

Zona Rural e Zona Urbana

O território do município se divide, de modo geral, em duas áreas: zona rural e zona urbana. Seu limite é estabelecido pela “lei de perímetro urbano” local e, desde 2012, essa lei é tratada no art. 42-B do Estatuto da Cidade, devendo ser elaborada pelo próprio município através de lei municipal, obedecendo às diretrizes do plano diretor.

Art. 42-B. Os Municípios que pretendam ampliar o seu perímetro urbano após a data de publicação desta Lei deverão elaborar projeto específico que contenha, no mínimo:

I - demarcação do novo perímetro urbano;

II - delimitação dos trechos com restrições à urbanização e dos trechos sujeitos a controle especial em função de ameaça de desastres naturais;

III - definição de diretrizes específicas e de áreas que serão utilizadas para infraestrutura, sistema viário, equipamentos e instalações públicas, urbanas e sociais;

IV - definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e contribuir para a geração de emprego e renda;

V - a previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, quando o uso habitacional for permitido;

VI - definição de diretrizes e instrumentos específicos para proteção ambiental e do patrimônio histórico e cultural; e

VII - definição de mecanismos para garantir a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização do território de expansão urbana e a recuperação para a coletividade da valorização imobiliária resultante da ação do poder público.

§ 1º O projeto específico de que trata o caput deste artigo deverá ser instituído por lei municipal e atender às diretrizes do plano diretor, quando houver.

§ 2º Quando o plano diretor contemplar as exigências estabelecidas no caput, o Município ficará dispensado da elaboração do projeto específico de que trata o caput deste artigo.

§ 3º A aprovação de projetos de parcelamento do solo no novo perímetro urbano ficará condicionada à existência do projeto específico e deverá obedecer às suas disposições.

Dentro dessas grandes zonas, há macrozonas e zonas de uso e ocupação. Além disso, eventualmente são criadas zonas de expansão urbana ou zonas periurbanas, chamadas de “franjas”.

Diferenciar zona rural de zona urbana é importante para:

- Definir esfera federativa competente
- Definir bloco de legalidade incidente

- Identificar regras sobre a função social
- Identificar regras sobre parcelamento
- Definir regime tributário aplicável
- Delimitar mecanismos de restrição à propriedade, como desapropriações e limitações

Zona Urbana: CTN

A Zona Urbana ou perímetro urbano é a área territorial das cidades e vielas. Contudo, definir o que é zona urbana vai além dos requisitos previstos no Estatuto da Cidade. Segundo o Código Tributário Nacional (CTN), para a cobrança de IPTU, considera-se zona urbana apenas a área que tiver, no mínimo, dois dos seguintes elementos:

- meio-fio ou calçamento (com drenagem de água);
- abastecimento de água;
- sistema de esgotos sanitários;
- rede de iluminação;
- escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 km do imóvel.

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

Contudo, segundo o STJ na RESP 1.112.646/SP, é consolidado o entendimento de que não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado em área urbana no Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extractiva, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15, DL 57/1996), afastando, expressamente, o artigo 32 do CTN nesses casos.

É necessário, ainda, diferenciar zona urbana e distrito.

É possível que o Município se fragmente e existam áreas urbanas fragmentadas. E, para gerenciar essas áreas, afirma o art. 30, IV, da CF:

Art. 30. Compete aos Municípios:
IV - criar, organizar e suprimir distritos, observada a legislação estadual;

Além disso, dispõe a Constituição Paulista:

Art. 145, Parágrafo único - O território dos Municípios poderá ser dividido em distritos, mediante lei municipal, atendidos os requisitos previstos em lei complementar, garantida a participação popular.

Desta forma, os distritos são territórios em que se subdividem os municípios, e costumam se subdividir em bairros. Os distritos dispõem obrigatoriamente de cartórios de ofícios de registro civil e, nos municípios maiores, podem sediar subprefeituras ou administrações regionais. Um município pode ter um ou mais distritos. Com exceção do distrito-sede, cuja sede é a própria cidade, sede do município, a sede dos demais distritos é denominada vila.

Além disso, os distritos não são unidades político-administrativas autônomas e, portanto, estão submetidos ao poder da prefeitura.

Por sua vez, zona rural é toda área excedente da zona urbana. É caracterizada por sua destinação agrícola, pastoril ou extrativa. A regulamentação da zona rural é de competência da União e está sob as normas do Estatuto da Terra e do Código Florestal.