

utilização de determinado instrumento jurídico para a implementação de medidas que promoverão a transformação urbanística (a AIU, a operação urbana consorciada, a concessão urbanística, o ordenamento urbanístico etc.), o PIU demonstrará quais são as medidas mais adequadas a tanto, e qual o método de implantação do projeto urbanístico será mais eficiente. O conhecimento destes elementos permitirá eleger o instrumento jurídico previsto no PDE (ou dele decorrente) mais capaz de satisfazer o interesse público⁶. Um destes instrumentos, reitere-se, é a AIU.

O já apontado § 5º do art. 134 do PDE identifica os territórios que poderão ser objeto de regulação urbanística por intermédio de uma AIU:

Art. 145. (...)

§ 1º São territórios passíveis de serem qualificados como áreas de intervenção urbana os perímetros que se caracterizem como:

I - áreas urbanizadas que demandem recuperação, reabilitação ou requalificação para aplicação de programas de desenvolvimento econômico;

II - áreas com existência de relevantes concentrações de imóveis não utilizados ou subutilizados;

III - áreas com processos de expansão urbana e de mudanças nos padrões de uso e ocupação do solo em larga escala;

IV - áreas compatíveis com processos de remodelagem e reestruturação urbana, econômica, social e ambiental;

V - áreas com relevantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos com valor histórico e cultural;

VI - perímetros de ZEIS 3, destinados a requalificação urbana com prioridade para a implantação de HIS;

VII - qualificação de áreas de acordo com os objetivos da Rede Hídrica e Ambiental, incluindo os parques propostos e seus entornos.

O rol do § 1º é exaustivo, mas o conteúdo normativo do texto, com conceitos de grande amplitude interpretativa, permite identificar a possibilidade de constituição de AIU na maior parte do território paulistano, desde que esteja identificada a finalidade de promover a reestruturação urbanística destes espaços para otimizar a destinação urbanística das propriedades imobiliárias – em outros termos, o texto legal confere ao Município a opção de aplicar, em grande parte do território municipal, processos ordenados e coordenados de urbanização ou de requalificação urbana, oportunizando assim a apontada reestruturação urbanística do seu território. O § 2º confirma esta assertiva, destacando, ainda, a importância da gestão democrática da intervenção planejada:

§ 2º As áreas de intervenção urbana deverão ser propostas pelo Executivo e geridas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores públicos e privados, promovendo formas de ocupação mais intensa, qualificada e inclusiva do espaço urbano combinadas com medidas que promovam o desenvolvimento econômico, racionalizem e democratizem a utilização das redes de infraestrutura e a preservação dos sistemas ambientais.

Os parágrafos 3º e 4º tratam do conteúdo mínimo das leis de AIU, presentes em cada diploma normativo de acordo com as especificidades do território a transformar. O § 5º do

⁶ É possível, em uma alegoria, compreender os instrumentos jurídico-urbanísticos das AIU, das operações urbanas consorciadas (OUC) e das concessões urbanísticas como três velocidades de implantação dos PIU. As intervenções de infraestrutura e de implantação do PIU das AIU tendem a ser realizadas em um prazo maior, a depender da entrada dos valores em razão da comercialização de potencial construtivo adicional neste instrumento se dar, em regra, mediante o regramento ordinário da outorga onerosa, a despeito dos incentivos e mecanismos de antecipação de recursos trazidos na minuta ora em análise; nas OUC, os leilões de CEPAC tendem a fornecer o numerário mais rapidamente, possibilitando que as mesmas obras sejam as desencadeadoras do desenvolvimento urbano esperado; na concessão urbanística, por fim, o concessionário recebe este potencial construtivo em seu pacote de contrapartidas, e tem o dever de implantar as intervenções do PIU no tempo e modo expressamente estabelecidos no contrato.