

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.

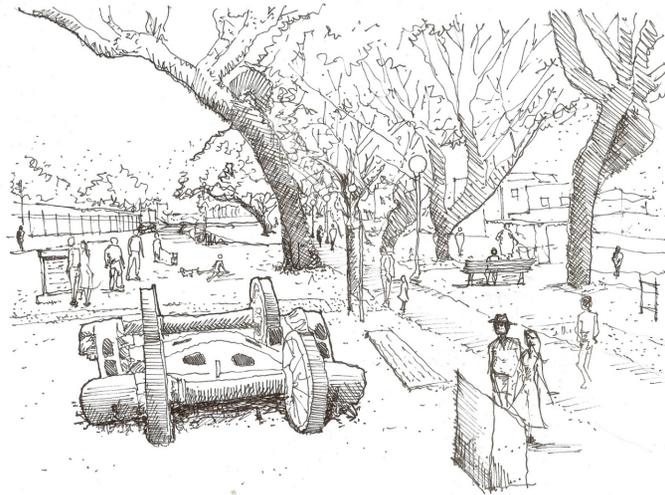
Além disso o poder público pode utilizar os recursos do fundo para construir habitações de interesse social, acessível à população de baixa renda.

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 1000m²
 - b) terrenos com edificações vazias
 - c) lotes de estacionamento (exceto terrenos de uso serviço especializado no SE MF)

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

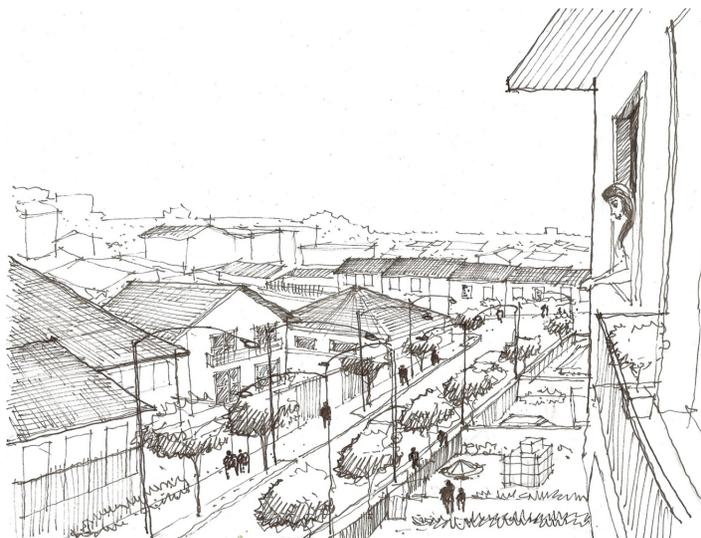
As intervenções viárias e os parâmetros urbanísticos mais flexíveis qualificam a região e, portanto, atraem novos habitantes.

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

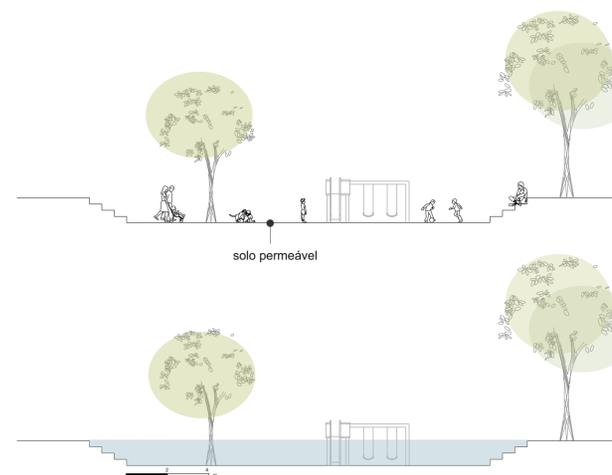


Revitalização de áreas verdes



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)

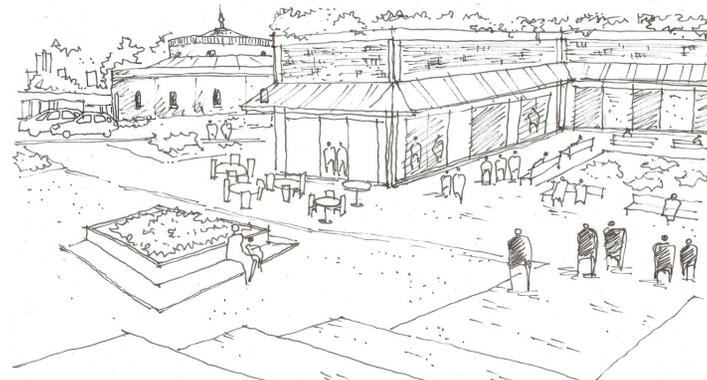
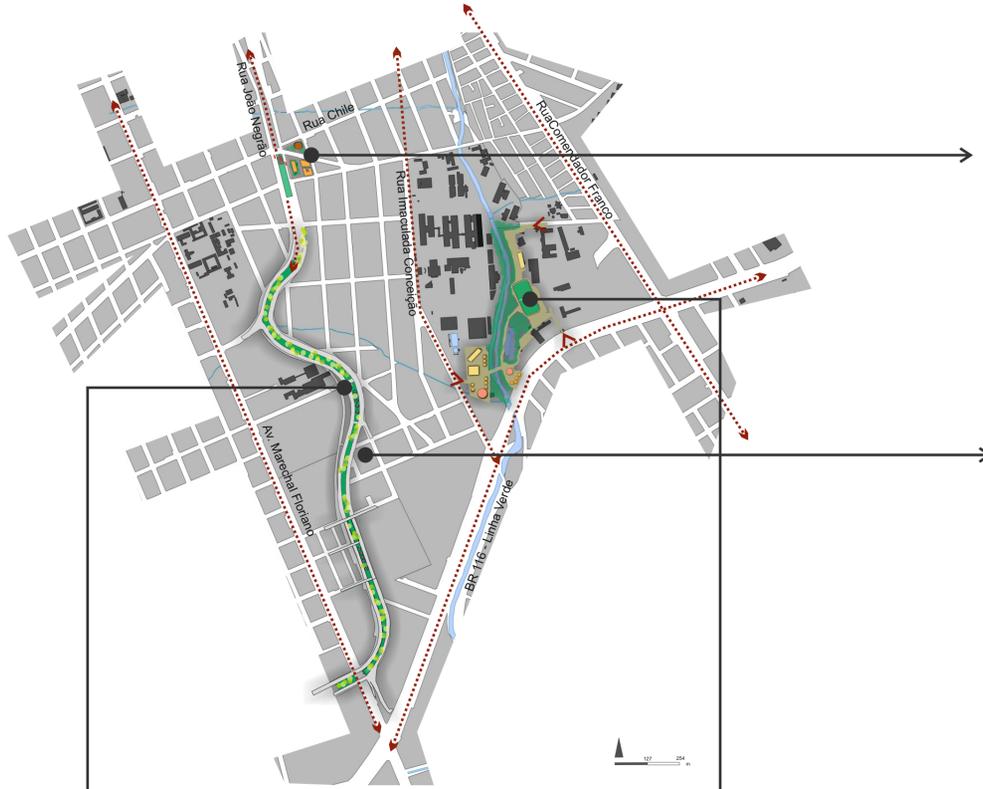
OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

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.

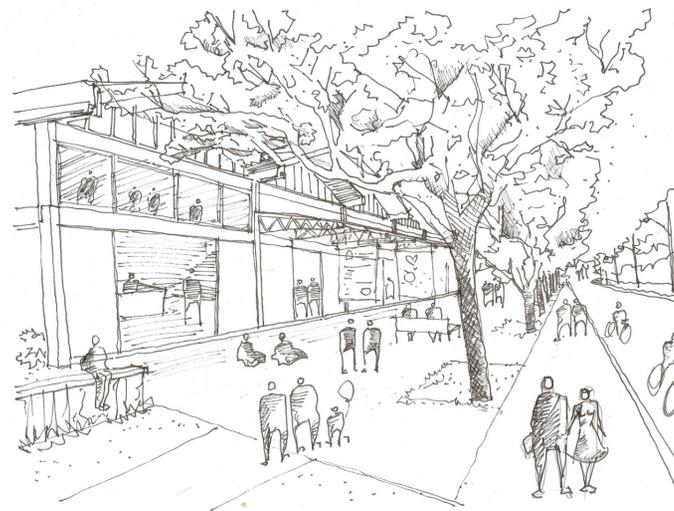
DIREITO DE PREEMPÇÃO

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.