sem estoques limitados.

O estudo observa ainda que, com a Operação Urbana, há a garantia de que os recursos dela advindos serão necessariamente investidos na região, com a perspectiva de também equacionar a questão habitacional da população situada nas margens do Córrego Água Espreada.

Entretanto, concordamos apenas em parte com essa conclusão, uma vez que, embora a simulação de adensamento efetuada visando a comparação dos cenários seja válida, verificamos um equívoco na alimentação dos dados referentes ao cenário em que são consideradas as diretrizes do PDE.

Nesse cenário, o dado de entrada quanto ao potencial construtivo deveria ter considerado não só o coeficiente de aproveitamento máximo de cada zona, como foi feito no estudo, mas também a outra diretriz igualmente importante que é o estoque de área construída por distrito.

Com isto, o potencial de cada zona, na hipótese da não existência da Operação Urbana, certamente seria menor, uma vez que a definição do estoque está vinculada, dentre outros fatores, à capacidade da infra-estrutura e do sistema viário.

Outro aspecto importante refere-se aos impactos causados pelo adensamento no sistema viário. O estudo considera que o cenário com a Operação Urbana na forma da Lei é a melhor alternativa, visto que as obras previstas no Programa de Intervenções estarão contempladas pelos recursos advindos da venda de potencial adicional de construção.

Em vista do exposto, evidencia-se a importância de se incorporar à utilização de instrumentos urbanísticos que possibilitam aumento de área construída ou mudança de uso do solo, procedimentos e mecanismos de gestão que permitam o acompanhamento e monitoramento dos efeitos do adensamento para dimensionamento e definição dos investimentos necessários na infra-estrutura para suporte de tal excedente.

7. CONCLUSÃO, EXIGÊNCIAS TÉCNICAS E RECOMENDAÇÕES

A Câmara Técnica, após a análise da documentação apresentada, deliberou por unanimidade aprovar o Estudo de Impacto Ambiental – EIA e seu respectivo Relatório – RIMA, atendendo às recomendações e exigências nele contidas e as abaixo indicadas:

1. Elaborar estudos de impactos ambientais específicos, previamente à sua implantação, para:
 - a) as obras de prolongamento da Avenida Chucri Zaidan até a Avenida João Dias e complementos viários necessários;
 - b) a conclusão da Avenida Água Espreada, a partir da Avenida Lino de Moraes Leme até sua interligação com a Rodovia dos Imigrantes e complementos viários necessários.
2. Elaborar estudos para:
 - a) a construção de uma ponte entre as pontes do Morumbi e João Dias, em localização tal que permita acessar o interior dos bairros adjacentes a oeste da Marginal Pinheiros, de modo a possibilitar a redução de veículos na ponte Morumbi;
 - b) a construção de uma alça da ponte João Dias; para evitar o uso das vias locais como alternativa de acesso à ponte;
 - c) a construção de uma alça da Avenida dos Bandeirantes para a Avenida Marginal Pinheiros (sentido ponte Morumbi), de modo a

possibilitar a redução do tráfego de passagem na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, com origem na Avenida dos Bandeirantes e destino à ponte do Morumbi;

- d) a abertura de uma via que ligue a ponte da Água Espraiada com a Avenida Giovanni Gronchi, de modo a reduzir o tráfego de veículos nas pontes Cidade Jardim e do Morumbi;
 - e) proposição de novas vias de penetração no setor Marginal Pinheiros, visando desconcentrar a demanda da Avenida Morumbi e também estruturar a circulação do setor.
 - f) o entroncamento do prolongamento da Avenida Chucri Zaidan com a Avenida João Dias;
 - i. que impossibilite a sua conexão em nível;
 - ii. e considere a sua diretriz de prolongamento até a Avenida Interlagos;
 - g) alternativa operacional para o estreitamento do prolongamento da Av. Chucri Zaidan, no trecho da R. Prof. Manoelito de Ornelas com vistas a garantir desempenho de tráfego compatível com o restante da via
 - h) o prolongamento da Av. George Corbusier até a Avenida Água Espraiada;
 - i) implantação de pelo menos três Áreas Verdes com tamanho mínimo de um hectare cada e vegetação de porte arbóreo, nos Setores Jabaquara e Americanópolis.
 - j) Avaliar a necessidade de ampliação da infra-estrutura pública de atendimento à saúde e à educação.
3. Exigir, para os projetos viários abaixo relacionados, a readequação prevista no EIA, em função de suas demandas e suas características geométricas específicas e da demanda de tráfego decorrente do adensamento gerado pela Operação Urbana:
- a) Avenida Chucri Zaidan, no trecho compreendido entre a ponte do Morumbi e Avenida João Dias;
 - b) Avenida Água Espraiada, no trecho compreendido entre a Avenida Chucri Zaidan e Avenida Washington Luiz.
4. Desenvolver:
- a) Programa de Comunicação Social com instalação de Postos de Informação e constituição de Comissão Permanente de Informação;
 - b) Plano Complementar Urbanístico para todos os setores integrantes da Operação Urbana, de modo a garantir, entre outros, a qualidade ambiental e o devido suporte viário às demandas oriundas do adensamento proposto;
 - c) Planos de Obras vinculados aos leilões de CEPAC's, contendo definição das etapas de obras e intervenções; desapropriações; cronograma; plano de circulação; plano de relocação de infra-estrutura, plano de reassentamento, diretrizes de ocupação das áreas contíguas às obras e dos remanescentes de desapropriação;

- d) Plano de Reassentamento da População Removida em razão das obras e intervenções, com previsão de mecanismo que dificulte o repasse das unidades habitacionais para terceiros;
- e) Programa Habitacional que garanta a alocação de recursos para as obras habitacionais e que a retirada dos moradores de favelas só se realize concomitantemente a implantação da nova intervenção;
- f) Programa de Atendimento Econômico e Social para a população de baixa renda diretamente afetada pela operação urbana;
- g) Plano de dimensionamento e implementação de Sistema de Áreas Verdes e Espaços Públicos que contemple praças, parques, passeios públicos arborizados e ajardinados para cada setor;
- h) estudo relativo aos córregos contribuintes do Córrego Água Espraiada com vistas à adoção de solução tecnológica adequada para a sua canalização.

5. Implementar:

- a) procedimentos de gestão da Operação Urbana com vistas a compatibilizar a utilização de potencial adicional de construção com a necessidade de execução de obras e investimentos na infra-estrutura e no sistema viário e de transportes;
- b) Plano de Monitoramento da comunidade de aves para todos os setores conforme previsto no EIA que contenha levantamento quantitativo da avifauna a ser realizado nas quatro estações do ano e comparação do monitoramento do comportamento de indivíduos a cada cinco anos utilizando os parâmetros iniciais: 30 horas / estação;
- c) Plano de Monitoramento de Níveis de Pressão Sonora na área do empreendimento.

6. Efetuar gestões:

- a) junto à Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP com vistas a:
 - i. compatibilizar a implantação do coletor tronco de esgoto à execução da canalização do Córrego Água Espraiada no trecho à montante do reservatório;
 - ii. avaliar necessidade de investimentos relativos ao sistema de abastecimento de água em função da venda de potencial adicional de construção.
- b) junto aos órgãos responsáveis pela implementação de infra-estrutura objetivando estabelecer procedimentos de acompanhamento da efetiva utilização do potencial adicional de construção visando avaliar a necessidade de investimentos nos sistemas existentes;
- c) junto ao Departamento de Operação do Sistema Viário – DSV da Secretaria Municipal de Transportes – SMT para avaliar a conveniência de se estabelecer restrição ao tráfego de veículos de carga na via expressa da Avenida Água Espraiada.

7. Constituir:

- a) Câmara Técnica de Gestão Ambiental junto ao Grupo Gestor da Operação Urbana Água Espreada, composta por representantes de SVMA, SMT, SIURB, SEMPLA, SEHAB, SMSP, SAS, SMS, SME, EMURB e da sociedade civil, no prazo de 120 dias a partir da emissão da licença ambiental prévia, que será responsável pelo acompanhamento e monitoramento dos impactos ambientais gerados pelas intervenções propostas, suas mitigações, planos e programas, de modo a subsidiar a resolução de problemas envolvendo questões ambientais; em apoio a SVMA/DECONT. Esta Câmara Técnica deverá, ainda, manter o CADES informado sobre o cumprimento das exigências ora aprovadas;
 - b) Banco de dados ambientais que deverá ser mantido ao longo de todas as fases do empreendimento, estendendo-se pela fase de operação, visando possibilitar e auxiliar eventuais estudos, projetos ou resolução de problemas ambientais decorrentes da Operação Urbana Água Espreada.
8. A avaliação da eventual existência de passivo ambiental deverá ser realizada para as áreas contaminadas, com suspeita de contaminação ou com potencial de contaminação, nos termos da legislação em vigor.
 9. No setor Chucri Zaidan, caso não haja nenhuma via pública num raio de 100m (cem metros) dos empreendimentos a serem implantados, que possibilite a circulação de pedestres para a face oposta da quadra, deverão ser exigidas medidas – quando da aprovação do projeto – para garantir a microacessibilidade.
 10. Estudo de circulação de tráfego de veículos e de transporte coletivo com vistas a avaliar a conexão das transposições propostas com as vias existentes de modo a cumprir função coletora
 11. Deverão ser objeto de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV os helipontos que vierem a ser propostos nos empreendimentos a serem implantados no perímetro da Operação Urbana;
 12. Deverá ser elaborado cadastramento atualizado da população moradora a ser removida para Habitação de Interesse Social, assegurando-se o reassentamento definitivo de todas as famílias atingidas pelas obras e outras intervenções.
 13. Deverá ser facultada opção de reassentamento, nos mesmos moldes da população favelada, à população moradora de loteamentos irregulares ou clandestinos, atingida pelos melhoramentos viários da Operação Urbana.
 14. A supressão, remoção e o transplante de vegetação deverão ser efetuados após autorização do Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE/SVMA e das Subprefeituras correspondentes.

São Paulo, 11 de dezembro de 2003.

