



Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba

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

ANEXO A.44

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA - INDICAÇÕES

Referência em: **Art. 79**



INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA – INDICAÇÕES

- a) Disponibilidade e encaminhamento da seleção dos instrumentos a utilizar
- Para suporte à efetivação das diretrizes/proposições referentes ao assentamento, serão utilizados os chamados instrumentos de política urbana, tal como vêm regulamentados no Estatuto da Cidade; do conjunto desses instrumentos, são selecionados aqueles que melhor se ajustam às peculiaridades das linhas da política espacial contida no Plano Diretor; dos instrumentos selecionados, alguns deverão ter suas áreas de aplicação definidas, fixadas, ou embasadas, no Plano; outros prescindirão dessas especificações.
 - Como base inicial da seleção efetuada, o **Quadro/Tabela Q/T – A.44.1** apresenta o rol dos instrumentos existentes antes da promulgação do Estatuto, com a explicitação dos atos legais que regem sua aplicação (legislação geral incidente).
 - Como parte complementar da base da seleção efetuada, o **Quadro/Tabela Q/T – A.44.2** apresenta o rol de instrumentos contemplados/inaugurados com o Estatuto, ressaltados os casos nos quais sua utilização depende de indicações contidas no Plano (quadro geral de instrumentos e requisitos de instituição/normatividade).
 - No **Quadro/Tabela Q/T – A.44.3** os instrumentos cuja aplicação depende de delimitação constante em Planos Diretores aparecem ponderados do ponto de vista de sua adequação/aplicabilidade à instrumentação das diretrizes/proposições do Plano de Santana de Parnaíba.
- b) Seleção efetuada
- O **Quadro/Tabela Q/T – A.44.4** apresenta o resultado final da ponderação que leva à seleção final dos instrumentos que serão utilizados no Município.
 - A **Prancha PR – A.44.1** apresenta a distribuição espacial das áreas designadas no território municipal para essa utilização.

Q/T – A.44.1Município de Santana de Parnaíba / SP - PLANO DIRETOR 2005
INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**LEGISLAÇÃO GERAL INCIDENTE**

Instrumento		Legislação				
Cód.	Título	Norma	Nº	Data	Art.	Compls.
I	Planos nacionais, regionais e estaduais	Constituição Federal	-	05/10/1988	21	Inc. IX
					174	Par. 1º
II	Planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas, microrregiões	Constituição Federal	-	05/10/1988	25	2º
III.a	Plano diretor	Constituição Federal	-	05/10/1988	29	Inc. XII
					182	Par. 1º
III.b	Disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo	Constituição Federal	-	05/10/1988	30	Inc. VIII
III.c	Zoneamento ambiental	Constituição Federal	-	05/10/1988	225	Par. 3º
III.d	Plano plurianual	Constituição Federal	-	05/10/1988	165	Par. 1º
III.e	Diretrizes orçamentárias e orçamento anual	Constituição Federal	-	05/10/1988	165	Par. 2º
III.f	Gestão orçamentária participativa					
III.g	Planos, programas e projetos setoriais					
III.h	Planos de desenvolvimento econômico e social	Constituição Federal	-	05/10/1988	21	Inc. IX
					174	Inc. IX
IV.a	IPTU	Constituição Federal	-	05/10/1988	156	Par. 1º
Idem	(quando progressivo)	Estatuto da Cidade	10.257	10/07/2001	145	Par. 1º
					150	Inc. II
					156	Par. 1º
IV.b	Contribuição de melhoria	Código Tributário Nacional	5.172	/1966	81	
					82	
IV.c	Incentivos/benefícios fiscais e tributários	Lei Complementar	101	04/05/2000	14	
V.a	Desapropriação	Constituição Federal	-	05/10/1988	8º	Par. 4º
						Par. 5º
					52	Inc. II
Idem	(quando ligado a IV.a Idem)	Estatuto da Cidade	10.257	10/07/2001	182	Par. 4º
V.b	Servidão administrativa	Decreto Lei	3.265	/1941	40	
V.c	Limitações administrativas					
V.d	Tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano	Constituição Federal	-	05/10/1988	216	Par. 1º
V.e	Instituição de unidades de conservação	Constituição Federal	-	05/10/1988	225	Par. 1º
		Lei Federal (s/ SNUC)	9.985	18/07/2000	15; 17; 18; 20; 22; 24; 25; 26; 27; 29; 30; 33; 36; 41; 42; 47; 48; 55	
		Decreto	4.349	22/08/2002		
		Decreto Lei	58	10/12/1937		
V.q	Regularização fundiária (imóveis rurais)	Decreto Lei	59.428	27/10/1966		
		Lei Federal	6.766	19/12/1979	53	
		Lei Federal	6.766	19/12/1979		
Idem	Regularização fundiária (imóveis urbanos)	Lei Federal	9.785	29/01/1999		
		Lei Federal	1.060	05/02/1950		
V.r	Assistência técnica e jurídica p/ as comunidades e grupos sociais menos favorecidos	Lei Federal	1.060	05/02/1950		
V.s	Referendo popular e plebiscito	Constituição Federal	-	05/10/1988	14	Incs.: I; II
					18	Pars.: 3º; 4º
					49	Inc. XV
		Lei Federal (rg. Art. 14)	9.709	18/11/1998		
VI (1)	Estudo prévio de impacto ambiental	Legislação ambiental				

Q/T – A.44.2Município de Santana de Parnaíba / SP - PLANO DIRETOR 2005
INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA**REQUISITOS DE INSTITUIÇÃO / NORMATIVIDADE**

Instrumento		Regimento		No Plano Diretor (áreas)			Observações
# (cf. Art. 4º, Estatuto da Cidade)	Identificação	Lei Própria Geral	Lei Específica Municipal	Incluídas	Fixadas	Baseadas	
I	planos nacionais, regionais e estaduais	-	-	-	-	-	não se aplica; níveis federal/estadual
II	planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas, microrregiões	-	-	-	-	-	não se aplica; nível estadual
III	a	plano diretor	-	-	-	-	não se aplica; abrangente do uso dos instrumentos
	b	disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo	-	-	-	-	não se aplica; coexiste c/uso de instrumentos
	c	zoneamento ambiental	-	-	-	-	não se aplica; paralelo a instrumentos
	d	plano plurianual	-	-	-	-	Idem
	e	diretrizes orçamentárias e orçamento anual	-	-	-	-	Idem
	f	gestão orçamentária participativa	-	-	-	-	Idem
	g	planos, programas e projetos setoriais	-	-	-	-	Idem
	h	planos de desenvolvimento econômico e social	-	-	-	-	Idem
IV	a	IPTU	sim	sim (só no caso dos itens "i" – 1 e 2)	sim	-	-
	b	contribuição de melhoria	sim	-	-	-	-
	c	incentivos/benefícios fiscais e tributários	sim	a examinar caso a caso	n.o. (opção do Plano)	n.o. (opção do Plano)	-
V	a	desapropriação	sim	a examinar seg. projetos	-	-	-
	b	servidão administrativa	sim	idem	-	-	-
	c	limitações administrativas	sim	idem	-	-	-

(CONTINUAÇÃO)

Instrumento		Regimento		No Plano Diretor (áreas)			Observações	
# (cf. Art. 4º, Estatuto da Cidade)	Identificação	Lei Própria Geral	Lei Específica Municipal	Incluídas	Fixadas	Baseadas		
V (contin.)	d	tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano	sim	a examinar seg. projetos	-	-	-	-
	e	instituição de unidades de conservação	sim	idem	-	-	-	-
	f	instituição de ZEIS	-	sim	-	-	-	-
	g	concessão de direito real de uso	sim	a examinar seg. projetos	-	-	-	-
	h	concessão de uso especial para fins de moradia	MP 2.220/01	-	-	-	-	-
	i (1)	parcelamento compulsório	-	sim	sim	-	-	-
	i (2)	edificação ou utilização compulsórias	-	sim	sim	-	-	-
	j	usucapião especial de imóvel urbano	-	-	-	-	-	disposições autoaplicáveis no Estatuto da Cidade
	l	direito de superfície	-	-	-	-	-	idem
	m	direito de preempção	-	sim	-	-	sim	-
	n	outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso	-	sim	-	sim	-	-
	o	transferência do direito de construir	-	sim	-	-	sim	-
	p	operações urbanas consorciadas	-	sim	-	-	sim	-
	q	regularização fundiária	sim	-	-	-	-	-
r	assistência técnica e jurídica p/as comunidades e grupos sociais menos favorecidos	sim	-	-	-	-	-	
s	referendo popular e plebiscito	sim	-	-	-	-	-	
VI	(1)	estudo prévio de impacto ambiental (EIA)	sim	-	-	-	-	-
	(2)	estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)	-	sim	-	-	-	lei municipal referente só a atividades, não a áreas

(CONTINUAÇÃO)

Instrumento		Regimento		No Plano Diretor (áreas)			Observações	
# (cf. Art. 4º, Estatuto da Cidade)	Identificação	Lei Própria Geral	Lei Específica Municipal	Incluídas	Fixadas	Baseadas		
V (contin.)	d	tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano	sim	a examinar seg. projetos	-	-	-	-
	e	instituição de unidades de conservação	sim	idem	-	-	-	-
	f	instituição de ZEIS	-	sim	-	-	-	-
	g	concessão de direito real de uso	sim	a examinar seg. projetos	-	-	-	-
	h	concessão de uso especial para fins de moradia	MP 2.220/01	-	-	-	-	-
	i (1)	parcelamento compulsório	-	sim	sim	-	-	-
	i (2)	edificação ou utilização compulsórias	-	sim	sim	-	-	-
	j	usucapião especial de imóvel urbano	-	-	-	-	-	disposições autoaplicáveis no Estatuto da Cidade
	l	direito de superfície	-	-	-	-	-	idem
	m	direito de preempção	-	sim	-	-	sim	-
	n	outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso	-	sim	-	sim	-	-
	o	transferência do direito de construir	-	sim	-	-	sim	-
	p	operações urbanas consorciadas	-	sim	-	-	sim	-
	q	regularização fundiária	sim	-	-	-	-	-
r	assistência técnica e jurídica p/as comunidades e grupos sociais menos favorecidos	sim	-	-	-	-	-	
s	referendo popular e plebiscito	sim	-	-	-	-	-	
VI	(1)	estudo prévio de impacto ambiental (EIA)	sim	-	-	-	-	-
	(2)	estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV)	-	sim	-	-	-	lei municipal referente só a atividades, não a áreas

Q/T – A.44.3

Município de Santana de Parnaíba / SP - PLANO DIRETOR 2005

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO/ ÁREAS DE INCIDÊNCIA A SER DETERMINADA NO PLANO DIRETOR

FINALIDADES, TIPOS DE IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS SE APLICA

AVALIAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE USO NO MUNICÍPIO I

INSTRUMENTO	FINALIDADES	TIPOS DE IMÓVEIS	AVALIAÇÃO PARA O MUNICÍPIO
Parcelamento Compulsório	<ul style="list-style-type: none">-coibir retenção especulativa de glebas situadas em áreas urbanas -otimizar a infra-estrutura urbana instalada - favorecer a oferta de lotes urbanos postos no mercado ao alcance das faixas de renda intermediária ou inferior	<ul style="list-style-type: none">-situadas em áreas urbanas glebas/ áreas não-parceladas dotadas de infra-estrutura ou iminência/ proximidade de sê-lo -glebas não parceladas situadas em áreas urbanas bem localizadas quanto às ofertas de emprego e serviços	<p>nos quais seria desejável incentivar a – com o conjunto do território municipal sendo declarado por lei como área urbana há uma extensão bastante elevada de áreas parceladas para fins urbanos, que não convém seja aumentada</p> <p>–há uma extensão razoavelmente elevada de áreas urbanas parceladas de muito baixa ocupação ou vagas, para cujo devido aproveitamento o instrumento não é o adequado</p> <p>–a infra-estrutura básica atinge praticamente todas as áreas urbanizadas fisicamente, não sendo significativa a extensão de áreas não-parceladas nas quais fosse apropriado o uso do instrumento</p> <p>–existe a possibilidade de que áreas zoneadas para uso predominantemente industrial (ZUPI) presentemente seu aproveitamento, e sem infra-estrutura ocupação, pudessem ser objeto do instrumento</p>

Q/T – A.44.3

Município de Santana de Parnaíba / SP - PLANO DIRETOR 2005

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO/ ÁREAS DE INCIDÊNCIA A SER DETERMINADA NO PLANO DIRETOR

FINALIDADES, TIPOS DE IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS SE APLICA

AVALIAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE USO NO MUNICÍPIO II

INSTRUMENTO	FINALIDADES	TIPOS DE IMÓVEIS	AVALIAÇÃO PARA O MUNICÍPIO
Edificação Compulsória	<ul style="list-style-type: none">-coibir a retenção especulativa de imóveis parcelados para fins urbanos sem aproveitamento -otimizar a infra-estrutura urbana instalada -favorecer a oferta de imóveis de moradia para segmentos da população em faixas de renda inferiores	<ul style="list-style-type: none">-áreas parceladas ou terrenos situados em áreas urbanas dotados de infra-estrutura ou na iminência-proximidade de se-lô	<ul style="list-style-type: none">-extensão apreciável de áreas parceladas para fins urbanos sem aproveitamento, ou com aproveitamento muito baixo -proporção maior de áreas nas condições acima no interior ou proximidade de áreas de ocupação por populações nos segmentos de renda inferiores -a maior parte das áreas não ocupadas enfrenta problemas no aproveitamento advindos da topografia dos terrenos de ordem ambiental, de embaraços interpostos por usos contíguos, não se anotando como de retenção especulativa

Q/T – A.44.3

Município de Santana de Parnaíba / SP - PLANO DIRETOR 2005

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO/ ÁREAS DE INCIDÊNCIA A SER DETERMINADA NO PLANO DIRETOR

FINALIDADES, TIPOS DE IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS SE APLICA

AVALIAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE USO NO MUNICÍPIO III

INSTRUMENTO	FINALIDADES	TIPOS DE IMÓVEIS	AVALIAÇÃO PARA O MUNICÍPIO
Utilização Compulsória	-coibir retenção especulativa de imóveis construídos para fins urbanos sem utilização -prevenir a erosão físico/econômica do patrimônio edifício urbano -prevenir a ocorrência de espaços deteriorados no interior das áreas urbanas -prevenir a ocorrência de movimentos de ocupação por frações da população sem condições de moradia -favorecer o acesso de populações nos estratos de renda inferiores à moradia	-imóveis construídos para fins urbanos em áreas urbanas sem utilização	-não há evidências no Município, de extensão e número de ocorrências, significativas, de imóveis construídos sem utilização

Q/T – A.44.3

Município de Santana de Parnaíba / SP - PLANO DIRETOR 2005

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO/ ÁREAS DE INCIDÊNCIA A SER DETERMINADA NO PLANO DIRETOR

FINALIDADES, TIPOS DE IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS SE APLICA

AVALIAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE USO NO MUNICÍPIO IV

INSTRUMENTO	FINALIDADES	TIPOS DE IMÓVEIS	AVALIAÇÃO PARA O MUNICÍPIO
Direito de Preempção	<ul style="list-style-type: none">- facilitar a disponibilidade de áreas para uso pelo Poder Público municipal na localização e implantação de equipamentos e habilitação de áreas para moradia de interesse social-favorecer a localização em condições adequadas dos equipamentos públicos	<ul style="list-style-type: none">-áreas centrais ou de pólos de segundo nível -áreas dotadas de infra-estrutura ou situadas ao alcance imediato desta, com condições locacionais favoráveis às áreas de oferta de ocupação e serviços	<ul style="list-style-type: none">-a ação do Poder Público Municipal no provimento de serviços/ equipamentos de atendimento à população é bastante intensa e efetiva, requerendo sempre a disponibilização de espaços para sua instalação -o Poder Público Municipal não conta com estoque expressivo de terrenos urbanos de sua propriedade, e em localizações adequadas para instalação de equipamentos e áreas de moradia social

Q/T – A.44.3

Município de Santana de Parnaíba / SP - PLANO DIRETOR 2005

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO/ ÁREAS DE INCIDÊNCIA A SER DETERMINADA NO PLANO DIRETOR

FINALIDADES, TIPOS DE IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS SE APLICA

AVALIAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE USO NO MUNICÍPIO V

INSTRUMENTO	FINALIDADES	TIPOS DE IMÓVEIS	AVALIAÇÃO PARA O MUNICÍPIO
Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alternação de Uso	-assegurar ao mercado imobiliário condições de flexibilidade em relação ao ordenamento público do uso e ocupação do solo para operações em áreas valorizadas e objeto de fortes e diversificadas demandas de uso -recuperar em parte o custo envolvido na adoção de serviços/ equipamentos públicos em função de aumentos no aproveitamento de terrenos urbanos -assegurar canalização de recursos para investimento público e urbanização e pautas de interesse social	-áreas valorizadas e objeto de fortes e diversificadas demandas de uso no interior do espaço urbano	-a legislação atual de ordenamento, com a exceção de algumas poucas localizações não contém restrições ao aproveitamento de terrenos urbanos; restrições desse tipo teriam de ser fixadas no Plano Diretor ou na Legislação de ordenamento ajustada -os coeficientes de aproveitamento reais verificados no Município são, em geral muito baixos, não revelando condições de mercado que induzissem a sua significativa elevação -grande parte das áreas de uso misto diversificado ou não residencial fazem parte de urbanizações planejadas, nas quais não há condições expressivas de disputa por maior aproveitamento na alteração de usos do solo

Q/T – A.44.3

Município de Santana de Parnaíba / SP - PLANO DIRETOR 2005

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

INSTRUMENTOS DE APLICAÇÃO/ ÁREAS DE INCIDÊNCIA A SER DETERMINADA NO PLANO DIRETOR

FINALIDADES, TIPOS DE IMÓVEIS SOBRE OS QUAIS SE APLICA

AVALIAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE USO NO MUNICÍPIO

INSTRUMENTO	FINALIDADES	TIPOS DE IMÓVEIS	AVALIAÇÃO PARA O MUNICÍPIO
Transferência do Direito de Construir	-dar condições de preservação a imóveis construídos ou áreas não edificadas de valor social e urbanístico	áreas de ocorrência marcante/ predominância de elementos de valor patrimonial/ urbanístico/ ambiental	- o Município conta com extensões apreciáveis de área de concentração de elementos patrimoniais e de valor ambiental objeto de conservação nas quais o instrumento teria condições de ser aplicado - são escassas as definições de condições de aproveitamento no Município, segundo a legislação vigente - para aplicação do instrumento, definições desse tipo teriam e ser introduzidas, seja pela legislação de ordenamento ou pelo Plano
Operações Urbanas Consorciadas	-introduzir transformações econômicas, imobiliárias e urbanísticas em localizações estratégicas da estrutura urbana -recuperar o valor e funcionalidade de espaços urbanos deteriorados	-áreas em processo de valorização econômica e urbanística -áreas estratégicas para estruturação urbana	-não são identificadas no Município, áreas reunindo as condições de uso do Instrumento

Q/T – A.44.4

Município de Santana de Parnaíba / SP - PLANO DIRETOR 2005

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA

SELEÇÃO PARA APLICAÇÃO NO MUNICÍPIO - INSTRUMENTOS

Instrumento	Condições de Aplicação			Áreas de Aplicação
	Sim	Não	A Considerar	
Parcelamento Compulsório	X			-áreas de ZUPIs sem infra-estrutura para localização industrial
Edificação Compulsória		X		
Utilização Compulsória		X		
Direito de Preempção	X			- áreas centrais de pólos de uso diversificado
Outorga Onerosa do Direito de Construir e		X		
Transferência do Direito de Construir			X	-áreas de Centro Histórico -áreas de conservação instituídas
Operações Urbanas Consorciadas			X	-área do Vetor Norte