

**FUNDO DE URBANIZAÇÃO E FUNDO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)**

Os recursos do fundo vêm da aplicação de dois instrumentos: IPTU progressivo no tempo e outorga onerosa do direito de construir.

Estes recursos seriam aplicados na preservação cultural e natural, em projetos de minimização de riscos ambientais, na implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes e de lazer na totalidade do bairro.

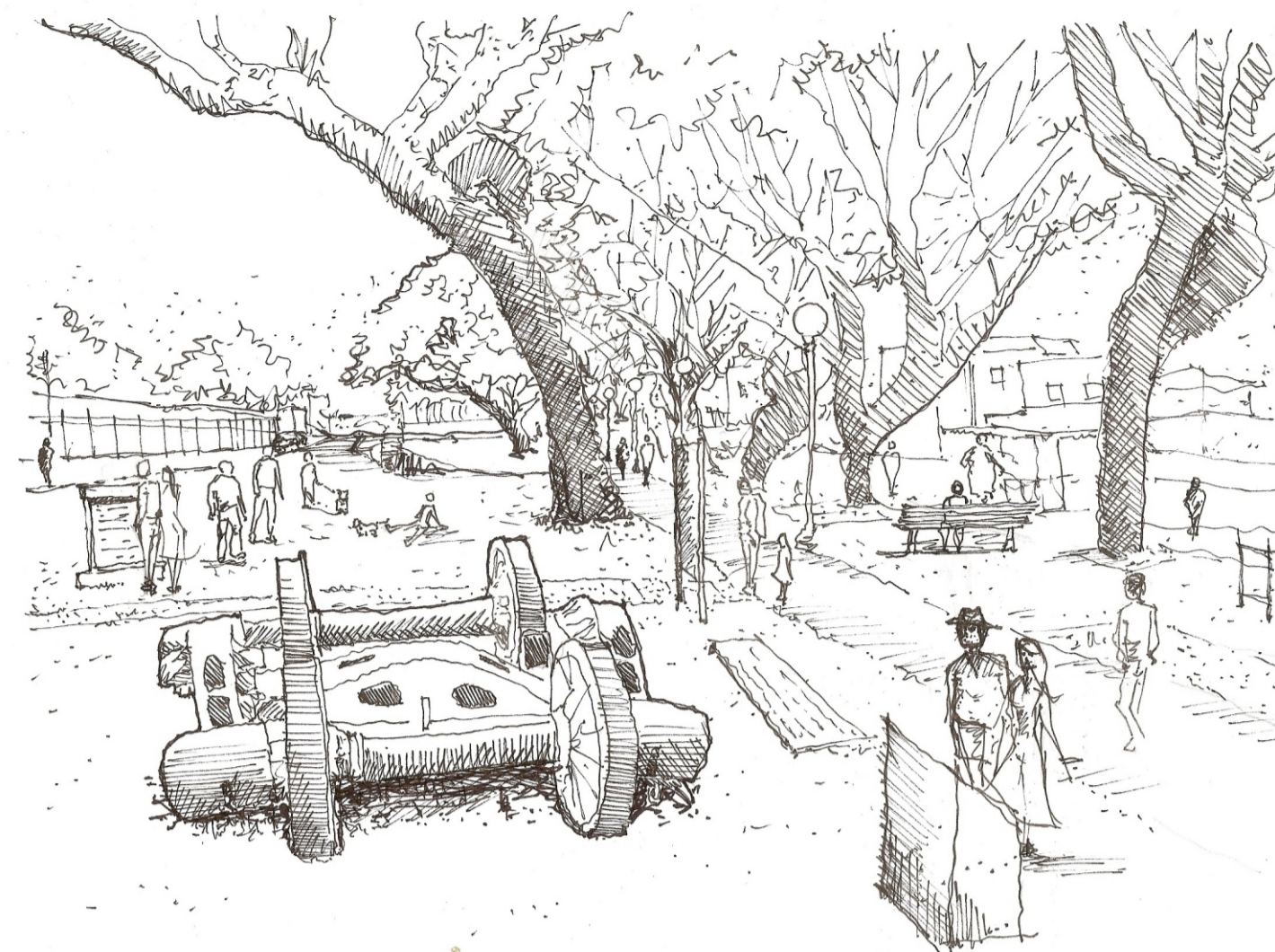
Além disso o poder público pode utilizar os recursos do fundo para construir habitações de interesse social, acessível à população de baixa renda.

**ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS**

A área da Vila Torres tem um padrão de ocupação urbana diferente do restante da cidade por ter sido uma área do tipo favela. Transformar o local em uma ZEIS e estender essa zona até a região do teatro paiol melhoraria as condições de habitabilidade do local tornando-o menos inseguro, menos denso, mais atrativo.

Estabelecimento de um padrão urbanístico próprio para o assentamento de baixa renda. Permite a inclusão ou requalificação de serviços e infraestrutura urbana.

Redução das diferenças de qualidade dos padrões de ocupação da Vila Torres com o entorno



Valorização de elementos históricos

**PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA (PEUC) / IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO / DESAPROPRIAÇÃO**

Coibir a ociosidade de terrenos bem localizados na cidade ou dotados de infraestrutura pública, estimulando um melhor aproveitamento.

O melhor aproveitamento do imóvel se refere à sua função em relação conjunto da cidade. Ou seja, o melhor uso é julgado a partir do ponto de vista coletivo (o conjunto dos cidadãos), e não do ponto de vista individual (do proprietário).

Incentiva a ocupação/adensamento com isso, aumentando a segurança, dinâmica, otimização do uso do espaço público.

Os recursos arrecadados com o IPTU progressivo no tempo serão destinados ao fundo de urbanização/HIS

Terreno sub utilizado no Prado velho:  
 a) ocupação do terreno é menor do que o estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento mínimo em terrenos maiores que 1000m<sup>2</sup>  
 b) terrenos com edificações vazias  
 c) lotes de estacionamento (exceto terrenos de uso serviço especializado no SE MF)

**OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

As intervenções viárias e os parâmetros urbanísticos mais flexíveis qualificam a região e, portanto, atraem novos habitantes.

Ocupação deve ser controlada e com a valorização dos imóveis, os benefícios da urbanização distribuídos entre todos os habitantes locais, possibilitando a divisão da mais valia urbana, mantendo a equidade social.

A captação de recursos serão destinados ao fundo de urbanização/HIS, destinado a atender a necessidades da cidade, como a preservação do patrimônio, do meio ambiente, projetos de revitalização fundiária, habitação de interesse social, implantação de equipamentos comunitários e áreas verdes e de lazer.

O instrumento permite ainda um controle do mercado imobiliário, amenizando a especulação.

Não é aplicado em áreas de interesse do poder público.



Vila Torres em área de ZEIS

**DIREITO DE PREEMPÇÃO**

Ter maior controle sobre o uso e ocupação do solo urbano, direcionar o crescimento para as necessidades locais. Os terrenos apontados são áreas próximas à Vila Torres, onde se pretende implantar habitação de interesse social estendendo assim o acesso à terra urbana à população de baixa renda. Os terrenos próximos ao teatro paiol, serão para implantação de um espaço de comércio, serviço e transporte

Regula a alta dos preços. Portanto, serve também para conter a especulação imobiliária.

Preferência na compra de imóveis de interesse para a regularização fundiária, programas habitacionais de interesse social, reserva fundiária, implantação de equipamentos comunitários, espaços públicos, de lazer ou áreas de preservação ambiental.

**OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

Permite mudanças estruturais mobilizando recursos privados para tal, em casos nos quais o proprietário ou o poder público não tem condições de fazê-los sozinho.

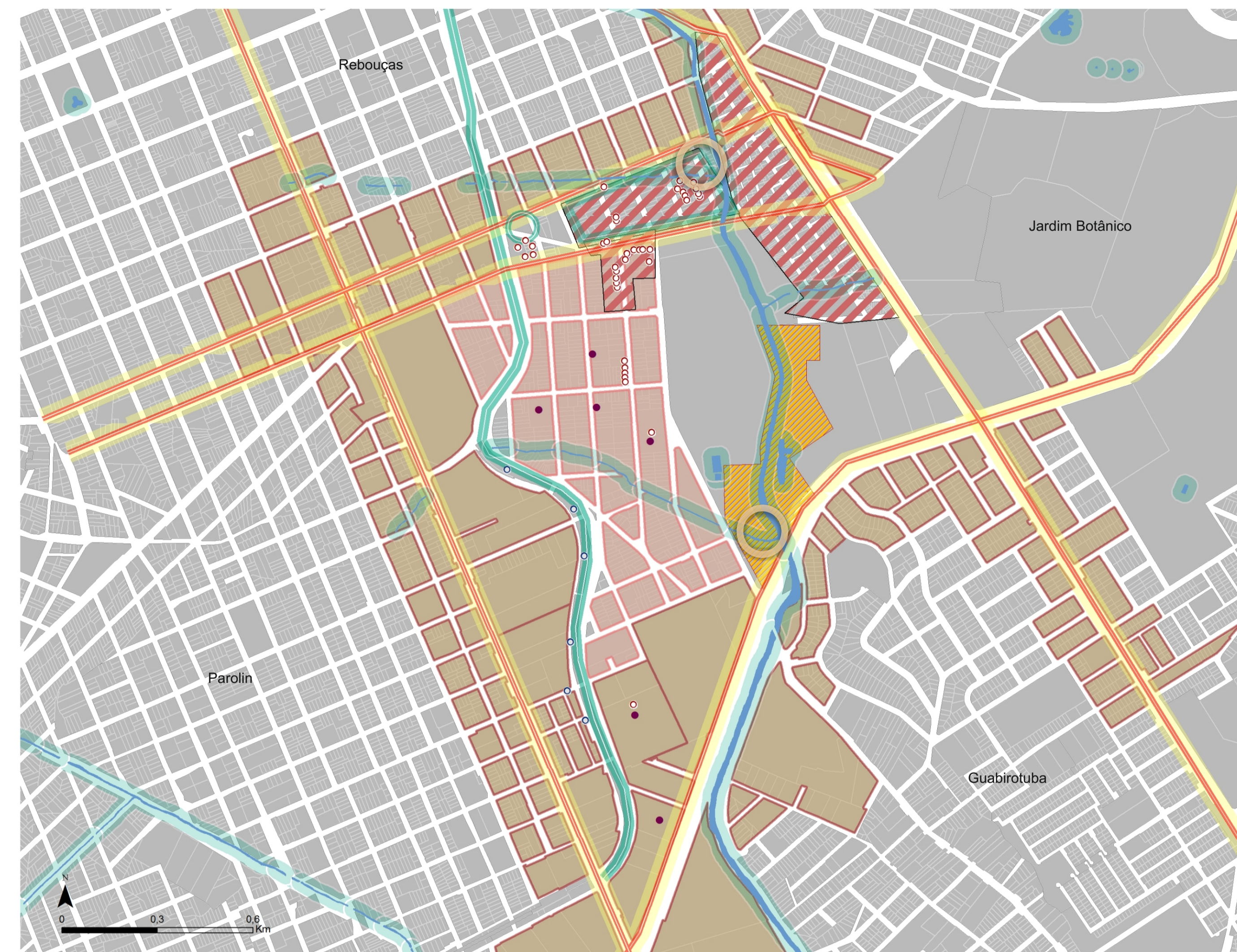
Permite o poder público a ter mais controle sobre o potencial construtivo e captar a valorização imobiliária.

Pode induzir e viabilizar a utilização de terrenos estratégicos para o desenvolvimento do bairro, assim como a urbanização e edificação de uma área específica.

Aumenta a oferta de terra urbanizada para as classes populares

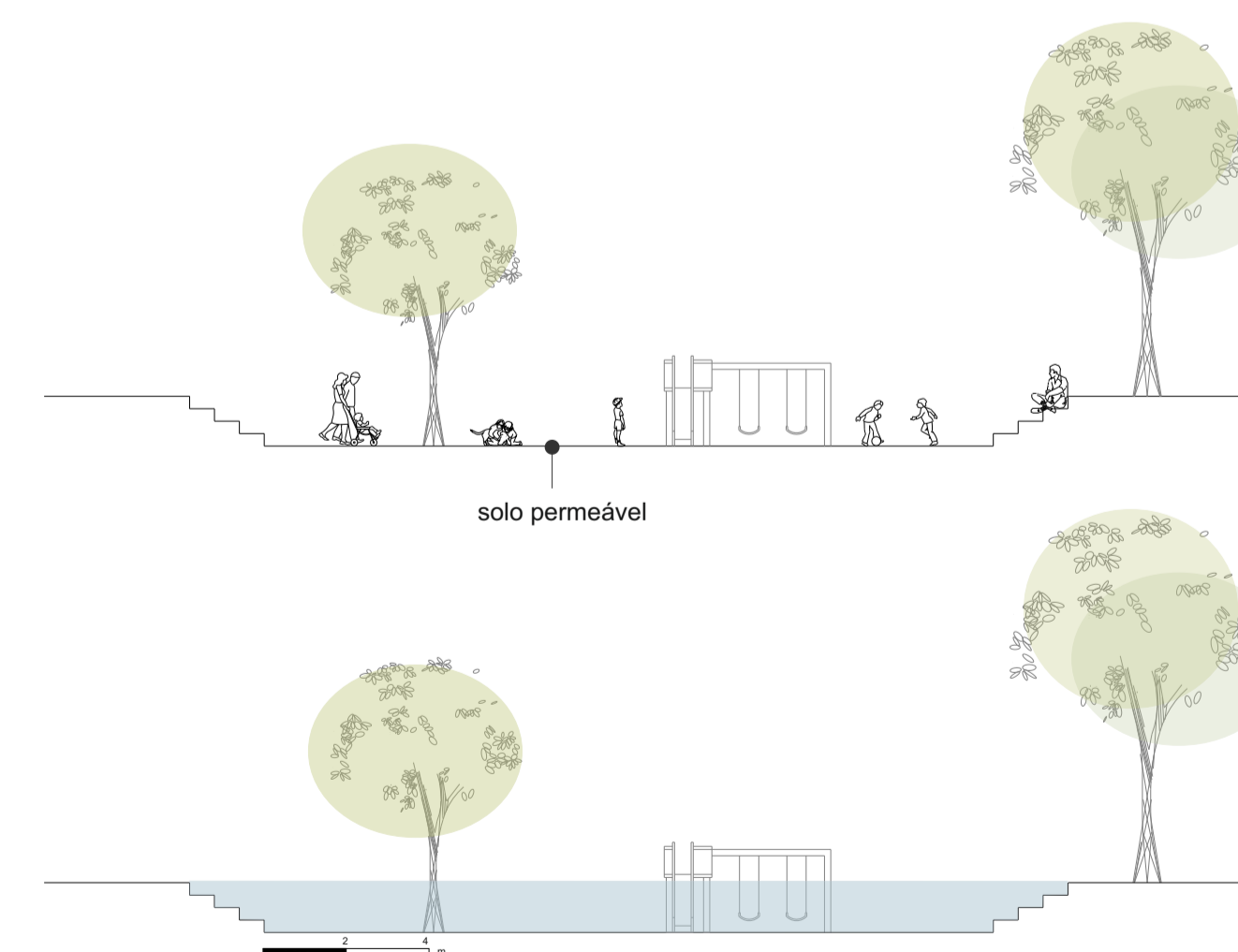


Revitalização de áreas verdes



LINHA DE AÇÃO 3

REINSERÇÃO DO RIO COMO ELEMENTO DA ESTRUTURA ESPACIAL



Bolsa de contenção de cheias

MINIMIZAR OS RISCOS DE ACIDENTE AMBIENTAL DERIVADOS DOS PROCESSOS DE OCUPAÇÃO IRREGULAR DO SOLO

DEBATES E AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

ATIVIDADES CULTURAIS

EDUCAÇÃO AMBIENTAL NAS ESCOLAS

PROJETOS DE INTERVENÇÃO NA ESCALA DO DESENHO URBANO

PROJETOS DE MACRO E MICRO DRENAGENS

CONTROLE DE LANÇAMENTO DE EFLUENTES

**FUNDO DE URBANIZAÇÃO E FUNDO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)**

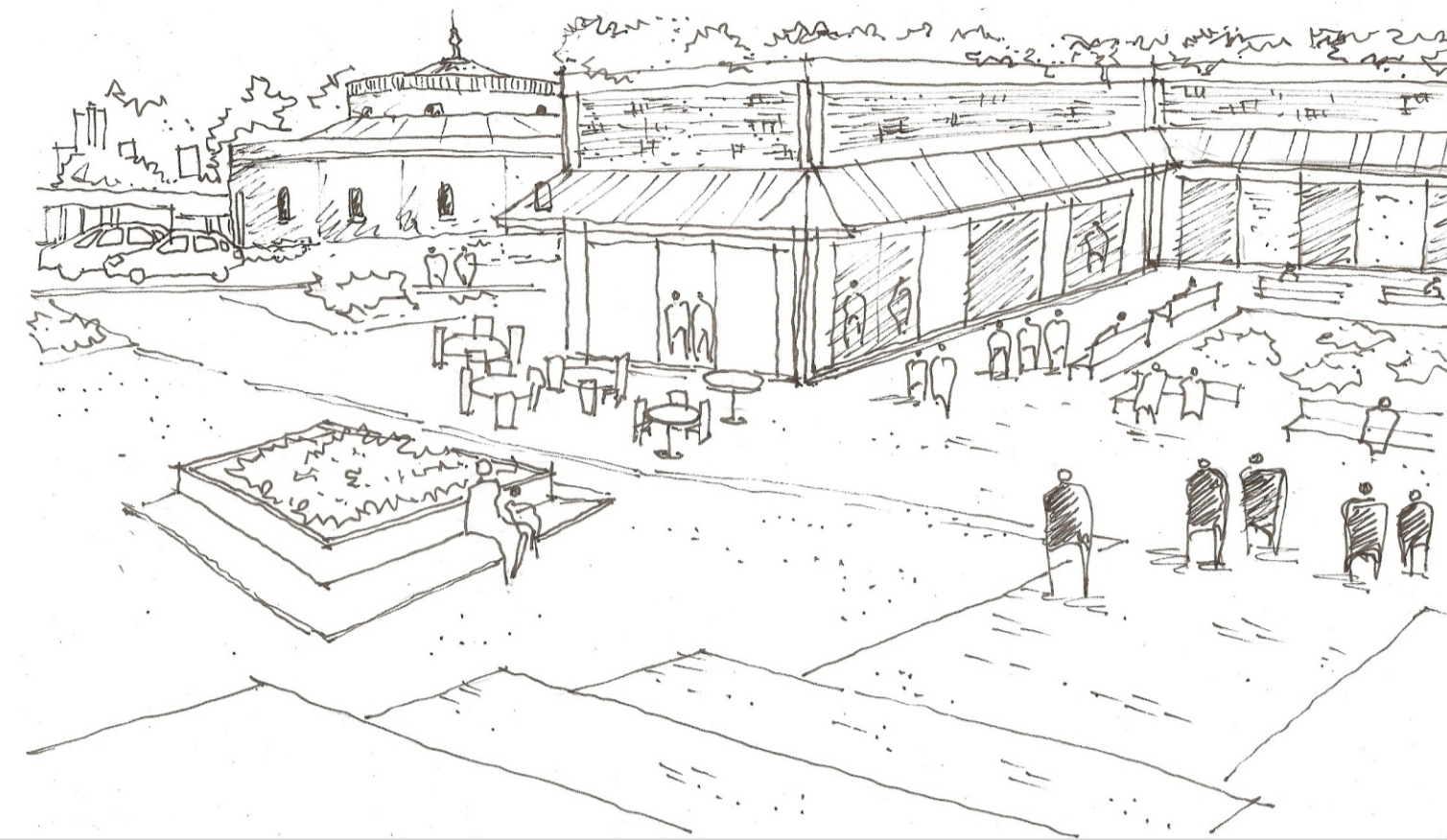
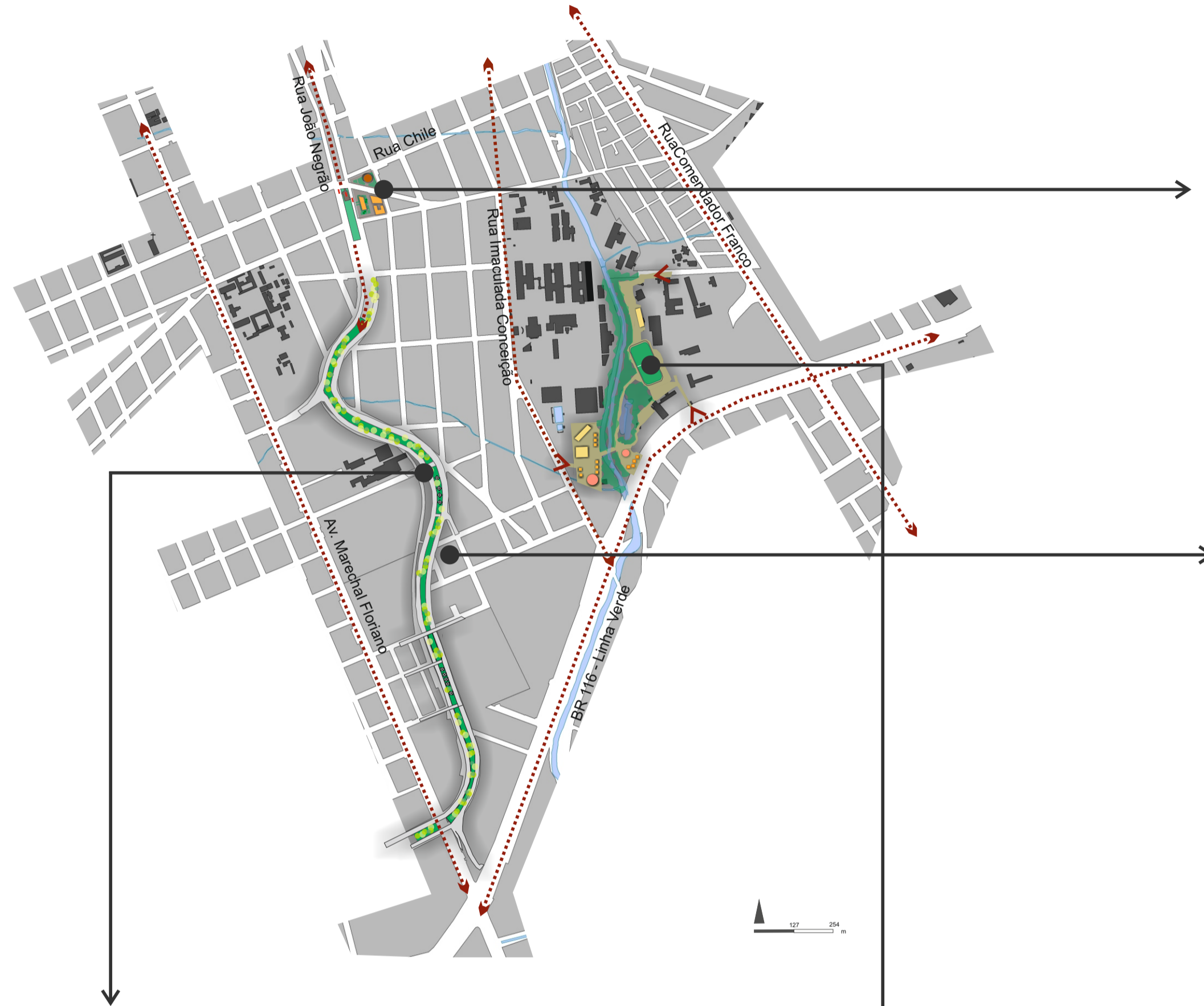
**OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

A área que margeia o Rio Belém o entre a PUC e o colégio Medianeira se torna um espaço semi público dando maior permeabilidade ao espaço urbano e possibilitando integração social entre diferentes áreas.

**DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**PROJETOS DE INTERVENÇÃO NA ESCALA DO DESENHO URBANO**

- i) Área entre PUC e vila Torres
- ii) Revitalização da rua Aluizio Finetto (continuação da rua João Negro);
- iii) Requalificação do mobiliário urbano e pavimentação de vias e calçadas;
- iv) Destacar elementos históricos



Área pública em frente ao paiol, apoio à área de transbordo viário



Revitalização de edificações sub-utilizadas



Área de integração semi pública entre PUC e Medianeira



**DEBATES E AUDIÊNCIAS PÚBLICAS**

Incluem os diversos setores da sociedade civil no debate de política urbana.

Garantem a prática democrática, pois são espaços públicos de diálogo entre os diversos interesses provenientes da sociedade civil, espaços de proposições, de avaliação e fiscalização de decisões referentes aos investimentos públicos e privados nas cidades.

Permitem maior controle da corrupção na medida em que estabelecem um diálogo direto - sem intermediações - entre os diversos atores sociais.

**ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

Estudo sobre o impacto de determinada obra, como sobrecarga do sistema viário, saturação da infraestrutura, sombreamento e poluição sonora.

O objetivo é democratizar o sistema de tomada de decisões sobre grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, dando voz a bairros e comunidades que estejam expostos aos impactos dos grandes empreendimentos.

O uso deste instrumento pode barrar decisões de interesses específicos e defender os interesses locais.

**IMPLANTAÇÃO DE INDICADORES DE EFICIÊNCIA DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

Fiscalização e monitoramento da transformação do cenário atual para o cenário desejável.

Evidenciam a eficiência ou não dos instrumentos urbanísticos e o cumprimento das propostas.

**ORÇAMENTO PARTICIPATIVO**

É uma forma de elaborar e executar o orçamento público de forma democrática entre técnicos, governantes e demais indivíduos da sociedade civil.

O poder público deve assegurar que cada cidadão exerça seu direito de fiscalização das finanças públicas através de debates e audiências.

Com os debates e audiências públicas o cidadão pode obter informações sobre as finanças públicas, bem como participar das definições das prioridades da utilização dos recursos públicos.

**TRANSPARÊNCIA NA GESTÃO URBANA TORNANDO AS INFORMAÇÕES ACESSÍVEIS PARA TODOS OS HABITANTES**

**BAIRRO E CIDADE INCLUIDOS NOS TEMAS DO CURRÍCULO DAS ESCOLAS**



**CONCLUSÃO**

Estas diretrizes fundamentam metodologicamente a proposta que visa a justiça social, e que propõe realmente o desenvolvimento socioespacial, diferenciando-se assim do plano mercadológico, difundido atualmente. Num contexto de internacionalização de cidades inseridas na atual dinâmica econômica capitalista, que utiliza os mega eventos como instrumentos de planejamento urbano e acentua a desigualdade socioespacial, buscar a equidade social, fazendo valer os direitos dos cidadãos, se torna um grande desafio a ser conquistado pela política urbana nas cidades brasileiras.

**REFERÊNCIAS**

**MASCARENHAS, G.** Globalização e governo urbano nos megaeventos olímpicos: os jogos panamericanos de santo domingo-2003. X Colóquio Internacional de Geocrítica, Rio de Janeiro, 2008. Disponível em: < [http://www.ub.es/geocrit-xcol/344.htm](http://www.ub.es/geocrit/xcol/344.htm) > Acesso em 01 maio de 2010.

**SANTOS, M.** Natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1999.