

- . Diretrizes gerais para todo o território englobado pelo perímetro do Arco Tietê, vinculando o planejamento urbanístico às ações infraestruturais propostas;
- . Proposta de regulações urbanísticas específicas destas unidades de projeto integradas à existente ou a água branca, de tal forma que acabem se viabilizando de forma autônoma e em tempo adequado.

Como efeito da implementação deste instrumento urbanístico, os estudos econômicos modelaram cenários de transformação territorial para cada AIU considerando a gradativa valorização do preço da terra, e conseqüentemente da outorga onerosa, provocada tanto pela infraestruturação dos espaços públicos, como pela geração de oportunidades de produção imobiliária, sempre consonantes com as intenções do projeto urbanístico, e de forma a criar a dinâmica econômica suficiente para arrecadar os recursos financeiros que suportem o programa de intervenções almejado.

A prevalência da comercialização do potencial construtivo através da contrapartida financeira em outorga onerosa permitirá a desejável flexibilidade por parte da coordenação pública, pois por um lado fica garantida a conta segregada para cada AIU, vinculando receitas e despesas por unidade de projeto, e por outro se apropria do regramento ordinário da cidade, fortalecendo os elementos positivados pelo PDE – fator de planejamento (FP) e fator social (FS), enviando à sociedade a mensagem clara e direta sobre quais tipologias construtivas, em que locais, e em que tempo são mais indicadas e incentivadas pelo projeto urbanístico.

A AIU diferencia-se das operações urbanas consorciadas quanto às suas fontes de financiamento e quanto à sua relação com a iniciativa privada. Permitindo a aplicação alternativa de recursos provenientes de outros fundos municipais, voltados para promoção habitacional de interesse social ou saneamento, por exemplo, e através da geração de receitas provenientes de empreendimentos público-privados em terrenos públicos que necessitam de parcelamento do solo, da qual chamamos Projetos Estratégicos. Com isto espera-se que haja maior convergência das iniciativas municipais em atuação concertada com as prioridades do PIU.

É urbanisticamente adequado e juridicamente eficiente cogitar que a regulação urbanística do Arco Tietê seja implantada por intermédio de uma única iniciativa normativa, uma lei específica que institui o PIU Arco Tietê. Em que pese não ser vedado que haja legislações distintas para tratar do PIU do Arco Tietê e de cada uma de suas AIU, o risco de perda de coesão em termos de disposições jurídico-urbanísticas tende a se acentuar na hipótese da edição de vários diplomas urbanísticos ao invés de somente um, mesmo que implantados em diferentes tempos do desenvolvimento urbano mas articulados em um projeto de conjunto.

As disposições veiculadas pelo Plano Diretor Estratégico e pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo com as propostas de transformação e requalificação urbanística, cogitadas para a totalidade do Arco Tietê e para suas unidades de projeto, por fim, caracterizam-se como um sistema conseqüente de planejamento e regulação do desenvolvimento urbano para área objeto de estudo. Seu desenvolvimento final fornecerá ao Município de São Paulo a proposta de um marco normativo urbanístico que ao mesmo tempo reconhecerá as diferenças e peculiaridades do extenso território do Arco Tietê e tratará de propor projetos de desenvolvimento urbano que, a partir da abordagem de questões localizadas, será capaz de desencadear processos de transformação para toda a região de estudo, a cada momento do desenvolvimento da cidade.