

ÁREAS DE INTERVENÇÃO URBANA

Para a consecução de seus objetivos, o PDE determina que o PIU demonstre quais são as ações e regramentos mais adequados para a sua eficiente implantação, utilizando-se de instrumentos urbanísticos para sua aplicação. No capítulo sobre ordenamento e transformação territorial do PDE encontram-se elencados os instrumentos urbanísticos capazes de colaborar na implantação dos Projetos de Intervenção Urbana. Incluem-se nestes instrumentos aqueles que preveem ações para a composição de investimentos e formas de financiamento da proposta; incentivos econômicos e estratégias de gestão quando de sua implantação e as ações mitigadoras vinculadas às condições socioambientais da região a ser requalificada. Instrumentos como Áreas de Intervenção Urbana (AIU), Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e Concessão Urbanística são, por exemplo, instrumentos urbanísticos adequados para a implantação dos Projetos de Intervenção Urbana.

Recente instrumento urbanístico de ordenamento e transformação territorial determinado pelo Plano Diretor Estratégico, a AIU é uma porção do território delimitada como área de especial interesse para a reestruturação, transformação, recuperação e melhoria ambiental, com o objetivo de gerar efeitos positivos na qualidade de vida, no atendimento às necessidades sociais e no desenvolvimento econômico do município. A AIU reúne um programa de melhoramentos públicos associados a parâmetros urbanísticos específicos e à definição de quantidades necessárias de área construída adicional para atender o adensamento populacional e construtivo desejado ao território. A AIU, instituída por meio de uma lei específica, também define as formas de regulação da outorga onerosa do direito de construir a partir das conclusões e diretrizes do PIU.

A necessidade de implantação do projeto por lei específica confere ao instrumento a segurança jurídica necessária, tanto no tocante à expectativa de sua implantação quanto ao controle social do seu planejamento urbanístico. A implantação do Projeto será gerida com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores públicos e privados, para promover programas de interesse público voltados a formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do território, associando a isto medidas de desenvolvimento econômico, racionalização da rede de infraestrutura e a preservação de ecossistemas ambientais.

No § 5º do art. 145, e nos subsequentes artigos 146 a 148, o PDE traz elementos que caracterizam o instrumento AIU. Na busca da viabilidade e do financiamento das propostas de transformação, o Plano Diretor permite que cada AIU defina o valor do potencial construtivo adicional em seu território, valendo-se de fatores de planejamento e social próprios, por intermédio do controle da quantidade de área construída computável adicional (ACCA). A soma destes dois índices (preço e disponibilidade da ACCA) permite, mediante a realização de estudos econômicos, identificar o volume de recursos disponíveis que contribuirão para o financiamento das intervenções previstas no projeto. Os valores arrecadados, obtidos por mecanismos específicos de alienação, poderão ser segregados em conta especial do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), para exclusiva utilização na implantação do projeto.

O Projeto de Intervenção Urbana do Arco Tietê indica que as três unidades de projeto propostas, Apoios Urbanos, Centralidade da Metrópole e Lapa, sejam implantadas através do instrumento urbanístico da AIU, garantindo: