

o PIU, portanto, não é estabelecido a priori pela lei do Plano Diretor Estratégico ou pelo seu decreto regulamentador, sendo da análise das condições em concreto necessárias à veiculação de seus comandos que exsurgirá a constatação de qual diploma normativo deverá ser utilizado a tanto. Em outras palavras, é a partir dos elementos de convicção amealhados no processo de elaboração do PIU que a Administração Pública estabelecerá o modus faciendi de sua implantação, inclusive e especialmente indicando qual o diploma normativo será utilizado a tanto, tomando-se como principal índice a ser avaliado neste aspecto a necessidade ou não de alteração de parâmetros urbanísticos no perímetro do projeto para que seja possível a implantação do PIU. Há, portanto, a par da decisão técnica – que indicará qual o instrumento jurídico-urbanístico é mais adequado à transformação ou requalificação da área em discussão -, o encaminhamento de cunho jurídico, que indicará se haverá necessidade de edição de lei em sentido formal para que tal se realize.

No caso do Arco Tietê, como já apontado, os estudos indicaram a possibilidade de instituição de três AIU – Apoios Urbanos, Centralidade da Metrópole e Lapa – sendo certo que, ao contrário do que ocorre com os PIU, e como também já demonstrado, estes instrumentos jurídico-urbanísticos dependem de lei para sua definição (art. 145 do PDE), pois alteram o regramento ordinário exposto pelo PDE e pela LPUOS.

Tendo em vista tal cenário, os trabalhos foram desenvolvidos contemplando a elaboração de um único projeto de lei que:

- . traga regulações próprias para todo o território englobado pelo perímetro do Arco Tietê, veiculando o planejamento urbanístico geral para tal espaço urbano, mais detalhado que o trazido pelo PDE e pela lei de zoneamento mas não tão específico a ponto de ser caracterizado, por si, como um projeto urbanístico para a área;
- . proponha regulações específicas para as “unidades de projeto” Apoios Urbanos, Centralidade da Metrópole e Lapa, com definições de destinações urbanísticas, intervenções públicas e potencialidades territoriais mais detalhadas em comparação com a regulação geral para todo o perímetro, caracterizando uma leitura mais detalhada do território, de tal forma que tais acabem se caracterizando, cada qual, como AIU.

Como já asseverado, o planejamento urbanístico já existente para os territórios para os quais se propõe a criação de AIU é mais detalhado que o planejamento global do Arco Tietê (que, por sua vez, é mais detalhado que a legislação urbanística geral do Município). Tendo em vista tal condição, evidencia-se urbanisticamente adequado e juridicamente eficiente cogitar que a regulação urbanística do Arco Tietê seja implementada por intermédio de uma única iniciativa normativa – em que pese não ser vedado que haja diplomas normativos distintos 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. Uma vez que as AIU somente poderão ser veiculadas por intermédio de lei (não se exigindo, ainda, lei específica para cada AIU revelada pelo PIU), evidencia-se que o diploma normativo a ser editado para a criação de tais áreas de intervenção é a lei em sentido formal. Desta maneira, a lei em sentido formal regerá tanto o planejamento jurídico geral do Arco Tietê quanto as suas três AIU, sendo a opção por uma única lei a adotada em função de buscar-se a garantia de maior eficiência e coerência nas disposições normativas necessárias à implantação da qualificação e transformação urbanística pretendida para todo o território em estudo.