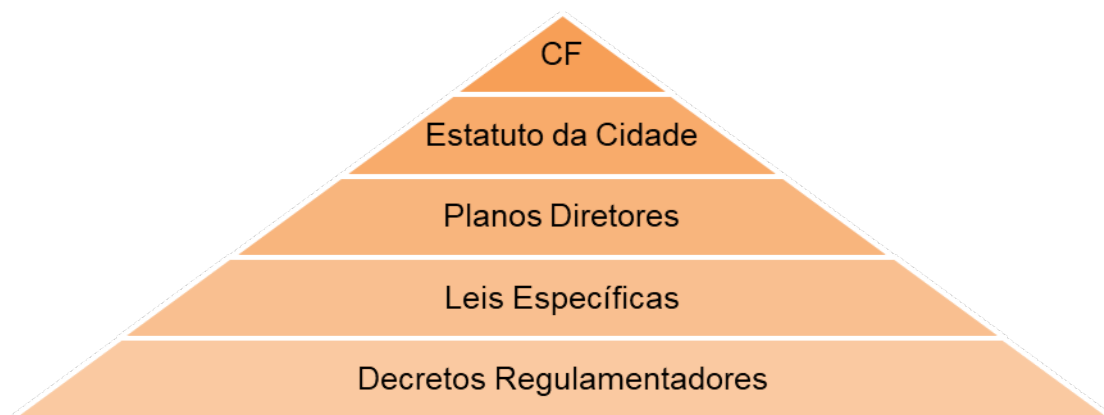


ESTATUTO DA CIDADE – DIRETRIZES GERAIS

Como vimos, a CF prevê política urbana e a lei federal deve regular a política urbana por meio de uma série de instrumentos. Essa lei federal regulamentadora é justamente o Estatuto das Cidades, composto de normas gerais com caráter de Ordem Pública.

CADEIA NORMATIVA DO DIREITO URBANÍSTICO

Hierarquia:



As decisões e ações relativas ao desenvolvimento urbano, à ocupação do solo, à ordenação do território e ao bem-estar social devem ser tomadas seguindo os princípios elencados no artigo 2º do Estatuto da Cidade, o qual define o objetivo da política urbana e traz as diretrizes gerais a serem observadas para a implementação dessa política no caso concreto.

CLASSIFICAÇÃO DOS OBJETIVOS DO ESTATUTO DA CIDADE

(José dos Santos Carvalho Filho)

Sociais

Benefício direto da sociedade e participação popular no processo de decisão

*O direito à cidade integra a categoria dos **direitos coletivos e difusos**. Deve ser visto como o **principal objetivo de toda a política urbana**, tanto que a ordem urbanística pode ser protegida através de ajuizamento da ação de ação civil pública, conforme estabelece o artigo 1º inciso 6º da Lei 7347/85. O direito à cidade também foi recentemente abordado pela nova agenda urbana lançado a partir da terceira conferência das Nações Unidas sobre moradia e desenvolvimento urbano sustentável, realizada em Quito em outubro de 2016. Esse direito está intimamente relacionado ao uso democrático do espaço urbano.

Incs. I, II, III, IX e XIII

I – garantia do **direito a cidades sustentáveis**, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

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

III – **cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade** no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IX – **justa distribuição dos benefícios e ônus** decorrentes do processo de urbanização;

XIII – **audiência do Poder Público municipal e da população interessada** nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

Relativas ao solo urbano

Instrumentos urbanísticos

*Buscam alinhar as questões socioeconômicas e as normas ambientais na aplicação dos instrumentos urbanísticos para regulamentar o solo urbano

**Segundo José dos Santos Carvalho Filho, considera-se solo urbano o conjunto de áreas que integram a zona urbana da cidade pelo Polo Central da cidade bem como em alguns aspectos a zona de expansão Urbana tida como reservada para o prolongamento da cidade e definida em lei municipal

Incs. VI e XIV

VI – ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivos ou inadequados 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 correspondente;
- e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- f) a deterioração das áreas urbanizadas;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a exposição da população a riscos de desastres.

XIV – regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

Governamentais

Dependem da atuação ou iniciativa direta do Poder Público

* Quanto às diretrizes governamentais, são aquelas que vão nortear a ação direta do poder público nas suas obrigações de efetuar o planejamento do desenvolvimento das cidades. Ou seja, elas são dirigidas ao poder público, obrigando-o a adotar medidas para instituição, preservação ou restauração da ordem urbanística.

Incs. IV, V, VII, XII, XVI e XVIII

IV – planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XIII – audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população;

<p style="text-align: center;">Econômico-financeiras</p> <p style="text-align: center;">Recursos e investimentos para urbanização</p> <p>* Quanto às diretrizes econômico-financeiras, elas vão tratar dos recursos e investimentos para a urbanização através da adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos ao desenvolvimento urbano.</p>	<p style="text-align: center;">Incs. X e XI</p> <p>X – adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;</p> <p>XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;</p>
<p style="text-align: center;">Jurídicas</p> <p style="text-align: center;">Atuação na área jurídica</p> <p>* José dos Santos Carvalho Filho vai falar que, em praticamente todas as diretrizes, há um elemento jurídico, mas que segundo o disposto no inciso XV do artigo 2º essa questão jurídica tem um caráter mais marcante. Essa diretriz jurídica vai tratar da necessidade de simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias a fim de permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais. É uma simplificação da legislação urbanística.</p>	<p style="text-align: center;">Inc. XV</p> <p>XV – simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;</p>

Todas essas diretrizes ressaltam a importância do planejamento e buscam democratizar o acesso ao uso da terra urbana, garantir a participação da sociedade na discussão sobre a política urbana e melhor distribuir os benefícios e ônus do processo de urbanização na busca pela redução das desigualdades no território urbano.