

Cumprimento da Função Social da Propriedade

Assaí praticamente não possui oferta de lotes urbanizados à venda, nem casas para alugar. Devido a essa “indisponibilidade” de lotes, os que estão à venda possuem valores elevados, assim como os aluguéis.

Na cidade, há uma grande demanda por habitações, além de vários pontos de ocupações irregulares (mapa 47). O departamento de Assistência Social possui um cadastro de 3.000 famílias que buscam a casa própria, destas, cerca de 1.000 famílias ganham menos de três salários mínimos mensais.

O município de Assaí em toda sua história implementou 9 empreendimentos de habitação social (tabela 4.1.1), principalmente no período compreendido entre o final da década de 70 e 80. Totalizando 594 unidades habitacionais.

Tabela 4.1.1 – Programas de habitação

Empreendimento	Unid	Conclusão	Programa	Modalidade
Moradias da solid. Assaiense	17	30/09/2002	Casa feliz	Feliz/pr_solid
Vr das rosas	41	08/09/2000	Vila rural	V. Rural
Moradias verdes Campos	62	19/05/1997	C. Da família	C. Família
Novo horizonte	108	07/08/1995	C. Da família	C. Família
Assaí	11	31/12/1988	Ficam	Ficam
Sol nascente	100	27/07/1981	Pronto	Pronto
Eldorado	82	10/09/1979	Convencional	Conven
Paraíso	118	10/09/1979	Convencional	Conven
Alvorada	55	31/05/1972	Convencional	Conven

Totalização

- **Unidades:** 594

- **Empreendimentos:** 9

A estratégia de democratização do acesso à terra e habitação promoverá o direito à moradia digna e a reestruturação e qualificação dos espaços territoriais informais, através da ampliação da oferta, da democratização do acesso e do reconhecimento e regularização das ocupações habitacionais consolidadas, tendo como objetivos:

- o reconhecimento da cidade ilegal no processo de planejamento municipal;
- a promoção da integração territorial e o combate às desigualdades e à segregação social;
- a coordenação e a integração dos programas de habitação de interesse social aos elementos estruturadores do território, visando a diminuição de conflitos e a melhoria da qualidade de vida nos assentamentos;
- a promoção da regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização e simplificação da legislação do parcelamento do solo e das normas edilícias;
- Implantação de áreas para habitação de interesse social- HIS potencializando e diversificando a produção pública e privada;

As funções sociais da propriedade estão condicionadas aos princípios e objetivos de ordenamento e desenvolvimento municipal, com o objetivo de assegurar:

- o acesso à terra urbanizada e moradia adequada a todos;
- a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e de transformação do território;
- a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;
- a proteção, preservação e recuperação do ambiente natural e construído;
- a adequada distribuição de atividades, proporcionando uma melhor densificação urbana da ocupação da cidade, de forma equilibrada com relação ao meio ambiente, à infra-estrutura disponível e ao sistema de circulação, de modo a evitar a ociosidade ou a sobrecarga dos investimentos aplicados na urbanização;
- a qualificação da paisagem urbana e natural e a preservação do patrimônio ambiental;
- a conservação e a recuperação dos potenciais hídricos do município, em especial os mananciais de abastecimento de água potável, superficiais e subterrâneos;
- a priorização do uso do solo em áreas de produção primária direcionado às atividades agrofamiliares e agropecuárias que promovam o fortalecimento e a reestruturação de comunidades, cooperativas e propriedades de produção agrofamiliar;

Visando também promover ações da reforma urbana garantindo o direito à moradia e o cumprimento da função social da propriedade; otimizar a urbanização

da cidade; coibir e combater a especulação imobiliária e aplicar os mecanismos do estatuto da cidade;

Definição de áreas especiais de parcelamento prioritário

A proposta busca promover o melhor aproveitamento das áreas não edificadas, localizados em áreas com infra-estrutura instalada e identificados para a urbanização e parcelamento prioritária por este PDDMA, visando a reestruturação e melhor densificação urbana e a otimização dos investimentos públicos e privados aplicados na urbanização e na produção da cidade.

Na implementação da proposta serão aplicados os instrumentos de promoção da reforma urbana e cumprimento da função social da propriedade, previstos no Estatuto da Cidade e regulamentados neste PDDMA, adotando-se como diretrizes para a ocupação dos imóveis, a que se refere este programa, o atendimento das necessidades de:

- Acesso à moradia adequada a todos;
- Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e transformação do território;
- Proteção, preservação e recuperação do ambiente natural e construído.
- Expansão das atividades econômicas;
- Descentralização das oportunidades geradas a partir da urbanização e transformação do território;
- Integração do desenvolvimento aos elementos estruturadores do território.

MEDIDAS URBANÍSTICAS

- Estabelecer de diretrizes para o aproveitamento dos imóveis a que se refere este programa, considerados de localização estratégica para implantação de atividades que promovam o desenvolvimento econômico, social e habitacional do Município, bem como a qualificação ambiental;
- Eplicar os instrumentos de cumprimento da função social da propriedade concomitantemente à aplicação de instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, para a viabilização de parcerias visando a produção negociada da cidade entre os setores público e privado;
- Notificar os proprietários dos imóveis sujeitos ao cumprimento da função social da propriedade nos termos deste PDDMA.

Regularização fundiária e urbanização das áreas irregulares de habitação de interesse social

Este programa busca realizar a reforma urbana em áreas conflitantes onde o direito à propriedade não é reconhecido legalmente, devendo ser aplicado em áreas que não comprometam a segurança da população residente e onde seja permitindo a melhoria das condições da infra-estrutura dos assentamentos e das características ambientais do local.

Objetivos do programa:

- Regularização fundiária e a urbanização específica dos assentamentos irregulares consolidados das populações de baixa renda, garantindo a permanência de seus moradores preferencialmente no local do assentamento, excetuando-se os locais que configurem situação de risco;

- Regularização fundiária para as famílias moradoras em áreas impróprias ou consideradas de risco, através da promoção do reassentamento para lotes urbanizados localizados, preferencialmente, próximo ao local do assentamento;
- Adoção de normas e padrões urbanísticos especiais definidos através de critérios que observem as condições do território e sua articulação com o entorno, promovendo a qualidade ambiental das áreas irregulares e respeitando as relações sócio-espaciais existentes;
- Ações integradas e complementares das Políticas Públicas que promovam melhoria na qualidade de vida para as populações que integram os projetos de regularização fundiária, como geração de renda, saúde, educação, educação ambiental, entre outros;
- Aplicação das normas pertinentes à regularização de ocupações habitacionais consolidadas de baixa renda localizadas em áreas de preservação permanente.

Programa de produção habitacional de interesse social

Este programa visa ampliar a oferta da habitação de interesse social através da produção habitacional integrada aos elementos estruturadores do território, garantindo a infra-estrutura adequada, a qualificação ambiental e o oferecimento dos serviços necessários para a promoção da qualidade de vida nos assentamentos. Tendo como diretrizes políticas:

- Coordenar e adequar dos projetos habitacionais aos elementos estruturadores do território;
- Reestruturar e qualificar urbana dos assentamentos;
- O adensamento compatível e adequado para os assentamentos;
- lntegrar territorial através da diversidade e multiplicidade de atividades;

- Viabilizar parcerias para a produção negociada e ampliação da oferta de habitação de interesse social- HIS.

No atendimento às diretrizes o Poder Público promoverá:

- Projetos e ações para a produção pública regular de HIS, em áreas aptas e passíveis de urbanização;
- Pesquisas e ações que desenvolvam técnicas alternativas e soluções adequadas à cultura local, para a diversificação da produção do mercado habitacional do município;
- Aplicação de mecanismos e instrumentos que viabilizem parcerias entre os setores públicos, privados e a organização social, direcionados para a produção de HIS;
- Aproveitamento de imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados, com potencial de urbanização, edificação e utilização prioritária para projetos habitacionais;
- Aplicação dos instrumentos redistributivos da renda urbana e do solo da cidade;
- Adequação dos padrões urbanísticos e simplificação dos procedimentos de aprovação dos projetos de interesse social mediante a instituição de área especial.