

Quadro / Tabela Q/T - A.20.4

Estância de Atibaia - Plano Diretor 2006

APLICAÇÃO DE INSTRUMENTO DE POLÍTICA URBANA

PONDERAÇÃO, DEFINIÇÕES E ENCAMINHAMENTOS

Instrumentos	Ponderações quanto ao Uso	Definições quanto a Aplicação	Áreas de aplicação
- URBANIZAÇÃO COMPULSÓRIA	<ul style="list-style-type: none">- Há excesso de áreas parceladas em relação à demanda.- Há grande estoque de lotes sem uso/ocupação.- Há empreendimentos de grande porte realizados pela iniciativa privada com ofertas acessíveis a populações nos estratos menos elevados de renda.- Há áreas designadas para usos não-residenciais que podem ter sua ocupação nessa condição acelerada/estimulada pela oferta de terrenos urbanizados.	<ul style="list-style-type: none">- Não aplicavel para fins de uso residencial e interesse social.- Aplicação possível em "áreas de desenvolvimento" (faixas ao longo das rodovias designadas como de uso não-residencial).	<ul style="list-style-type: none">- Áreas de desenvolvimento mais próximas da área urbana principal, fora de APPs e APAs, nos eixos das rodovias, delimitadas como de uso não residencial.
- EDIFICAÇÃO COMPULSÓRIA	<ul style="list-style-type: none">- Há elevado volume de terrenos urbanizados sem ocupação (da ordem de 28 a 29 mil ocorrências).- Parte apreciável desse estoque não reúne, por características de mercado, condições para ter estimulado seu uso.- Parte do mesmo estoque, por sua localização, e proximidade a áreas de ocupação popular, pode ser, eventualmente, estimulada.	<ul style="list-style-type: none">- Áreas urbanizadas/parceladas com ociosidade de 100% em bairros populares, em áreas dotadas de infra-estrutura, podem ser objeto de aplicação.- Trechos da área central principal podem beneficiar-se de uma ocupação mais intensa.	<ul style="list-style-type: none">- Alvinópolis.- Partes da área central principal.
- UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA	<ul style="list-style-type: none">- Não há evidências significativas, no Município, de retenção especulativa em grande escala de imóveis edificadas.	<ul style="list-style-type: none">- Instrumento não será aplicado.	<ul style="list-style-type: none">-
- DIREITO DE PREEMPÇÃO	<ul style="list-style-type: none">- Há necessidades, evidenciadas e contempladas no Plano Diretor, da intervenção, do Poder Público em habitação de interesse social e habilitação de equipamentos sociais.- O Poder Público municipal não conta com estoques de terras em condições mínimas de suprir às demandas por espaços para seus possíveis empreendimentos.- Há intensa dinâmica de mercado, no Município, ensejando sempre a elevação dos preços dos terrenos.	<ul style="list-style-type: none">- Aplicação visualizada para áreas de uso preferencial para habitação de interesse social.- Idem para áreas junto a concentrações de ofertas de serviços, com vistas à localização de equipamentos.- Áreas de proteção permanente - APPs, ou de trechos urbanos de APAs, podem ser elegíveis para a aplicação do instrumento.	<ul style="list-style-type: none">- Áreas designadas no partido urbanístico para ocupação preferencial em habitação de interesse social.- Pólos secundários (áreas centrais) de Alvinópolis e Caetetuba.- Pólos locais (áreas centrais) do Tanque e Portão.- Centro Histórico.- Área de propriedade privada (bolsão) (bolsão) inserida no Parque Mun. da Grotta Funda

(Continua)

Quadro / Tabela Q/T - A.20.4 (Continuação/Final)

Instrumentos	Ponderações quanto ao Uso	Definições quanto a Aplicação	Áreas de aplicação
- OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	<p>- O padrão de aproveitamento no Município é extremamente baixo; não há evidências de que deva acusar substanciais alterações no horizonte de vigência do Plano Diretor.</p> <p>- Não há evidências de que, e quais, investidores se dispusessem a arcar com os custos, no caso da aplicação do investimento.</p> <p>- Não se mostra válida a aplicação de instrumento apenas para arrecadar recursos para o erário.</p>	- Não será aplicado.	-
- TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	<p>- Não há áreas de extensão mais alentadas a serem objeto de preservação, nas quais houvesse razões/fundamentos para aplicação do instrumento.</p> <p>- A exceção pode ser constituída por áreas de terrenos situados na delimitação da várzea do Rio Atibaia, a ser convertida em APA, e Parque Linear, municipais.</p> <p>- Para essas áreas, a aplicação possível estaria limitada à existência de possíveis adquirentes do direito transferido.</p>	- Liminarmente, consideram-se elegíveis as áreas apontadas nas ponderações.	- Áreas de terrenos na delimitação da APA da várzea do Rio Atibaia. (somente as áreas parceladas legais).
- OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	<p>- Há evidência da possibilidade e disposição de investidores privados de investir, junto com o Poder Público, em empreendimentos de melhoria em áreas de seu interesse.</p> <p>- O Município requer qualificação, como imagem e áreas habilitadas, para ingressar em novo patamar de negócios.</p> <p>- Há investimentos realizados com padrão elevado em áreas de condições urbanísticas precárias, que se beneficiariam com a melhoria destas.</p>	- Aplicação indicada para projetos de melhoria, com reurbanização e conversão de usos.	- Áreas <ul style="list-style-type: none"> ● Projeto Trevo ● Projeto Entrada da Cidade ● Projeto Binário Carvalho Pinto
- EIV	- Instrumento de utilidade para aperfeiçoamento da gestão urbanística e ambiental.	- Será aplicado.	- Não se coloca (aplicação referida a empreendimentos e atividades especificados, em todo o território municipal).

Fonte: PEA.