



Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba

Município de Santana de Parnaíba  
Plano Diretor 2005/2006 (para o período 2006/2013)

ANEXO A.37

PARTIDO URBANÍSTICO

Referência em: Art: A.64, Par. único



## PARTIDO URBANÍSTICO – BASES

- Dadas as condições presentes do assentamento (que vem a ser eminentemente urbano) em Santana de Parnaíba, alguns conceitos centrais se impõem à consideração na abordagem do partido urbanístico do Plano Diretor; esses conceitos se fundamentam especificamente nas seguintes configurações de situação:
  - a área total do Município é declarada formalmente como urbana, ainda que seja menor que a metade dessa área a extensão de áreas urbanizadas de fato
  - nas condições presentes da economia do setor primário no Município, caracterizadas pela ausência de fatores particularmente favoráveis à sua estabilidade e expansão, o estoque completo de áreas legisladas como urbanas acaba se comportando como uma grande reserva de espaços a serem potencialmente objeto de empreendimentos de urbanização
  - a perspectiva mercadológica da utilização daqueles espaços na feitura de empreendimentos (que tenderão a ser em sua maior medida de parcelamento) não se pauta pelas demandas concretas de assentamento específicas de Santana de Parnaíba, senão que têm como alvo as demandas de nível regional (metropolitanas), seja para moradia, seja para a localização de atividades econômicas; essas demandas, como é notório, são de difícil quantificação, respondendo, ainda, à flutuação das condições gerais da economia do País, e da Região Metropolitana, em particular
  - nessas perspectivas, ainda que se colocando de forma mais incisiva as iniciativas de empreendimento voltadas aos segmentos de rendas média a alta, não é possível deixar de considerar-se as correspondentes ao mercado fundiário e imobiliário da moradia popular, este, também, se comportando como grande mobilizador de espaços, tanto de utilização direta, quanto de reserva.
- Dentro desses fenômenos, que se poderia considerar estruturais na configuração do assentamento no Município, as feições físico-territoriais marcantes são, presentemente:
  - densidades populacionais gerais bastante baixas, na média, tanto em função do padrão predominante da edificação, quanto das extensões relativamente generosas das áreas dos lotes nas urbanizações de padrão mais elevado
  - ocorrência de grande quantidade de terrenos urbanizados sem qualquer utilização, por todos os vetores principais de assentamento
  - atingimento, pelas diferentes “frentes de urbanização” caracterizadas, dos compartimentos mais suscetíveis do sítio e do meio ambiente municipais
  - dispersão dos vetores pelos diferentes quadrantes do território municipal, implicando em custos elevados na dotação de equipamentos de infraestrutura, e nas operações correntes de serviço.
- É em função desses aspectos de fundamentação que vêm a impor-se, como conceitos orientadores do partido urbanístico, a busca do adensamento do

tecido urbano no seu conjunto, associada à contenção do espraiamento indiscriminado do processo de parcelamento; tais conceitos têm em vista:

- a preservação dos compartimentos mais sensíveis do sítio e meio ambiente de impactos de grande alcance causados pelas intervenções de desmatamento, de alteração na morfologia dos cursos d'água, e de terraplenagem
  - a economicidade da infra-estrutura instalada, e seu mais pronto atendimento às demandas da população residente
  - o propósito de assegurar às atividades econômicas instaladas, e às por se instalar no território municipal, condições favoráveis de acessibilidade e de ausência de conflitos de vizinhança
  - a preservação dos elementos referenciais do patrimônio material e imaterial presente no Município, o qual além de seu valor intrínseco de fornecimento de identidade e simbologia social, se conota como de forte apelo turístico.
- Ainda que considerados em sua condição de fundamentos essenciais do partido, os conceitos identificados não podem ser tomados de forma mecânica, ou radical; isso porque as condições objetivas do mercado fundiário e imobiliário no Município, operando, como é sabido, com margens de reserva relativamente altas, não terão como ser alteradas subitamente, tendendo a manter uma certa inércia quanto a seus comportamentos presentes; por essa razão, as estimativas de demandas de áreas de assentamento do partido urbanístico não poderão corresponder a valores de adensamento próximos dos que ocorrem nas áreas urbanas efetivamente ocupadas; mas, ao contrário, terão de situar-se em posições intermediárias entre estes e os correspondentes aos padrões de maior dispersão da urbanização.
- A esse respeito, as estimativas apresentadas no Anexo A.29 oferecem os parâmetros de possível consideração, referentes a situações de adensamento máximo, de um lado, e de permanência das que caracterizariam a situação presente, em seus mais baixos níveis de densidade; dentro do espaço delimitado por esses parâmetros, o partido urbanístico adota como seus balizamentos os valores intermediários constantes do Quadro/Tabela Q/T - A.37.1, dentro da previsão de um adensamento progressivo do padrão, ao longo do período coberto pelos horizontes do Plano Diretor.
- Dentro da mesma linha de considerações, a caracterização das áreas objeto de disposições distintas no âmbito do partido se fará segundo o grau de condicionamento imposto à urbanização, segundo o seguinte ordenamento:
- áreas de máximo condicionamento
  - áreas de forte condicionamento
  - áreas sem maiores restrições ao assentamento.

Q/T – A.37.1

Município de Santana de Parnaíba

Plano Diretor 2005 – PARTIDO URBANÍSTICO

ÁREAS ESTIMADAS PARA O ASSENTAMENTO 2010/2025

Ano-horizonte	Área Estimada	Acréscimos por períodos (entre anos-horizonte) (1)
2005 (2)	9.023	–
2010	10.367	1.344
2015	11.438	1.071
2020	12.355	913
2025	13.216	861

Fonte: Dal Pian