



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

MINUTA

ANTEPROJETO DE LEI DE REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Assis, instituído pela Lei Complementar nº 10 de 10 de outubro de 2006 e suas alterações.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ASSIS:

Faço saber que a Câmara Municipal de Assis aprova e eu sanciono a seguinte

Lei:

Título I

DO PLANO DIRETOR

Capítulo I DA DEFINIÇÃO

DA CONCEITUAÇÃO, DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 1º - Fica, pela presente Lei, revisado o Plano Diretor do Município de Assis, instituído pela Lei Complementar nº 10 de 10 de outubro de 2006 e suas alterações, que integra o processo de planejamento permanente do Município de Assis, como o instrumento básico, normativo e abrangente da política de desenvolvimento e expansão urbana, definido de forma participativa, nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, artigo 41 da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto das Cidades, e Capítulo X da Lei Orgânica do Município.

Parágrafo Único – Entende-se por desenvolvimento urbano o processo de transformação das condições socioeconômicas, legais e físico-ambientais das áreas urbanas, a partir de ações promovidas por agentes públicos e privados, envolvendo a provisão de infraestrutura, a melhoria dos serviços públicos e equipamentos urbanos, e a geração de emprego e renda com vistas à equidade social, à justa distribuição dos investimentos públicos na cidade, à sustentabilidade ambiental, à universalização do acesso à terra urbanizada a todos e à produção de condições de moradia digna.

Art. 2º - O Plano Diretor, aplicável em todo o território do Município, obriga os agentes públicos, privados e quaisquer outros, a satisfazerem os objetivos, as diretrizes, as ações e os programas estabelecidos nesta Lei e na legislação dela decorrente, devendo o PPA – Plano Plurianual, a LDO – Lei de Diretrizes Orçamentárias e a LOA – Lei Orçamentária Anual, estar em consonância com as disposições nele contidas.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Art. 3º -

Para maior clareza e perfeito entendimento acerca desta Lei, considera-se:

I – Urbanização: o processo espontâneo, deliberado ou corretivo do crescimento urbano.

II – Equipamentos públicos urbanos: são aqueles que compõem a infraestrutura do Município, tais como as redes de abastecimento de água, os serviços de esgoto, de energia elétrica, comunicação e iluminação pública e outros.

III – Equipamentos públicos comunitários: são as edificações e espaços destinados para o lazer, esporte, recreação, cultura, educação, saúde e segurança e outros.

IV – Barreiras Arquitetônicas: qualquer entrave ou obstáculo que limite ou impeça o acesso à liberdade de movimento, à circulação com segurança e à possibilidade das pessoas se comunicarem ou terem acesso às informações, existentes nas vias públicas e nos espaços de uso público e coletivo.

V – Desenvolvimento sustentável: é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações;

VI - Regularização Fundiária: é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

VII – Empreendimentos de Interesse Social: os elaborados, desenvolvidos e implantados por entidades públicas, privadas ou agentes promotores, autorizados por lei, destinados a assegurar moradia à população de baixa renda, quando caracterizado o interesse público e vinculado a Política Habitacional do Município, de acordo com padrões urbanísticos e construtivos estabelecidos neste plano e em legislação específica;

VIII – Fluidez: é o nível de facilidade que um modo de transporte requer para se deslocar sem impedimentos;

IX – Infraestrutura urbana: são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público;

X – Impacto: alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência;

XI – Leito carroçável: trecho da via destinado à circulação de veículos;

XII – Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados ao uso urbano para edificação que implique na abertura, no prolongamento, na modificação ou na ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

XIII – Loteamento irregular: é aquele que foi aprovado e não cumpriu uma ou mais das determinações estabelecidas na legislação na qual se pautou o processo de aprovação;

XIV – Macrozoneamento: divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes de ocupação específicas estabelecidas pelo Plano Diretor Municipal;

XV – Mobilidade: é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição;

XVI – Parcelamento do solo: todo e qualquer processo de divisão ou subdivisão da propriedade urbana no território do município;

XVII – Unidade habitacional: edificação ou parte da edificação destinada à moradia de caráter permanente, com acesso independente e contendo pelo menos 1 (uma) instalação sanitária;

XVIII – Urbanização: qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento ou empreendimento em regime condominial;

XIX – Uso misto: é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso;

XX – Zoneamento: divisão de caráter administrativo do território municipal, com diretrizes e parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo específicos estabelecidos por esta lei;

XXI – Edificação residencial unifamiliar: edificação que constitui unidade independente, não integrante de um grupo de edificação projetadas e construídas em conjunto, e contendo apenas uma unidade autônoma residencial;

XXII – Edificação residencial multifamiliar: duas ou mais unidades autônomas residenciais integradas numa mesma edificação, de forma a terem elementos construtivos em comum, tais como corredores, escadas, vestíbulos, e etc.

Art. 4º - Todas as políticas, ações e diretrizes definidas nesta Lei, estabelecidas de forma participativa, complementam, harmonicamente, os dispositivos previstos no Título V, da Ordem Econômica, da Lei Orgânica do Município de Assis, em especial quanto à Política Urbana e à do Meio Ambiente.

Art. 5º - O Plano Diretor consubstanciado nas diretrizes, ações e nos instrumentos previstos nesta Lei, tem por objetivo realizar o ordenamento e o crescimento urbano, estimulando o desenvolvimento econômico, de forma harmônica, sistemática e contínua, assegurando o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, buscando garantir o bem-estar e a melhoria da qualidade de vida dos habitantes de Assis, mediante:



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- I** – a ordenação do crescimento das diversas áreas da cidade, compatibilizando-o com a oferta de moradias, com o saneamento, com o sistema viário e de transportes coletivos e com os demais equipamentos urbanos;
- II** – a implantação do processo permanente de planejamento e de um sistema de práticas e rotinas de acompanhamento do Plano Diretor, consolidado em subseqüentes revisões e adaptações;
- III** – a promoção de políticas setoriais, compatibilizando o desenvolvimento urbano, com a proteção do meio ambiente, mediante sua utilização racional, voltada à conservação e recuperação do patrimônio natural, em benefício das gerações futuras;
- IV** – o estímulo à população para a defesa dos interesses coletivos, reforçando o sentimento de cidadania;
- V** – a busca da compatibilização do desenvolvimento local com o dos municípios vizinhos, visando à efetiva integração regional;
- VI** – a garantia de implantação de mecanismos de participação da comunidade no planejamento urbano e na fiscalização de sua execução;
- VII** – combater a especulação imobiliária.

Capítulo II DA POLÍTICA URBANA

Art. 6º - A política urbana do Município de Assis tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais e de interesse local:

- I** – a garantia do direito a uma cidade sustentável, entendida como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;
- II** – a adequação do zoneamento urbano, com a previsão de índices urbanísticos que possibilitem a estruturação das áreas em função da densidade populacional, da disponibilidade de infraestrutura, do sistema viário e da compatibilidade com o meio ambiente local;
- III** – o estímulo ao cumprimento da função social da propriedade, assim como o incentivo à ocupação dos vazios urbanos em locais já densamente edificados e com infraestrutura disponível e ociosa, nos termos do Estatuto da Cidade;
- IV** – o planejamento do desenvolvimento do Município, da distribuição populacional e das atividades econômicas, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano desordenado e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;
- V** – a ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:
 - a)** a utilização inadequada dos imóveis urbanos;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infraestrutura urbana;
- d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura urbana correspondente;
- e) a deterioração das áreas urbanizadas;
- f) a poluição e a degradação ambiental;
- g) a retenção especulativa de áreas urbanas já servidas por infraestrutura de serviços urbanos.

VI – a gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas de vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos e projetos de desenvolvimento urbano;

VII – a cooperação entre os governos federal, estadual e municipal, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse local;

VIII – a simplificação da legislação de parcelamento de solo e das normas de edificações com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

IX - a promoção da distribuição justa e equilibrada da infraestrutura e dos serviços públicos, repartindo as vantagens e ônus decorrentes da urbanização;

X – a isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, para atendimento do interesse social;

XI – a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017 e suas alterações, mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerando a situação sócio-econômica da população e as normas ambientais, fomentando a visão sistêmica do assunto entre todos os atores envolvidos nos procedimentos de regularização;

XII – a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município e do território de sua área de influência;

XIII – a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária, financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano;

XIV – a articulação do Poder Público com a iniciativa privada na transformação e manutenção dos espaços, serviços e equipamentos públicos do Município, naquilo que couber ao interesse público;

XV – a estruturação da Administração Municipal de maneira que seja garantida a implantação do Plano Diretor, priorizando o desenvolvimento sustentável;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- XVI** – a proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;
- XVII** – a integração entre as áreas de preservação ambiental, rural e urbana visando o desenvolvimento sustentável;
- XVIII** – o acesso aos espaços, equipamentos e serviços públicos para todos os cidadãos e cidadãs, especialmente aos portadores de necessidades especiais;
- XIX** – a garantia de espaços para o desenvolvimento de atividades econômicas;
- XX** – a promoção do acesso da população ao sistema municipal de saúde e aos serviços de educação, cultura, esporte e lazer;
- XXI** – o incentivo ao turismo ambientalmente sustentável;
- XXII** – a previsão, em todas as ações, dos princípios da inclusão social, garantindo condições de dignidade e o acesso à rede de serviços sociais;
- XXIII** – a garantia das condições necessárias de proteção e segurança das pessoas e do patrimônio;
- XXIV** – a implantação de um banco de dados municipais, de caráter permanente, para consultas da população e dos órgãos da administração Municipal;
- XXV** – a implementação de programas e projetos nos modelos de Parcerias Público Privadas (PPP) e Programas de Parcerias de Investimentos (PPI) de acordo com a legislação federal para viabilizar políticas públicas voltadas ao desenvolvimento do Município e o bem estar coletivo.

Parágrafo Único - O órgão responsável pelo desenvolvimento da política urbana é a Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços, contando com a participação e apoio das demais Secretarias Municipais.

Capítulo III DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE E DA PROPRIEDADE

- Art. 7º** - A cidade cumpre sua função social quando atende às necessidades dos cidadãos e cidadãs, quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal dos direitos sociais, ao desenvolvimento econômico e garante acesso à habitação.
- Art. 8º** - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende, no mínimo, aos seguintes requisitos:
 - I** – a compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis;
 - II** – a compatibilidade do uso da propriedade com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

III – a compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.

Art. 9º - A intervenção do Poder Público para condicionar o exercício do direito de propriedade urbana ao interesse comunitário tem como finalidade:

I – compensar a valorização acrescentada pelos investimentos públicos à propriedade particular, mediante a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei;

II – adequar a densidade populacional à correspondente capacidade de suporte da infraestrutura urbana;

III - promover o adequado aproveitamento dos vazios urbanos de terrenos subutilizados, incentivando a sua ocupação dentro do perímetro urbano, mediante a utilização dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei;

IV – condicionar a utilização do solo urbano aos princípios de proteção do meio ambiente e de valorização do patrimônio cultural;

V – criar áreas sujeitas a regime urbanístico específico.

Parágrafo Único - A propriedade rural cumprirá a sua função social quando houver a adequada utilização econômica da terra, de modo a atender ao bem estar social da coletividade, à promoção da justiça social e à preservação do meio-ambiente.

Título II **DOS OBJETIVOS, DIRETRIZES E AÇÕES SETORIAIS DA POLÍTICA URBANA**

Capítulo I **DA HABITAÇÃO**

Art. 10 - Os objetivos da política de habitação do Município de Assis são os seguintes:

I – promover à população de baixa renda, acesso à moradia digna e em área ambientalmente adequada;

II – promover a redução do déficit habitacional;

III – promover a melhoria da qualidade das habitações de interesse social;

IV – promover parcerias com órgãos públicos ou com a iniciativa privada;

V – promover soluções para problemas sanitários e ambientais, existentes nas áreas de população de baixa renda.

Art. 11 - As diretrizes relativas à política de Habitação, em especial, às famílias de baixa renda, são:

I – propiciar à população inscrita no “déficit” habitacional, oferta de moradias;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

II - viabilizar parcerias com a iniciativa privada, objetivando implantar loteamentos urbanizados direcionados à população de baixa renda;

III - viabilizar parcerias com instituições financeiras visando a implantação de programas habitacionais desenvolvidos em conjunto com o Governo Estadual e Federal;

IV – firmar convênios com órgãos públicos viabilizando a implantação de moradias populares;

V – fomentar programas municipais de construção de habitações sociais;

VI - incentivar a construção de unidades habitacionais por meio de projetos de autoconstrução e de mutirão, ofertando o acompanhamento técnico e logístico.

Art. 12 - São ações prioritárias da política habitacional do Município de Assis:

I – manter atualizado o cadastro do déficit e demanda habitacional do Município;

II – implantar em parceria com os governos Federal e Estadual, programas de financiamento de materiais de construção e de construção de moradias;

III – aumentar a reserva fundiária municipal destinada ao atendimento dos programas habitacionais;

IV – manter e viabilizar parcerias com Universidades, Associações de Engenharia e Arquitetura, voluntários e órgãos afins, na elaboração de projetos e assessoria técnica para construção de moradias;

V – garantir a diversidade de programas e recursos relacionados à produção e melhoria das habitações e dos agentes promotores da política de habitação de interesse social, buscando a diversificação de projetos de forma a atender ao déficit e a demanda habitacional em suas diferentes modalidades;

VI – estimular às iniciativas de associações ou cooperação entre moradores para desenvolvimento de programas habitacionais, incentivando a autogestão ou gestão compartilhada sobre o processo produtivo;

VII – a promoção da urbanização e da regularização fundiária dos assentamentos irregulares existentes e consolidados, sempre que possível, respeitando suas características, integrando-os física e socialmente à cidade, reforçando e aproveitando os vínculos com a estrutura do entorno;

Capítulo II DA MOBILIDADE URBANA

Art. 13 - Entende-se por Sistema de Mobilidade Urbana o conjunto de componentes e ações que possibilitam o pleno funcionamento do trânsito, dos transportes e do sistema viário, tendo como base o planejamento, a educação no trânsito e a fiscalização, garantindo o direito de ir e vir com segurança a todos, veículos motorizados ou não motorizados e pedestres, segundo os parâmetros



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas e legislações aplicáveis.

Art. 14 - São considerados objetivos do Sistema de Mobilidade Urbana do Município de Assis:

I – garantir as condições necessárias à circulação e à locomoção, facilitando os deslocamentos e o acesso a qualquer parte do Município;

II – promover a acessibilidade, facilitando o deslocamento no Município, por meio de uma rede integrada de vias, ciclovias e percursos para pedestres, com segurança, autonomia e conforto, especialmente aos que têm dificuldade de locomoção, em conformidade com os parâmetros da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que dispõe sobre a acessibilidade às edificações, ao mobiliário, aos espaços e equipamentos urbanos;

III - garantir a fluidez do trânsito, inclusive no transporte de cargas e mercadorias, visando o desenvolvimento econômico;

IV - garantir a segurança no trânsito, com ênfase na educação;

V - estabelecer plano de ação para o trecho urbano da Ferrovia;

VI – compatibilizar o uso do solo urbano ao sistema viário.

VII – promover melhorias nas transposições da ferrovia e das rodovias.

Art. 15 - São consideradas ações prioritárias para o desenvolvimento do Sistema de Mobilidade Urbana no Município de Assis:

I – a redefinição da hierarquização viária, prevendo-se recuos mínimos para as edificações, de acordo com a classificação das vias;

II – o redimensionamento das vias de circulação, por meio da criação de anéis viários, rotatórias, marginais às rodovias e outros mecanismos que forem necessários;

III – a implantação do sistema de mão única de direção nas principais vias, num sistema binário alternado de vias;

IV – a implantação de sinalização horizontal, vertical e toponímica e otimização da sinalização semafórica, inclusive com a instalação de semáforos para pedestres;

V – a instituição e implementação do Plano de Mobilidade Urbana Sustentável, promovendo o acesso, com fluidez e segurança a toda a área urbana e rural existente e a previsão para a futura;

VI – a continuidade da implantação de ciclovias interligadas;

VII – a eliminação das barreiras arquitetônicas, promovendo o acesso livre dos pedestres nas calçadas, e a disciplina do uso e padronização do passeio público.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

VIII – a regulamentação da fixação de vagas para estacionamento no interior dos imóveis, compatível com o uso e a demanda gerada;

IX – a regulamentação e a fixação dos horários para operações de cargas e descargas dentro do perímetro urbano;

X - a priorização do transporte coletivo sobre o individual.

Seção I

Da acessibilidade e mobilidade de pedestres

Art. 16 - São consideradas ações prioritárias visando a acessibilidade e mobilidade de pedestres:

I – garantir a acessibilidade universal, inclusive nos projetos públicos;

II – estimular à expansão e consolidação das medidas relacionadas à acessibilidade e aplicação do desenho universal promovendo a mobilidade para todas as pessoas que circulam na cidade, no direito de ir e vir com segurança;

III – incentivar a implantação de rotas acessíveis, com a definição dos passeios a serem realizados ou reformados, com prioridade para:

- a) entorno dos equipamentos públicos e urbanos;
- b) via ou rota que conecte equipamentos públicos e urbanos entre si;
- c) via ou rota que conecte equipamentos públicos e urbanos aos equipamentos de infraestrutura do transporte público coletivo, tais como terminal ou pontos de parada;
- d) áreas com fluxo intenso de pedestres devido à concentração de atividades comerciais e de prestação de serviços de saúde, educação, assistência social, esporte, cultura, bancos, entre outros, sempre que possível conectados ao equipamento de infraestrutura de transporte público coletivo.

IV – adaptar gradativamente os espaços de uso público municipais e garantir que novos equipamentos atendam às condições estabelecidas na legislação de acessibilidade;

V- desenvolver ações voltadas à eliminação de barreiras físicas que possam representar bloqueios à circulação dos pedestres e riscos à integridade física, observando padrões de acessibilidade;

VI – promover a elaboração de cartilha de padronização de calçadas e definição de critérios para a implantação de mobiliário urbano nas calçadas e espaços públicos.

VII – desenvolver ações voltadas à melhoria e qualificação das calçadas e das adaptações de acessibilidade, bem como quanto à responsabilização dos proprietários dos imóveis nas suas construções e manutenções.

Seção II

DOS SERVIÇOS URBANOS DE PAVIMENTAÇÃO E ILUMINAÇÃO PÚBLICA



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 17 –** A administração Municipal ao executar os serviços de pavimentação, manutenção e recuperação de pavimentos deteriorados das vias públicas oficiais poderá efetuar-los por regime de execução direta ou indireta.
- § 1º -** Na implantação de novos parcelamentos de solo ou por exigência do órgão competente na aprovação de empreendimentos, caberá ao loteador/empreendedor a execução dos serviços de pavimentação, obedecendo as diretrizes estabelecidas neste Plano Diretor, bem como as regulações emitidas pelos órgãos competentes e garantir a segurança ambiental, a saúde pública e a qualidade de vida.
- § 2º -** A política de pavimentação deverá priorizar a execução das vias de transporte coletivo, de escoamento de produção agrícola, industrial e comercial, assim como os projetos especiais e conjuntos habitacionais.
- § 3º -** Todos os sistemas de pavimentação deverão ser compatíveis com as diretrizes de preservação do meio ambiente.

Subseção I Da iluminação Pública

- Art. 18 -** Toda intervenção realizada no Sistema de Iluminação Pública de Assis tem como objetivos:
- I –** orientar o planejamento do sistema de iluminação pública, visando a abrangência dos serviços a toda população;
 - II –** promover o uso racional e eficiente de energia na iluminação pública;
 - III –** conferir conforto e segurança à população, aos pedestres e do tráfego, assegurando adequada iluminação noturna nas vias de circulação, nos passeios e logradouros públicos, bem como nos espaços livres de uso público;
 - IV –** promover a compatibilização entre a arborização e a iluminação pública;
 - V –** contribuir para o embelezamento da cidade, aprimorando a iluminação em pontos turísticos, monumentos, obras, edificações culturais e históricas;
 - VI –** incentivar e criar mecanismos para utilização de energia limpa e autossustentável nos projetos de iluminação pública.

Capítulo III DA PRESERVAÇÃO DOS RECURSOS NATURAIS

Seção I DO MEIO AMBIENTE

- Art. 19 -** Cabe ao Poder Público, juntamente com a comunidade local, a manutenção do meio ambiente ecologicamente equilibrado, promovendo a proteção, o controle e a melhoria da qualidade do ar, da água, do solo, da vegetação natural e da fauna associada.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 20 -** São consideradas ações prioritárias que devem ser implementadas para garantir a preservação do meio ambiente ecologicamente equilibrado:
- I -** conciliar o uso e ocupação do solo com a conservação ambiental;
 - II –** priorizar esforços para a fiscalização, a proteção e o desenvolvimento de atividades que garantam a disponibilidade e a qualidade da água do Manancial de Abastecimento do Ribeirão do Cervo, das Bacias do Pirapitinga e do Matão/Pavão por tratarem-se de áreas de proteção de mananciais, conforme o ANEXO 1, integrante desta Lei;
 - III -** promover a recuperação e a proteção das nascentes existentes na Macrozona Urbana, respeitando os limites definidos na legislação ambiental, com a possibilidade de serem incorporadas à rede de áreas verdes urbanas;
 - IV –** promover a conservação e a restauração das matas ciliares na Macrozona Rural e na Macrozona Urbana;
 - V –** incentivar o correto uso do solo de forma a evitar erosão, garantir a sustentabilidade da produção agrosilvopastoril e a qualidade da água;
 - VI –** ampliar as áreas verdes municipais, tendo como meta a recomendação da Organização Mundial de Saúde, de 12 m² de área verde por habitante, agregando outros benefícios, tais como a proteção à fauna, ampliação de áreas permeáveis para absorção das chuvas e a melhoria da paisagem;
 - VII –** manter e revitalizar as áreas verdes urbanas já existentes, visando garantir sua conservação e o cumprimento de sua função social e ambiental;
 - VIII –** instituir o Plano Municipal de Arborização Urbana, prevendo o fornecimento de mudas de espécies adequadas;
 - IX –** adotar medidas com vistas à conscientização da comunidade para a importância da contribuição de cada cidadão para a manutenção do ambiente ecologicamente equilibrado;
 - X -** promover ações conjuntas com organizações públicas ou privadas, visando o desenvolvimento de estudos, projetos, obras e atividades necessárias para a manutenção do ambiente ecologicamente equilibrado;
 - XI –** assegurar o funcionamento do Conselho Municipal de Defesa da Agricultura e do Meio Ambiente (COMDAMA);
 - XII –** promover a educação ambiental, bem como a criar o "Centro de Educação Socioambiental de Assis";
 - XIII –** assegurar a ampliação e a manutenção do Viveiro Municipal;
 - XIV –** manter o Sistema Municipal de Áreas Verdes e de Lazer;
 - XV –** implementar a Agenda 2030 municipal;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Seção II DOS RECURSOS HÍDRICOS

- Art. 21 -** São consideradas ações prioritárias para a preservação dos Recursos Hídricos do Município:
- I -** promover a ampliação gradual e progressiva dos serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário no município de acordo com as peculiaridades locais e com a adoção de soluções técnicas alternativas que respeitem a capacidade de pagamento dos munícipes.
 - II -** instituir a gestão integrada dos recursos hídricos no Município, por meio da formulação, implementação e gerenciamento de políticas, ações e investimentos no âmbito do sistema de gestão de suas bacias hidrográficas;
 - III -** adotar instrumentos para a sustentabilidade da oferta de água destinada ao abastecimento da população;
 - IV -** combater o desperdício e reduzir as perdas físicas da água bruta e tratada e incentivar a alteração de padrões de consumo;
 - V -** desenvolver alternativas de reutilização de água e novas alternativas de captação para usos que não requeiram padrões de potabilidade;
 - VI -** assegurar a recuperação ciliar dos corpos d'água do município;
 - VII -** integrar as ações do município com o Plano da Bacia Hidrográfica do Médio Paranapanema.

Capítulo IV DO SANEAMENTO AMBIENTAL INTEGRADO

- Art. 22 -** A política de saneamento ambiental tem como objetivo manter o meio ambiente equilibrado, alcançando níveis crescentes de salubridade, por meio da gestão ambiental, da coleta e tratamento do esgoto sanitário, da drenagem das águas pluviais, do manejo dos resíduos sólidos, promovendo a sustentabilidade ambiental do uso e da ocupação do solo.
- Art. 23 -** A política de saneamento ambiental integrado deverá respeitar as seguintes diretrizes:
- I -** universalização do acesso;
 - II -** integralidade, compreendida como o conjunto de todas as atividades e componentes de cada um dos diversos serviços de saneamento básico, propiciando à população o acesso na conformidade de suas necessidades e maximizando a eficácia das ações e resultados;
 - III -** abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo dos resíduos sólidos realizados de formas adequadas à saúde pública e à proteção do meio ambiente;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

IV - disponibilidade, em todas as áreas urbanas, de serviços de drenagem e manejo das águas pluviais, limpeza e fiscalização preventiva das respectivas redes, adequados à saúde pública e à segurança da vida e do patrimônio público e privado;

V - adoção de métodos, técnicas e processos que considerem as peculiaridades locais e regionais;

VI - articulação com as políticas de desenvolvimento urbano e regional, de habitação, de combate à pobreza e de sua erradicação, de proteção ambiental, de promoção da saúde e outras de relevante interesse social voltadas para a melhoria da qualidade de vida, para as quais o saneamento básico seja fator determinante;

VII - eficiência e sustentabilidade econômica;

VIII - utilização de tecnologias apropriadas, considerando a capacidade de pagamento dos usuários e a adoção de soluções graduais e progressivas;

IX - transparência das ações, baseada em sistemas de informações e processos decisórios institucionalizados;

X - controle social;

XI - segurança, qualidade e regularidade;

XII - integração das infraestruturas e serviços com a gestão eficiente dos recursos hídricos;

XIII - adoção de medidas de fomento à moderação do consumo de água;

XIV – assegurar o saneamento básico com correto tratamento dos efluentes no Presídio, localizado na Rodovia Assis – Platina e das Estações de Tratamento de Esgoto da SABESP.

Seção I DO SANEAMENTO BÁSICO

Art. 24 - O Município de Assis poderá prestar os serviços de saneamento básico:

I - diretamente, por meio de órgão de sua administração direta ou por autarquia, empresa pública ou sociedade de economia mista que integre a sua administração indireta.

II - de forma contratada:

a) indiretamente, mediante concessão ou permissão, sempre precedida de licitação na modalidade concorrência pública, no regime da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995; ou



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

b) no âmbito de gestão associada de serviços públicos, mediante contrato de programa autorizado por contrato de consórcio público ou por convênio de cooperação entre entes federados.

Parágrafo Único – A opção pela manutenção ou não da concessão deverá ser antecedida de discussões com a comunidade e de audiências públicas por convocação do Poder Executivo e do Poder Legislativo, conforme instâncias apontadas no artigo 127.

Art. 25 - O gestor do serviço público de água e esgoto do Município deverá implementar ações visando:

I – minimizar os odores emanados das estações de tratamento de esgoto, mediante a adoção de alternativas ecologicamente viáveis;

II – o estudo de viabilidade e a elaboração de projetos e parcerias, buscando quantificar e qualificar os resíduos decorrentes de tratamento de efluentes, com a finalidade de utilização agrícola;

III – participar e promover campanhas de conscientização para evitar a impermeabilização do solo, e garantir a proteção de nascentes e de cursos de água;

IV – assegurar o abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto em todos os domicílios da Macrozona Urbana;

V – dotar de equipamento de geração de energia autônoma, todas as estações elevatórias instaladas no Município, garantindo o funcionamento contínuo das bombas de recalque;

VI – promover o efetivo tratamento, de acordo com as normas vigentes, dos efluentes domésticos existentes nas áreas não servidas de esgotamento público.

Seção II DOS RESÍDUOS SÓLIDOS E LIMPEZA URBANA

Art. 26 - Constituem-se diretrizes e estratégias para a política de saneamento ambiental integrado, em relação ao sistema de resíduos sólidos e limpeza urbana:

I – assegurar a coleta, o transporte, o tratamento e a disposição final dos resíduos domiciliares em toda a Macrozona Urbana;

II – organizar a varrição urbana por setores e seus bairros, estabelecendo prioridades;

III – incentivar pesquisas e adoção de processos ambientais sustentáveis de coleta, processamento, reciclagem e decomposição do lixo;

IV – executar o Plano Municipal de Gerenciamento Integrado dos Resíduos Sólidos.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

V – viabilizar os incentivos fiscais, tributários e creditícios aos setores privados, públicos e individuais para a incorporação dos princípios e objetivos preconizados pela política municipal de resíduos sólidos e principalmente pela adesão aos programas municipais de Coleta Seletiva.

VI – implementar a certificação ambiental às empresas e instituições que aderirem aos programas de Coleta Seletiva do município;

VII – disseminar informações sobre as técnicas de tratamento e de disposição final de resíduos sólidos;

VIII – implantar a Agenda 2030 Local;

IX – implantar a Agenda Ambiental no município a partir de medidas restritivas à produção de bens e serviços com maior impacto ambiental, considerando:

- a) as campanhas educativas e os programas específicos;
- b) a educação ambiental;
- c) a difusão de tecnologias limpas;
- d) a legislação, o licenciamento e a fiscalização pública e comunitária;
- e) a aplicação de penalidades competentes ao Município;
- f) o aporte de recursos orçamentários e outros, destinados às práticas de prevenção da poluição, à minimização dos resíduos gerados e à recuperação de áreas contaminadas por resíduos sólidos;
- g) a reserva de áreas para a implantação de novos aterros sanitários e de resíduos inertes de construção Civil, respectivamente, de acordo com o Plano Municipal de Gerenciamento de Resíduos sólidos;
- h) o estímulo a implantação de unidades de tratamento e destinação final de resíduos industriais;
- i) a introdução da gestão diferenciada para resíduos domiciliares, industriais e hospitalares;
- j) a ampliação da abrangência e a garantia da aplicação dos programas de coleta seletiva, garantindo a inclusão de catadores, bem como o estímulo às associações de moradores, condomínios, ONGS, escolas e clubes para desenvolverem em parceria o trabalho educativo;
- k) a implantação de pontos de entrega voluntária de lixo reciclável;
- l) o estabelecimento de indicadores de qualidade do serviço de limpeza urbana que incorporem a pesquisa periódica de opinião pública;
- m) o estímulo ao armazenamento e a coleta especial de óleos domésticos utilizados, para garantir a sua correta destinação.

X – instituir Fórum para discussão sobre a destinação adequada dos resíduos sólidos, com representantes do Poder Público e dos demais segmentos da sociedade civil, podendo também envolver os demais Municípios da Região do Vale Paranapanema;

XI – incentivar a instalação de empreendimentos alternativos aos Aterros Sanitários.

XII – planejar a localização de novo Aterro Municipal de Resíduos da Construção Civil e Materiais Inertes, de modo a não comprometer a integridade dos recursos naturais, as bacias de mananciais de abastecimento público de água, as reservas e as áreas florestais, as áreas de proteção ambiental e as de preservação permanente.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Seção III DA DRENAGEM URBANA

Art. 27 - São consideradas ações prioritárias para melhorar a drenagem de águas pluviais do Município:

I – garantir o funcionamento dos sistemas de drenagem de águas pluviais por meios naturais e construídos, em toda a área ocupada pelo Município, de modo a propiciar a recarga dos aquíferos, a segurança e o conforto de seus habitantes e a preservação das vias urbanas e rurais;

II – estimular a criação de áreas permeáveis nas calçadas com critérios definidos pelo Plano de Mobilidade Urbana nos lotes públicos e privados, principalmente em locais propícios a ocorrência de inundações;

III – executar as ações previstas **no** Plano de Macro Drenagem Urbana, objetivando solucionar, de forma integrada, os problemas de drenagem existentes no Município;

IV – promover ações visando o cumprimento do coeficiente de impermeabilização nos lotes.

CAPÍTULO V DA PAISAGEM URBANA, DEFESA DOS ASPECTOS PAISAGÍSTICOS, HISTÓRICOS E CULTURAIS

Art. 28 - Para a preservação de locais com atributos panorâmicos e paisagísticos, a Prefeitura poderá exigir adequações, condicionando a aprovação de empreendimentos imobiliários ou de projeto de edificações, até que sejam implementadas as medidas corretivas ou mitigadoras, necessárias à sua preservação, além da aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos nesta Lei.

Art. 29 - Os Conselhos Municipais de Cultura e de Turismo indicarão os locais em que deverão ser adotadas, como medidas preventivas, as providências estabelecidas nesta Lei, bem como analisará e fiscalizará os projetos.

Art. 30 - Para a defesa e preservação dos aspectos paisagísticos, dos seus panoramas, das construções e dos monumentos típicos, históricos, artísticos ou tradicionais do Município, o Poder Público Municipal poderá valer-se dos instrumentos jurídicos e urbanísticos previstos em lei, especialmente o do tombamento, e da transferência do direito de construir.

CAPÍTULO VI DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL

Art. 31 - A política de desenvolvimento econômico e social norteará o comportamento do Poder Público Municipal, em consonância com as demais legislações aplicáveis, na busca do desenvolvimento econômico e social sustentável.

Art. 32 - São objetivos da política de desenvolvimento econômico e social:



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- I** – estimular a atração de novos investimentos e a organização de associações e cooperativas populares, visando à geração de trabalho, emprego e renda;
- II** – ocupar de forma ordenada o espaço urbano em equilíbrio com a preservação ambiental;
- III** – fortalecer a imagem do Município ao contexto regional, nacional e internacional;
- IV** – integrar o desenvolvimento econômico local no contexto regional no qual o Município está inserido;
- V** – incentivar pesquisas, estudos e fóruns de debates objetivando colher subsídios para o incremento do desenvolvimento econômico e social local;
- VI** – criar programas, espaços e atrativos culturais para crianças e adolescentes distribuídos nos bairros (cursos, salas de leituras, entre outros);
- VII** – estimular o turismo local, promovendo-o em suas várias modalidades, de acordo com o Plano Municipal de Turismo.

Art. 33 - São diretrizes da política de desenvolvimento econômico e social do Município:

- I** – estimular e incentivar parcerias com entidades públicas e privadas;
- II** – priorizar o uso de áreas com localização e acessibilidade privilegiadas em relação às rodovias para a instalação de atividades econômicas;
- III** - incentivar a instalação e o desenvolvimento no Município de empresas que empreguem mão-de-obra local; empresas ambientalmente não impactantes e não degradantes; empresas cidadãs que adotem políticas de valorização social;
- IV** – estimular ações que permitam a diversificação das atividades econômicas no Município;
- V** – incentivar atividades econômicas que possam se beneficiar da acessibilidade privilegiada, oferecida pela proximidade com as rodovias que cortam o Município;
- VI** – incentivar o desenvolvimento econômico, para as micro e pequenas empresas;
- VII** – estimular e priorizar iniciativas empresariais que visem implantar e desenvolver atividades no segmento de serviços de suporte, necessários às atividades econômicas no Município;
- VIII** – promover a ação conjunta do Poder Público, em parceria com a sociedade civil e instituições de ensino e pesquisa, para viabilizar a realização de eventos e atividades de caráter técnico e científico, que contribuam para o desenvolvimento do Município;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

IX – apoiar a implantação de programas de certificação de processos e de práticas produtivas ambientalmente saudáveis que agreguem valor ao que é produzido no Município e na região;

X – promover a gestão estratégica das cadeias produtivas;

XI – fomentar a organização de grupos populares que visem a geração de trabalho e renda que adotem os princípios da economia solidária, incentivando as parcerias com instituições públicas e privadas.

Art. 34 - São consideradas ações prioritárias para o desenvolvimento econômico e social do Município:

I – implementar políticas para estimular a realização de feiras e eventos, com o intuito de promover e comercializar produtos e serviços, buscando, para tanto, a formalização de parcerias;

II – eliminar os entraves burocráticos que inviabilizem ou dificultem a instalação de novas empresas e também o funcionamento de empresas geradoras de emprego, renda, tributos, tecnologia e harmonia social, em especial para as micro e pequenas empresas;

III - atrair projetos de logística e de transporte, incentivando o transporte intermodal, visando à integração do desenvolvimento municipal, ao regional e nacional;

IV – promover programas de qualificação e geração de renda, visando à formação profissional e à inclusão do jovem, e também, de requalificação e colocação do trabalhador ao mercado de trabalho;

V – criar programas de orientação e incentivo ao empreendedor, visando a regularização das suas atividades e a redução da informalidade;

VI – estimular e promover ações no segmento de agronegócios.

Capítulo VII DO DESENVOLVIMENTO RURAL

Art. 35 - São diretrizes básicas da política de desenvolvimento rural do Município de Assis:

I – orientar a atividade rural no Município, de acordo com a aptidão agrícola e do solo;

II – orientar a utilização racional dos recursos naturais, de forma sustentada e compatível com a preservação do meio ambiente;

III – propiciar a manutenção das estradas vicinais de importância para o escoamento da produção rural;

IV – elaborar Plano Municipal de Desenvolvimento Rural.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 36 -** São consideradas ações prioritárias da política municipal de desenvolvimento rural:
- I** – promover e fomentar programas de manejo e recuperação do solo;
 - II** – elaborar contratos, convênios, consórcios e parcerias para o cumprimento das ações prioritárias de desenvolvimento rural;
 - III** – estimular a diversificação do uso da terra e a agricultura familiar;
 - IV** – criar entrepostos de produtos hortifrutigranjeiros ou pontos de comercialização de produtos agrícolas;
 - V** - estimular a silvicultura e a industrialização de produtos florestais;
 - VI** – promover gestões junto às Autoridades Estaduais para o fortalecimento das instituições de pesquisa em agronegócios, para auxiliar no desenvolvimento do Município e região;
 - VII** - fomentar a recuperação ciliar dos corpos d'água, conforme legislação vigente;
 - VIII** – promover e fomentar a conservação do solo nas propriedades rurais do Município.
- Art. 37 -** As áreas rurais poderão ter seu uso também direcionado ao turismo rural ou atividades de lazer, devendo observar critérios de adequado manejo ambiental.
- Art. 38 -** O Município promoverá o mapeamento do seu território estabelecendo as classes de capacidade de uso de solo que definam critérios de ocupação para a produção rural.

Título III

DO MACROZONEAMENTO E DO ZONEAMENTO

Capítulo I DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

- Art. 39 -** O Macrozoneamento divide o território do Município de Assis considerando:
- I** - a infraestrutura instalada;
 - II** - as características de uso e ocupação do território do Município;
 - III** - as características do meio ambiente natural e construído;
 - IV** - a implementação das ações de planejamento, pactuadas de forma participativa, consolidadas nesta Lei.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 40 -** As normas de macrozoneamento são as regras fundamentais de ordenação do território do Município, de modo a atender os princípios constitucionais da política urbana de função social da propriedade e da cidade, nos termos da Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e suas alterações.
- Art. 41 -** As normas de zoneamento, como estratégias da política urbana, consistem no estabelecimento de zonas com características semelhantes com o propósito de favorecer a implementação tanto dos instrumentos de ordenamento e controle urbano, quanto de Áreas de Especial Interesse.
- Art. 42 -** O macrozoneamento tem como objetivo o ordenamento territorial do Município de forma a permitir:
- I -** a identificação e exploração dos seus potenciais;
 - II -** a preservação do patrimônio natural, histórico, cultural, arqueológico e paisagístico;
 - III -** a contenção da expansão da área urbana na região da Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Assis, de mananciais de abastecimento e em regiões em que acarretem degradação socioambiental;
 - IV -** a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e dos serviços públicos essenciais;
 - V -** o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana;
 - VI -** a criação de espaços públicos para convivência e múltiplos usos pela população em geral;
 - VII -** a elaboração do mapeamento rural do Município para que o uso seja compatibilizado com as características dos recursos naturais e com a legislação ambiental vigente.
- Art. 43 -** O território do Município de Assis divide-se em Macrozonas, Zonas e Áreas de Especial Interesse a fim de ordenar seu uso e sua ocupação.
- Art. 44 -** O território do Município de Assis é composto pela Macrozona Urbana e pela Macrozona Rural em conformidade com o ANEXO 2, integrante desta Lei.
- Parágrafo Único –** Fica aprovada a expansão do perímetro urbano, conforme o Anexo 2, que faz parte integrante desta lei, a qual deverá ter seus limites e confrontações definidos por meio de memorial descritivo e desenho, regulamentada por meio de legislação específica.

Capítulo II DA MACROZONA RURAL



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 45 -** A Macrozona Rural é composta por áreas de uso agrícola, florestal ou pecuário, por áreas com outros usos como chácaras de recreio, lazer, turismo, comércio e indústria e áreas cobertas por vegetação natural, compreendendo unidades de conservação da natureza, áreas de preservação permanente e reservas legais das propriedades.
- § 1º -** A Macrozona Rural subdivide-se em:
- I – Zonas de Expansão Urbana:** fixadas por lei municipal própria, destinadas para atender o crescimento da população e o desenvolvimento de atividades urbanas e econômicas, embora inseridas na Macrozona Rural, descritas no ANEXO 3, integrante desta Lei;
 - II - Zona Agrosilvopastoril dentro de Zona de Amortecimento:** áreas da zona rural, inclusive a área da Floresta Estadual de Assis dentro da Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Assis, destinadas à produção agrosilvopastoril;
 - III - Zona Agrosilvopastoril:** demais áreas da zona rural, destinadas à produção agrosilvopastoril;
 - IV – Zona de Transição do Perímetro Urbano:** situada na região norte, a partir dos limites do atual perímetro urbano, destinada para futura expansão urbana;
 - V – Zona de Conservação da Natureza:** compreende todas as áreas com vegetação natural remanescente, incluída a Estação Ecológica de Assis, a Floresta Estadual de Assis, as áreas de preservação permanente e as reservas legais obrigatórias das propriedades rurais.
- § 2º -** A Zona Agrosilvopastoril dentro da Zona de Amortecimento, Zona Agrosilvopastoril, Zona de Conservação da Natureza, Zona de Transição do Perímetro Urbano e a Zona de Expansão Urbana encontram-se indicadas no ANEXO 3.
- § 3º -** À partir da publicação desta lei, a implantação de qualquer empreendimento imobiliário na Macrozona Rural fica condicionada à análise preliminar e aprovação prévia das Secretarias Municipais de Planejamento Obras e Serviços e Agricultura e Meio Ambiente.
- § 4º -** A análise preliminar e aprovação prévia que trata o parágrafo terceiro recairá sobre os aspectos sociais e territoriais como topografia, declividade, solo, localização, vegetação nativa e outros podendo ou não ser autorizada a instauração de regularização fundiária de que trata a Lei Federal nº 12.465/2017 e suas alterações.
- Art. 46 -** A criação de novas áreas de expansão urbana dentro da Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Assis, deverá ser realizada a partir de revisão do Plano de Manejo desenvolvido pelo órgão gestor daquela Unidade de Conservação.

Capítulo III DA MACROZONA URBANA



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Art. 47 – A Macrozona Urbana é composta por áreas dotadas de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos e comunitários, que requerem modernização urbanística, apresentando maior densidade construtiva e populacional e condições de atrair investimentos imobiliários privados.

Parágrafo único - A Macrozona Urbana é subdividida em Zonas a seguir descritas e indicadas no Anexo 4, integrante desta Lei:

I - Zona 1;

II - Zona 2;

III - Zona 3A e Zona 3B;

IV - Zona do Centro de Desenvolvimento de Assis.

Art. 48 - Os lotes urbanos que possuem frente para as vias públicas divisoras das Zonas Urbanas adotarão os coeficientes urbanísticos da Zona de maior coeficiente de aproveitamento, conforme disposto no artigo 97 desta Lei.

Art. 49 - Nos lotes que possuem frente para duas vias públicas, que se caracterizam por Zonas diferentes, prevalecerão os critérios da Zona de menor coeficiente de aproveitamento, ressalvados os lotes de esquina.

Seção I DA ZONA 1

Art. 50 - A Zona 1 é composta por áreas do território que requerem uma modernização urbanística e que têm as melhores condições de infraestrutura da cidade.

Art. 51 - A Zona 1 apresenta as seguintes características:

I - áreas de uso misto com predominância de comércio e serviços, sobre o uso habitacional na área central;

II - concentração de imóveis de interesse histórico e cultural;

III - concentração de imóveis não edificados, dotados de infraestrutura, em loteamentos regularizados;

IV - predominância de média densidade demográfica;

V - existência de áreas verdes nos loteamentos regularizados, porém com carência de urbanização;

VI - existência de áreas institucionais livres nos loteamentos regularizados;

VII - presença da linha férrea inativa, principalmente na área central;

VIII - equipamentos públicos urbanos, comunitários e serviços consolidados, necessitando adequações e com infraestrutura de drenagem precária em pontos localizados;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- IX** - ocorrência de barreiras arquitetônicas;
- X** - ocorrência da verticalização das edificações, principalmente na área central;
- XI** – baixa ocorrência de áreas não urbanizadas;
- XII** - baixa incidência de núcleos habitacionais;
- XIII** - presença acentuada de equipamentos de publicidade e propaganda.

Art. 52 - A Zona 1 tem como diretrizes:

- I** - garantir a diversidade de usos, restringindo os conflitos de vizinhança;
- II** - equacionar os conflitos de uso e ocupação do solo;
- III** - ordenar e permitir o adensamento populacional construtivo, onde ainda for possível, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade;
- IV** - disponibilizar, a partir do adensamento populacional, os serviços públicos e os equipamentos, em especial nas áreas de recreação e de lazer;
- V** - complementar o sistema de drenagem nos pontos deficitários;
- VI** - evitar a saturação do sistema viário, adequando e oferecendo alternativas para o deslocamento de veículos e pedestres, com segurança;
- VII** - promover a ocupação de glebas e lotes vazios e de imóveis vagos e subutilizados;
- VIII** - promover a preservação do patrimônio histórico e arquitetônico urbano;
- IX** - respeitar os usos consolidados;
- X** - promover o controle da permeabilidade do solo;
- XI** - estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;
- XII** - promover o controle da poluição visual;
- XIII** - promover a eliminação de barreiras arquitetônicas.

Seção II DA ZONA 2

Art. 53 - A Zona 2 é composta por áreas com predominância de uso misto do território com grande diversidade de padrão ocupacional.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Art. 54 -

A Zona 2 apresenta as seguintes características:

- I - uso misto com predominância do uso habitacional;
- II - baixa ocorrência de lotes não edificados;
- III - ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos e serviços públicos;
- IV - a infraestrutura é regular e necessita de adequações e complementações em especial quanto a drenagem em pontos localizados;
- V – predominância de média densidade demográfica;
- VI - baixa incidência de conjuntos habitacionais;
- VII - localiza-se parcialmente às margens das Rodovias Miguel Jubran - SP 333 e Raposo Tavares - SP 270;
- VIII - presença de glebas urbanizáveis;
- IX - ocorrência de barreiras arquitetônicas;
- X - presença de equipamentos de publicidade e propaganda.

Art. 55 -

A Zona 2 tem como diretrizes:

- I - prover áreas infraestruturadas para uso de habitação popular;
- II - garantir a diversidade de uso;
- III - equacionar conflitos de uso e ocupação do solo;
- IV - viabilizar a construção de marginais junto às Rodovias Miguel Jubran – SP 333 e Raposo Tavares - SP 270;
- V - adequar o sistema viário urbano nas regiões que apresentam morfologia fragmentada;
- VI - complementar o sistema de drenagem nos pontos deficitários;
- VII - respeitar os usos consolidados;
- VIII - promover o controle da permeabilidade do solo;
- IX - compatibilizar o adensamento populacional com a rede de serviços públicos e o sistema viário;
- X - promover a eliminação de barreiras arquitetônicas;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

XI - estabelecer que os novos parcelamentos garantam o provimento da infraestrutura de acordo com o impacto que sua implantação acarrete nas imediações, além das exigências previstas na legislação que trata do parcelamento do solo;

XII - promover o controle da poluição visual;

XIII - ordenar e permitir o adensamento populacional construtivo, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade.

Seção III DA ZONA 3A E ZONA 3B

Art. 56 - A Zona 3A e a Zona 3B da Macrozona Urbana apresentam as seguintes características:

I - uso misto com predominância do uso habitacional;

II - ocorrência maior de conjuntos habitacionais implantados;

III - ocorrência de áreas topograficamente desfavoráveis e geograficamente próximas de nascentes e de margem de córregos;

IV - predominância de média densidade demográfica;

V - a infraestrutura é regular e necessita de adequações e complementações em especial quanto à drenagem em pontos localizados;

VI - ocorrência de bolsões com deficiência de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

VII - existência de áreas de preservação permanente junto às nascentes e ao longo dos cursos d' água;

VIII - abriga os Parques Ecológicos "João Domingos Coelho" - Parque Buracão, Parque da Juventude, "Manuel Vieira Junior", "Angelo Ceola", "Melchiades Pires da Rosa" e "Francisco Antunes Ribeiro";

IX - localiza-se parcialmente às margens das Rodovias Manilio Gobbi - SP 284, Miguel Jubran - SP 333 e Raposo Tavares - SP 270;

X - presença de edificações em área de risco, com topografia desfavorável (talude situado na Rua Circular);

XI - presença de glebas urbanizáveis.

Art. 57 - Na Zona 3A devem ser observadas as seguintes diretrizes:



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- I** – controlar os processos erosivos e promover a recuperação ambiental nas áreas de preservação permanente;
- II** - garantir a diversidade de usos;
- III** - definir parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas;
- IV** - promover as medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas;
- V** - equacionar conflitos e disciplinar o uso e ocupação do solo para proteção das nascentes e dos cursos d' água;
- VI** - complementar o sistema de drenagem, inclusive no interior das áreas de proteção permanente;
- VII** - ordenar e permitir o adensamento populacional construtivo, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade;
- VIII** - promover trabalhos de educação ambiental junto à comunidade;
- IX** - viabilizar a construção de via marginal junto às Rodovias Raposo Tavares – SP 270, Manilio Gobbi - SP 284, Miguel Jubran - SP 333;
- X** – assegurar a manutenção da permeabilidade do solo;
- XI** - promover o controle do uso e da ocupação de áreas não utilizadas e sub-utilizadas;
- XII** - promover a desocupação e a remoção das edificações em área de risco e reurbanização do local;
- XIII** - respeitar os usos consolidados;
- XIV** – promover a eliminação das barreiras arquitetônicas.

Art. 58 - A Zona 3B apresenta as seguintes características:

- I** - localização dentro dos limites das bacias hidrográficas do Pirapitinga, do Jacú e do manancial de captação superficial do Córrego do Cervo;
- II** - uso misto com predominância para o uso habitacional;
- III** – predominância de baixa densidade demográfica;
- IV** - a infraestrutura é regular e necessita de adequações e complementações em especial quanto à drenagem em pontos localizados;
- V** - presença de áreas de proteção permanente junto às nascentes e ao longo dos cursos d' água;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

VI - abriga o Parque de Exposições "Jorge Alves de Oliveira", Parque da Cidade "Francisco Antunes Ribeiro" e o ECOPARQUE;

VII - ocorrência de empreendimentos habitacionais de interesse social;

VIII - localiza-se parcialmente à margem da Rodovia Raposo Tavares - SP 270 e Rodovia Rachid Rayes – SP 333;

IX - presença de edificações em área de risco, com topografia desfavorável (talude da Rua Circular);

X - situa-se parcialmente dentro dos limites da Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Assis;

XI – abriga o Cemitério Municipal.

Art. 59 - Na Zona 3B devem ser observadas as seguintes diretrizes:

I - promover o controle do uso e restringir a ocupação da região como eixo de expansão;

II - equacionar conflitos e disciplinar o uso e a ocupação do solo para proteção do manancial superficial;

III - promover trabalhos de educação ambiental junto à comunidade;

IV - viabilizar a construção de via marginal junto a Rodovia Raposo Tavares - SP 270 e Rodovia Rachid Rayes – SP 333;

V - ordenar e permitir o adensamento populacional construtivo, de forma a garantir o melhor aproveitamento do solo e o cumprimento da função social da propriedade;

VI - implementar a legislação específica de proteção dos mananciais de águas superficiais;

VII - complementar o sistema de drenagem, inclusive no interior das áreas de especial interesse ambiental, por meio de soluções técnicas ambientalmente adequadas, com emprego de bacias de retenção e dispositivos de dissipação de energia;

VIII – adotar parâmetros urbanísticos que sejam compatíveis com as características mencionadas.

Seção IV

DA ZONA DOS CENTROS DE DESENVOLVIMENTO DE ASSIS

Art. 60 – A Zona dos Centros de Desenvolvimento de Assis abrange o **C.D.A. I II e III**, e apresenta as seguintes características:



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

I - situada às margens das Rodovias Rachid Rayes – SP 333, Raposo Tavares - SP 270 e Miguel Jubran – SP 333;

II - uso predominantemente industrial;

III - a infraestrutura é regular e necessita adequações e de complementações em especial quanto ao saneamento básico;

IV - ocorrência de lotes desocupados;

V - possuem bolsões de mata nativa.

Parágrafo Único - Fica definida como Zona do Centro de Desenvolvimento de Assis as áreas situadas às margens da Rodovia Raposo Tavares - SP 270, delimitada no ANEXO 4.

Art. 61 - A Zona dos Centros de Desenvolvimento de Assis tem como diretrizes:

I - prover o município de áreas infraestruturadas para uso Industrial;

II - promover o controle da permeabilidade do solo;

III - promover a instalação de empresas visando o desenvolvimento sustentável do município, observando-se as normas estabelecidas nas legislações aplicáveis.

IV – dotar os Centros de Desenvolvimento de Assis de saneamento básico com correto tratamento de efluentes.

Capítulo IV DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE

Art. 62 - As Áreas de Especial Interesse encontram-se inseridas nas Macrozonas e compreendem as porções do território que exigem tratamento diferenciado por apresentarem determinadas especificidades, pois cumprem importantes funções no planejamento e no ordenamento do território, classificando-se em:

I - Área de Especial Interesse Histórico e Cultural;

II - Área de Especial Interesse Ambiental;

III - Área de Especial Interesse de Proteção do Aeródromo;

IV - Área de Especial Interesse Industrial;

V - Área de Especial Interesse Social;

VI - Área de Especial Interesse Institucional;

Parágrafo Único – Demais normas e restrições urbanísticas sobre o parcelamento, uso, ocupação do solo, referentes às Áreas de que trata este Artigo e Capítulo, poderão ser regulamentadas em legislação própria, respeitando as diretrizes da Zona Urbana em que estiverem inseridas.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Seção I DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE HISTÓRICO E CULTURAL

- Art. 63 -** As Áreas de Especial Interesse Histórico e Cultural compreendem as porções do território que necessitam de tratamento especial para a efetiva proteção, recuperação e manutenção do patrimônio histórico e cultural do Município, proteção esta que será conferida por meio de instrumentos jurídico-urbanísticos, contidos na presente Lei e nas demais legislações pertinentes.
- Art. 64 -** As Áreas de Especial Interesse Histórico e Cultural são os imóveis dispersos pelo território da macrozona urbana, que possuem características arquitetônicas da época da fundação do município e parte daqueles utilizados pela Ferrovia, que incrementou o seu desenvolvimento.
- § 1º -** O Poder Público poderá reformar, ampliar, ou realizar qualquer outra intervenção nos referidos imóveis ou autorizá-las a quem de direito, desde que sejam mantidas suas características originais.
- § 2º -** São consideradas Áreas de Especial Interesse Histórico e Cultural as áreas indicadas no ANEXO 5, integrante desta Lei, a seguir especificadas:
- I -** Centro Cultural "Dona Pimpa";
 - II -** Casa de Taipa;
 - III -** Teatro Municipal Municipal "Pe. Enzo Ticinelli";
 - IV -** Sede do Batalhão da Polícia Militar;
 - V -** EMEF "João Mendes Junior";
 - VI -** Cine Municipal "Piracaia";
 - VII -** Estação Parada das Artes (antiga Estação da FEPASA);
 - VIII -** Edifício "Dr. Tércio Baldi";
 - IX -** Sede Social do Clube Recreativo de Assis;
 - X -** Prédios da antiga oficina de manutenção de locomotivas da Estrada de Ferro Sorocabana e faixa com extensão de dez metros no seu entorno;
 - XI -** Imóvel pertencente à antiga Estrada de Ferro Sorocabana, situado na confluência da Rua São Pedro e Avenida Vereador David Passarinho, anexo aos trilhos da ferrovia, em seu marco quilométrico de nº 547;
 - XII -** Escola Estadual "Profº Carlos Alberto de Oliveira".
- Art. 65 -** Os imóveis definidos como Áreas de Especial Interesse Histórico e Cultural poderão ser beneficiados por instrumentos de incentivo a sua conservação, por meio da aplicação da Transferência do Direito de Construir.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Art. 66 - As futuras áreas a serem consideradas como Áreas de Especial Interesse Histórico e Cultural serão definidas pelos Conselhos Municipais do Turismo e da Cultura, cabendo aos mesmos a adoção das medidas pertinentes, conforme legislação própria.

Seção II DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE AMBIENTAL

Art. 67 - As Áreas de Especial Interesse Ambiental são porções do território municipal destinadas a:

I - proteger e recuperar os mananciais, nascentes e cursos d'água;

II – preservar áreas com vegetação significativa e com paisagens naturais notáveis;

III – preservar áreas de reflorestamento ou de fragmentos vegetais nativos;

IV - conservar parques ecológicos e fundos de vale;

V – recuperar as áreas ambientalmente degradadas.

Art. 68 - As Áreas de Especial Interesse Ambiental apresentarão diferentes níveis de restrição para atividades ou uso do solo, visando a conservação dos recursos naturais nelas existentes, observando as legislações pertinentes.

§ 1º - Toda atividade ou ocupação que esteja contida na Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Assis será submetida à análise do órgão gestor daquela unidade de conservação.

§ 2º - O Aterro Sanitário Municipal, localizado no interior da Zona de Amortecimento da Estação Ecológica de Assis, cumprirá o Plano de Encerramento aprovado pelos Órgãos Ambientais competentes.

§ 3º - O Cemitério Municipal, localizado dentro da área de manancial, deverá manter suas atividades adequadas quanto à forma de sepultamento e sua área monitorada, por meio de poços de monitoramento, conforme legislação vigente.

§ 4º - Nas áreas contíguas às Áreas de Preservação Permanente - APP, numa faixa de 30 metros (além das APPs), consideradas prioritárias à conservação dos recursos hídricos e discriminadas no ANEXO 6, a instalação de atividades de alto potencial poluidor deverá observar as normas ambientais vigentes e obter aprovação expressa do órgão ambiental municipal.

Art. 69 - As áreas consideradas de Especial Interesse Ambiental, localizadas no Território Municipal, são aquelas constantes no ANEXO 6, integrante desta Lei.

§ 1º - São consideradas Áreas de Especial Interesse Ambiental: o Aterro Sanitário Municipal atual e os desativados, os Cemitérios, a Unidade de Transbordo de Resíduos Sólidos, o Aterro de Resíduos da Construção Civil, a futura área de



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Aterro de Resíduos da Construção Civil, as Estações de Tratamento de Esgotos, as Estações Elevatórias e demais áreas previstas no ANEXO 6 que faz parte integrante desta lei.

- § 2º - As novas áreas identificadas como Áreas de Especial Interesse Ambiental deverão ser fixadas por meio de Lei específica.

Seção III

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE DE PROTEÇÃO DO AERÓDROMO

- Art. 70 -** A Área de Especial Interesse de Proteção do Aeródromo compreende as áreas das imediações do Aeroporto Estadual "Marcelo Pires Holzhausen", que requerem tratamento diferenciado quanto à sua ocupação e à instalação de usos, visando a segurança aeroviária, preservando as características ambientais e rurais na qual se encontra, e a compatibilização com as normas federais e estaduais específicas.
- Art. 71 -** Os limites da referida área bem como os critérios para sua utilização encontram-se dispostos na Portaria DECEA Nº 72/ICA de 05 de abril de 2018 e suas alterações que aprova o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo e o Plano de Zona de Proteção de Procedimentos de Navegação Aérea e demais legislações aplicáveis.
- § 1º - A implantação de qualquer tipo de empreendimento, instalação, ou ampliação desses, localizados dentro dos limites estabelecidos no Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromo e no Plano de Zona de Proteção de Procedimentos de Navegação Aérea, nos termos do ANEXO 7 deve ser obrigatoriamente submetido à análise prévia do CINDACTA II do Comando da Aeronáutica.

Seção IV

DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE INDUSTRIAL

- Art. 72 -** As Áreas de Especial Interesse Industrial são partes do território que oferecem condições propícias para a instalação de indústrias, em especial aquelas pós-incubadas, considerando a infraestrutura, a existência de imóveis subutilizados e a localização estratégica.
- Art. 73 -** São consideradas Áreas de Especial Interesse Industrial, as áreas localizadas anexas aos trilhos da ferrovia, a partir da Rua Senhorinha de Souza até a Rua São Pedro, indicadas no ANEXO 5 integrante desta Lei, e que apresentam as seguintes características:
- I – existência de imóveis subutilizados;
 - II – proximidade com a Incubadora de Empresas do Município;
 - III – infraestrutura regular que necessita de adequações e revitalizações urbanísticas.
- Art. 74 -** As Áreas de Especial Interesse Industrial, definidas no artigo anterior, têm como diretrizes:



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- I – prover o município de áreas com infraestrutura para uso industrial;
- II – promover o controle da permeabilidade do solo;
- III – oferecer condições para a instalação de empresas oriundas da Incubadora de Empresa e outras, visando o desenvolvimento econômico e sustentável do Município;
- IV – promover as medidas necessárias para assegurar as condições ambientais e urbanísticas adequadas.

Seção V DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL

- Art. 75 -** As Áreas de Especial Interesse Social são porções do território destinadas a proporcionar acesso à moradia à população em condições de vulnerabilidade social, classificadas em AEIS 1, AEIS 2 e AEIS 3.
- Art. 76 -** As áreas definidas como AEIS 1 são aquelas que abrangem as ocupações espontâneas, loteamentos irregulares ou clandestinos, carentes de infraestrutura urbana e social, ou situados em área de risco, na qual se pretende a implementação de programas habitacionais, podendo contemplar:
- I - reurbanização;
 - II - remoção com reassentamento;
 - III - Regularização Fundiária Urbana e Rural.
- Art. 77 -** A Área de Especial Interesse Social definida como AEIS 1 se encontram indicadas no ANEXO 5, integrante desta Lei.
- Art. 78 -** As áreas definidas como AEIS 2 são compostas por empreendimentos de iniciativa pública ou órgão institucional, já constituídos ou em implantação, destinados às habitações de interesse social, dotados de infraestrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza.
- Art. 79 -** As Áreas de Especial Interesse Social definidas como AEIS 2 encontram-se indicadas no ANEXO 5, integrante desta lei, são as seguintes:
- I – Conjunto Habitacional “Romualdo Camocardi”;
 - II – Conjunto Habitacional “Nelson Marcondes”;
 - III – Conjunto Habitacional “Irmã Catarina”;
 - IV – Conjunto Habitacional “Hermenegildo Rizzo”;
 - V – Conjunto Habitacional “Parque das Acácias”;
 - VI – Conjunto Habitacional “Orestes Longhini”;
 - VII – Conjunto Habitacional “Dirceu Gomes Servilha”;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

VIII – Conjunto Habitacional “Nova Assis”;

IX – Programa Habitar Brasil I, situado na Rua Avaré e Rua Pompéia e Programa Habitar Brasil II, situado na Rua Maria José Trevisan, na Vila Progresso;

X – Residencial Park Colinas;

XI – Residencial Santa Clara;

XII – Residencial Nossa Senhora de Fátima;

XIII – Residencial Aprumar;

XIV – Residencial Santa Luzia;

Art. 80 - As áreas a serem definidas como AEIS 3 serão caracterizadas por imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, preferencialmente dotados de infraestrutura e de serviços urbanos ou que estejam recebendo investimentos dessa natureza, adequadas à implantação de programas habitacionais de interesse social.

Art. 81 - Poderão ser identificadas novas Áreas de Especial Interesse Social classificadas como 1, 2 e 3, por meio de Lei Municipal específica.

Art. 82 - Os Conjuntos Habitacionais de Interesse Social futuramente aprovados e implantados, serão automaticamente considerados como AEIS 2, ficando o Executivo autorizado a atualizar o ANEXO 5, que faz parte integrante deste Plano.

Art. 83 – Poderão solicitar a delimitação de novas Áreas de Especial Interesse Social classificadas como 1, 2 ou 3:

I - o Poder Executivo;

II - o Poder Legislativo;

III – as associações habitacionais;

IV - as associações de moradores devidamente constituídas e localizadas em áreas passíveis de delimitação;

V – os proprietários de áreas passíveis de delimitação, a serem destinadas a AEIS 1 e 3.

Art. 84 - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a regularizar os assentamentos em AEIS 1, cujas ocupações não apresentem riscos ou, quando couber, reassentar a população moradora em outras áreas.

Art. 85 – O empreendimento destinado a regularizar loteamentos, favelas e ocupações de áreas públicas ou privadas, deverá atender aos critérios da Lei Federal nº 12.465/2017 e suas alterações, que dispõe sobre a Regularização Fundiária urbana e rural.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 86 –** O processo de regularização fundiária urbana e rural deverá possibilitar:
- I** - a preservação, no que couber, das características locais dos assentamentos, garantidas as exigências técnicas mínimas necessárias à execução de unidades habitacionais, de infraestrutura básica e circulação de pedestres e de veículos;
 - II** - a regularização urbanística, física e fundiária;
 - III** - a garantia da participação efetiva da comunidade envolvida e o usufruto da valorização urbanística.
- Art. 87 -** O processo de Regularização Fundiária urbana e rural deverá definir e estabelecer, no mínimo, os seguintes parâmetros técnicos:
- I** - dimensão da moradia, do lote mínimo e do lote padrão, em função da especificidade da ocupação já existente;
 - II** - larguras, declividades e dimensionamento das vias de circulação internas do assentamento, garantindo-se, a circulação de veículos, de transporte coletivo e de carga em pelo menos uma via, com distância compatível para acesso de todos os moradores;
 - III** - dimensionamento das áreas públicas;
 - IV** - índices e parâmetros urbanísticos de ocupação do solo;
 - V** - adequação da implantação ao relevo, visando otimizar o sistema de drenagem.
- Art. 88 -** Não serão objeto de regularização em AEIS 1, ou parte delas os assentamentos que apresentarem as seguintes características, devidamente justificadas por laudo técnico:
- I** - ocupem áreas impróprias à urbanização;
 - II** - ocupem áreas onde o nível de poluição impeça as condições sanitárias satisfatórias, até a eliminação dos agentes poluentes;
 - III** - localizem-se em áreas de risco geotécnico;
 - IV** - ocupem áreas reservadas à construção de obras públicas;
 - V** - ocupem áreas de uso comum do povo ou de interesse e de preservação ambiental e da proteção de recursos naturais, comprovados pelo órgão técnico competente.
- Parágrafo Único** - As ocupações descritas nos incisos anteriores poderão ser objeto de avaliação a partir de um Projeto de Urbanização Específica de Interesse Social, em que as situações de risco sejam superadas por meio da remoção e da realocação da população que deverá ter um atendimento habitacional adequado, ou pela execução de obras necessárias para eliminar o risco.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Seção VI DAS ÁREAS DE ESPECIAL INTERESSE INSTITUCIONAL

Art. 89 - As Áreas de Especial Interesse Institucional compreendem as porções do território do Município, destinadas a ampliação do sistema viário, a implantação de equipamentos públicos comunitários, ou para abrigar serviços públicos.

Parágrafo Único - As Áreas de Especial Interesse Institucional compreendem as áreas da antiga estrada de ferro sorocabana dentro do território municipal e demais áreas indicadas no ANEXO 5, integrante desta Lei.

Título IV DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I DAS DIRETRIZES GERAIS DO USO DO SOLO

Art. 90 - Os usos urbanos a serem desenvolvidos na Macrozona Urbana, ficam classificados em:

I - Uso Habitacional: destinado à moradia unifamiliar ou à multifamiliar;

II - Uso Não Habitacional: destinado ao exercício de atividades comerciais, industriais, prestação de serviços e institucionais;

III - Uso Misto: admite a diversidade, podendo ou não ocorrer restrições em relação a algum deles;

IV - Uso Ambiental: destinado ao exercício de lazer e bem estar da comunidade, como as áreas verdes, áreas de lazer e áreas de preservação permanentes (APPs).

Art. 91 - Fica admitida a diversidade de usos e atividades na Macrozona Urbana, observando-se as restrições específicas e as demais legislações aplicáveis, garantindo-se a implantação de medidas mitigadoras para as atividades geradoras de incômodos.

Art. 92 - Os usos ficam classificados por meio de categorias de atividades, segundo o grau de incomodidade em:

I - Não Incômodas: atividades que não causam incômodo ao ambiente urbano, por não se enquadrarem nos parâmetros de incomodidade estabelecidas no artigo 91 desta Lei;

II - Incômodas 1: atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano, compatíveis com o uso residencial, podendo demandar a adoção de medidas mitigadoras;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

III - Incômodas 2: atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano, tolerável com o uso residencial, exigindo a implementação de medidas mitigadoras;

IV - Incômodas 3: atividades geradoras de incômodo ao ambiente urbano, não compatível com o uso residencial, exigindo a adoção de medidas mitigadoras.

Parágrafo único – Deverão ser consideradas as Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, com as normas brasileiras compatíveis que regulam as atividades.

Art. 93 - Consideram-se parâmetros de incomodidade os seguintes efeitos, para fins de classificação das atividades:

I - Poluição Sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto aberto ou fechado;

II - Poluição Atmosférica: uso de combustíveis nos processos de produção e lançamento, na atmosfera, de quaisquer materiais particulados inertes acima do nível admissível para o meio ambiente e à saúde pública;

III - Poluição Hídrica: geração de efluentes líquidos impróprios ao lançamento na rede hidrográfica, de drenagem, de sistema coletor de esgoto, ou contaminação do lençol freático;

IV - Poluição por Resíduos Sólidos: produção, manipulação ou estocagem de resíduos sólidos, com riscos potenciais para o meio ambiente e à saúde pública;

V - Vibração: uso de máquinas ou equipamentos que produzam choque ou vibração sensíveis para além dos limites da propriedade;

VI - Periculosidade: atividades que apresentam risco ao meio ambiente, à saúde pública e à segurança das pessoas em função da produção, distribuição, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos compreendendo: radiação eletromagnética, explosivos, Gás Liquefeito de Petróleo - GLP, inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas pertinentes e legislação municipal específica;

VII - Geração de Tráfego Pesado: pela operação ou tração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, carretas, máquinas ou similares que apresentam lentidão de manobras com ou sem utilização de cargas;

VIII - Geração de Tráfego Intenso: em razão do porte do estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criados ou necessários;

IX - Poluição Visual: pela inadequada veiculação de faixas, cartazes, outdoors, luminosos e publicidade em edifícios.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 94 -** O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas 2, promovidas por entidades públicas ou privadas, deverá ser precedido de Estudo de Incômodo ou Impacto à Vizinhança (EIV).
- § 1º -** O Estudo de Impacto à Vizinhança (EIV) é o instrumento destinado à análise e à avaliação de empreendimentos que sejam potencialmente incômodos ou impactantes ao meio ambiente urbano ou rural.
- § 2º -** O Estudo de Impacto de Vizinhança será tratado no Título V, Seção IX, desta lei.
- Art. 95 -** O licenciamento das atividades classificadas como Incômodas estarão sujeitas ao cumprimento das medidas mitigadoras a serem estabelecidas por projeto técnico e analisadas pelos órgãos competentes da Administração Municipal, a partir de normas pertinentes e, quando couber, a obtenção de aprovação junto aos órgãos estaduais e federais competentes.
- § 1º -** Uma atividade poderá ser enquadrada em mais de um tipo de incomodidade.
- § 2º -** Nas edificações existentes, poderão ser instaladas as categorias de atividades Incômodas, desde que sejam cumpridas as medidas mitigadoras, incluindo-se as adequações da edificação e a compatibilização com o zoneamento.
- § 3º -** As atividades Incômodas já licenciadas e em funcionamento, que gerarem reclamações por parte da vizinhança, deverão ser submetidas à uma nova avaliação para regularização da atividade, sob pena de cancelamento da licença.
- § 4º -** O imóvel utilizado para mais de uma atividade deverá atender cumulativamente as exigências mitigadoras para cada uma delas.
- Art. 96 –** As categorias de atividades Incômodas 3 somente poderão instalar-se na Zona CDA, situada na Macrozona Urbana, descrita no inciso III do parágrafo 1º do Artigo 42 desta Lei, não estando isentas do cumprimento das medidas mitigadoras.
- Art. 97 -** Nas Áreas de Especial Interesse contidas na Macrozona Urbana, o licenciamento das atividades estará condicionado à análise de restrições urbanísticas, conforme Parágrafo Único do Artigo 59, desta Lei, pelo órgão público competente e à observância das medidas mitigadoras.
- Art. 98 –** As atividades potencialmente geradoras de incômodo deverão ter projeto e responsável técnico demonstrando sua classificação e as ações mitigadoras que viabilizem o empreendimento no local, quando necessárias, visando aprovação do Poder Executivo.

CAPÍTULO II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I DOS COEFICIENTES



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Art. 99 - Ficam adotados no Município de Assis, os seguintes coeficientes de ocupação, aproveitamento, permeabilidade dispostos na Tabela I, considerando as seguintes definições:

I – Coeficiente de Ocupação (CO) é a relação existente entre a área de projeção da edificação no solo e a área do terreno;

II – Coeficiente de Aproveitamento (CA) é a relação entre a área edificável e a área do terreno;

III – Coeficiente de Permeabilidade (CP) é entendido como a relação existente entre a área permeável e a área do terreno.

TABELA I – DOS COEFICIENTES

ZONA	Coeficiente de ocupação do solo - CO	Coeficiente de Aproveitamento CA	Coeficiente de permeabilidade CP
Z1	0,70	3,0	0,10
Z2	0,70	3,0	0,10
Z3A	0,70	2,5	0,10
Z3B	Até 150,0 m ² : 0,70	2,5	0,10
	> 150,0 m ² < 300 m ² : 0,60	2,0	0,15
	> 300,0 m ² : 0,50	1,5	0,20
	Chácaras: 0,20	0,4	0,50
Zona C.D.A. Municipal	Conforme Legislação Municipal	Conforme Legislação Municipal	0,20

Parágrafo Único – As garagens e congêneres quando localizados em áreas de subsolo, não serão computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno. Para efeito de aplicação deste parágrafo, fica definido o que segue:

I – Área de subsolo: aquela não habitável e não destinada à permanência humana, desde que nenhum ponto de sua laje de cobertura fique acima de 1,20 (um metro e vinte centímetros) do terreno natural;

II – Garagem e congêneres: aquela destinada a estacionamento de veículos e à circulação dos mesmos.

Art. 100 - Para as zonas de expansão urbana contidas na Bacia do Ribeirão do Cervo deverão ser adotados os coeficientes definidos para chácaras da Zona 3B.

Parágrafo Único – Para as demais zonas de expansão urbana, que não se enquadrarem no disposto neste artigo serão adotados os coeficientes definidos para a Zona 3A.

Título V DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 101 -** Para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento urbano, o Município de Assis adotará os instrumentos de política urbana sempre que forem necessários, em consonância com as diretrizes da política urbana, previstos no Artigo 4º do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10257/01, em especial:
- I** – regulamentação do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
 - II** - gestão orçamentária participativa;
 - III** – planos, programas e projetos setoriais;
 - IV** - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo;
 - V** – contribuição de melhorias;
 - VI** – incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
 - VII** - desapropriação;
 - VIII** – servidões e limitações administrativas;
 - IX** - tombamento de imóveis, conjuntos urbanos, sítios urbanos ou rurais, acompanhados da definição das áreas envoltórias de proteção e instituição de áreas de especial interesse;
 - X** – instituição de unidades de conservação;
 - XI** – instituição de áreas de especial interesse social;
 - XII** - concessão de direito real de uso;
 - XIII** – concessão de uso especial para fins de moradia;
 - XIV** – parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - XV** – consórcio imobiliário;
 - XVI** – direito de superfície;
 - XVII** – usucapião especial de imóvel urbano;
 - XVIII** – direito de preempção;
 - XIX** – outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo;
 - XX** – transferência do direito de construir;
 - XXI** – operações urbanas consorciadas;
 - XXII** – regularização fundiária;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

XXIII – avaliação de relatório de impacto ambiental e estudo de impacto de vizinhança;

XXIV – zoneamento ambiental;

XXV – referendo popular e plebiscito;

XXVI – assistência técnica e jurídica para as comunidades e grupos sociais em condições de vulnerabilidade.

Capítulo I

DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 102 - São passíveis de parcelamento, edificação e utilização compulsórios todo solo urbano não edificado, subutilizado e não utilizado, localizados na Macrozona Urbana, indicada no Anexo 3.

Parágrafo Único – Aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo, fica facultada a proposição ao Poder Público, do estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposto no artigo 119, desta Lei.

Art. 103 - Consideram-se solo urbano não edificado, os lotes com área superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados) e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), incluídas as áreas contíguas pertencentes ao mesmo titular do imóvel, ainda que tenham identificação cadastral distinta, localizados na Zona 1, Zona 2 e Zona 3A da Macrozona Urbana, quando o coeficiente de aproveitamento utilizado for igual a zero.

Art. 104 - Consideram-se solo urbano subutilizado, os terrenos com área superior a 600 m² (seiscentos metros quadrados) e glebas com área igual ou superior a 1.000 m² (mil metros quadrados), situado na Zona 1, Zona 2 e Zona 3A da Macrozona Urbana, quando o coeficiente de ocupação não atingir 12% do coeficiente definido para a zona onde se situam, conforme Tabela I, constante no artigo 97 desta Lei.

Parágrafo Único - Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo 100 desta Lei, os imóveis:

I – utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II – exercendo função ambiental, recreativa, social, turística e cultural, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – de interesse do patrimônio cultural ou ambiental.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Art. 105 - Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja comprovadamente desocupada há mais de dois anos, ou obras paralisadas por mais de dois anos, ressalvados os casos de imóveis integrantes de massa falida e com processo em curso.

Art. 106 - Os imóveis que se enquadrarem nas condições a que se referem os artigos anteriores serão identificados e seus proprietários notificados, os quais terão os seguintes prazos para regularização, nos termos de Lei Municipal específica a ser editada pelo Poder Executivo, que disciplinará as demais disposições atinentes a matéria:

I – 1 (um) ano a partir da notificação oficial para apresentação de projeto ao Município;

II – 2 (dois) anos a partir da aprovação do projeto para iniciar as obras.

Seção II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 107 - Ao solo urbano não edificado será mantida a aplicação do Imposto Progressivo no Tempo, nos termos do Código Tributário Municipal vigente.

Art. 108 - Para o solo urbano subutilizado ou não utilizado, decorridos os prazos definidos no artigo 104 desta Lei, o Município procederá a aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, respeitado o percentual máximo de 15% (quinze por cento).

§ 1º - O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano será fixado na Lei específica a que se refere o artigo 104 desta Lei e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar, ou utilizar não seja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança da alíquota máxima, na forma dos artigos 105 e caput deste artigo, desta Lei, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no artigo 107, desta Lei.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata esta seção.

Seção III DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 109 - Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Art. 110 - As demais disposições atinentes à matéria serão disciplinadas por meio de Lei Municipal específica, com base no artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

Seção IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 111 - O Poder Público Municipal poderá exercer preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, em área a ser fixada em Lei Municipal, conforme o disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

Parágrafo Único - O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou de proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 112 - O direito de preempção deverá ser exercido em áreas a serem delimitadas por meio de Lei Municipal, a qual deverá enquadrar cada área em que incidirá o direito de preempção em uma ou mais das finalidades enumeradas no artigo anterior, e fixará o prazo de vigência, não superior a 5 (cinco) anos, renovável a partir de um ano após o decurso inicial de vigência, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 113 - O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- § 2º - A Prefeitura Municipal fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.
- § 3º - Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.
- § 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.
- § 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.
- § 6º - Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo 5º, a Prefeitura Municipal poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção V

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR E DA ALTERAÇÃO DE USO DE SOLO

- Art.114 -** O Poder Executivo poderá autorizar o direito de construir acima do limite fixado pelo Coeficiente de Aproveitamento na Zona 1, Zona 2, Zona 3 A e Zona 3 B, definidas no ANEXO 4, desta Lei, nas seguintes condições:
- I - Até o limite de 50% (cinquenta por cento) acima do Coeficiente de Aproveitamento, mediante o pagamento de contrapartida;
- II - Acima do limite de 50% (cinquenta por cento) do coeficiente de Aproveitamento, mediante o pagamento de contrapartida, observando-se as condições do Estudo de Impacto de Vizinhança.
- Parágrafo Único -** Serão estabelecidas, em Lei Municipal específica, a contrapartida e as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, respeitadas as determinações contidas nos artigos 28, 29 e 30 da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.
- Art.115 -** Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso relativos as zonas 1, 2, e 3A, comporão o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, e, relativos a zona 3B comporão o Fundo Municipal do Meio Ambiente, e serão aplicados em conformidade com a legislação própria de cada Fundo.

Seção VI

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 116 -** Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de ações coordenadas pelo Poder Público em parceria com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, objetivando promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e ambientais, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e de melhorias de infraestrutura e sistema viário num determinado perímetro.
- Art. 117 -** Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas, dentre outras medidas:
- I** – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações de normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrente;
 - II** - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
 - III** – a implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
 - IV** - a otimização de áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e utilização de áreas consideradas subutilizadas;
 - V** – a implantação de Programas Habitacionais de Interesse Social;
 - VI** – a dinamização de áreas visando a geração de empregos.
- Art. 118 -** A aprovação da Operação Urbana Consorciada deverá ser realizada mediante Lei específica, a qual deverá prever o Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:
- I** – definição da área a ser atingida;
 - II** – programa básico de ocupação da área;
 - III** – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
 - IV** – finalidade da operação;
 - V** – estudo prévio de impacto de vizinhança;
 - VI** – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I e II do parágrafo 2º do artigo 32 da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade;
 - VII** – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- § 1º -** Os recursos obtidos pelo Poder Público Municipal, na forma do Inciso VI deste artigo, serão aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada.
- § 2º -** A partir da aprovação da Lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público Municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.
- Art. 119 -** A Lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.
- § 1º -** Os Certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.
- § 2º -** Apresentado o pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada.

Seção VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- Art. 120 -** A Prefeitura poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir, quando o referido imóvel for considerado para fins de:
- I –** implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - II -** preservação, quando o imóvel for considerado de especial interesse histórico-cultural, ambiental ou social;
 - III –** servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população em condições de vulnerabilidade social e habitação de interesse social.
- § 1º -** A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.
- § 2º -** As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir deverão ser estabelecidas por meio de Lei Municipal.

Seção VIII DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

- Art. 121 -** O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário, como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- § 1º - Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal seu imóvel, e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.
- § 2º - O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no parágrafo 2º do artigo 8º da Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.
- § 3º - A Prefeitura poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência, nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão ou outra forma de contratação.

Seção IX DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

- Art. 122 - Os empreendimentos e atividades privados ou públicos, em área urbana, enquadrados no artigo 92, deverão elaborar estudo de impacto de vizinhança (EIV) para obtenção de licenças ou autorização de construção.
- Art. 123 - O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise e proposição de solução, no mínimo, das seguintes questões:
- I - adensamento populacional;
 - II – equipamentos urbanos e comunitários;
 - III – uso e ocupação do solo;
 - IV – valorização imobiliária;
 - V – geração de tráfego e demanda por transporte público, condições de acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
 - VI – ventilação e iluminação;
 - VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
 - VIII – poluição sonora, atmosférica e hídrica;
 - IX – vibração;
 - X – periculosidade;
 - XI – geração de resíduos sólidos;
 - XII – impacto sócio-econômico na população residente ou no entorno.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- Art. 124 -** Para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, o Poder Público Municipal deverá solicitar como condição para aprovação do projeto alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, dentre outras, as seguintes medidas:
- I** – ampliação das redes de infraestrutura urbana;
 - II** – previsão de área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários com percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
 - III** – ampliação e adequação do sistema viário, pontos de ônibus, faixas de pedestres, semaforização;
 - IV** – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
 - V** - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais, considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
 - VI** – cursos de capacitação profissional, geração de empregos e outros;
 - VII** – possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade;
 - VIII** – manutenção das áreas verdes;
 - IX** – campanhas educativas;
 - X** – áreas de estacionamento.
- § 1º -** As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.
- § 2º -** A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal.
- § 3º -** O Certificado de Aprovação de Obra e o alvará de funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras ou das medidas previstas no parágrafo anterior.
- Art. 125 -** Será dada publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público Municipal, por qualquer interessado.
- Art. 126 -** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e aprovação de estudo prévio de impacto ambiental (EIA), requeridas nos termos da legislação ambiental.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

Título VI **DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DE POLÍTICA URBANA**

Art. 127 - Fica garantida a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana do Município, devendo ser utilizada, entre outras, uma das seguintes instâncias:

- I – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II – Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III – audiências públicas;
- IV – iniciativa popular de projetos de lei, nos termos da Constituição Federal;
- V – assembleias territoriais de política urbana;
- VI – plebiscito e referendo popular.

Capítulo I **DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA DE POLÍTICA URBANA**

Seção I **DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Art. 128 - O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano é órgão consultivo, normativo e de acompanhamento em matéria urbanística e de política urbana, vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento, Obras e Serviços, composto por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, de forma paritária, regulamentado em Lei Municipal específica.

Art. 129 - Ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano caberá, no mínimo, as seguintes competências:

- I – acompanhar a implementação do Plano Diretor;
- II – emitir pareceres sobre a proposta de alteração da Lei do Plano Diretor Participativo;
- III – discutir sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal;
- IV – gerir os recursos oriundos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- V – monitorar a aplicação dos instrumentos urbanísticos de política urbana;
- VI – normatizar sobre situações não definidas pela legislação urbanística municipal;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

VII – elaborar e aprovar o regimento interno.

Art. 130 - O Poder Executivo Municipal garantirá o suporte técnico e operacional para o pleno funcionamento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção II

DAS CONFERÊNCIAS MUNICIPAIS DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 131 - As Conferências Municipais de Desenvolvimento Urbano ocorrerão, ordinariamente, a cada quatro anos, e, extraordinariamente, quando convocadas e serão compostas por representantes do Poder Público, de entidades acadêmicas, entidades e associações públicas e privadas, representativas de classe e setoriais, por associações de moradores, movimentos sociais e demais movimentos organizados da sociedade civil.

Art. 132 - A Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano, entre outras funções deverá:

I – apreciar as diretrizes da política urbana do Município;

II - sugerir ao Poder Executivo adequações das ações destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

III – propor alterações da Lei do Plano Diretor a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão.

Seção III

DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 133 - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, é composto dos seguintes recursos:

I – recursos próprios do Município;

II – transferências intergovernamentais;

III – transferências de instituições privadas;

IV – transferências de pessoas físicas;

V – receitas provenientes da aplicação dos instrumentos urbanísticos da política urbana;

VI – doações;

VII – outras receitas que lhe sejam destinadas por lei;

VIII – receitas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios.

§ 1º - O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano é gerido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

- § 2º -** Os recursos descritos no inciso V serão aplicados em:
- I** – regularização fundiária;
 - II** – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
 - III** – constituição de reserva fundiária;
 - IV** – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
 - V** - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
 - VI** - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
 - VII** - criação de unidades de conservação ou de proteção de outras áreas de interesse ambiental;
 - VIII** – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
 - IX** – na recuperação de áreas degradadas;
 - X** – obras e serviços destinados a restabelecer cenários destruídos por eventos climáticos adversos, como a reconstrução ou recuperação da infraestrutura pública, estradas vicinais e prédios públicos;
 - XI** - na aplicação dos instrumentos de indução da política urbana, que envolvam a recuperação e a requalificação do patrimônio natural, histórico cultural, que exijam intervenções construtivas, de provimento de infraestrutura urbana ou de saneamento ambiental.

Título VII DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS Capítulo I DA REVISÃO

- Art. 134 -** O Plano Diretor Participativo deverá ser revisto, pelo menos, a cada dez anos, ou sempre que for considerado necessário, observando-se os procedimentos previstos nesta Lei e na Lei Federal nº 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

Capítulo II DA EDIÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE LEIS ESPECÍFICAS

- Art. 135 -** O Poder Executivo Municipal elaborará, após a entrada em vigor do Plano Diretor, os seguintes Projetos de Lei:
- I** - revisão das normas edilícias;
 - II** - revisão da legislação de parcelamento de solo;
 - III** - Plano Municipal de Mobilidade Urbana;



PREFEITURA DE ASSIS

Paço Municipal "Profª Judith de Oliveira Garcez"
Comitê Executivo de Revisão do Plano Diretor

IV - Plano Municipal de Arborização Urbana;

V - complementação e detalhamento do zoneamento rural.

Capítulo III DOS ANEXOS

Art. 136 - Fazem parte integrante desta Lei os seguintes Anexos:

I – Anexo 1 – Áreas de Proteção de Mananciais;

II – Anexo 2 – Macrozoneamento;

III – Anexo 3 – Macrozona Rural;

IV – Anexo 4 – Macrozona Urbana;

V - Anexo 5 – Áreas de Especial Interesse Social, Industrial, Histórico-Cultural e Institucional;

VI – Anexo 6 – Áreas de Especial Interesse Ambiental;

VII – Anexo 7 – Área de Especial Interesse de Proteção do Aeródromo.

Capítulo IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 137 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Assis, 30 de agosto de 2019.

JOSÉ APARECIDO FERNANDES
Prefeito Municipal