

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

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 do ajuizamento da ação civil pública, conforme estabelece o artigo 1º, inciso VI, da Lei 7.347/85. O direito à cidade também foi recentemente abordado pela nova agenda urbana lançada a partir da terceira conferência das Nações Unidas sobre moradia e desenvolvimento urbano sustentável (Quito, 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**: 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, 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) utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) parcelamento do solo, edificação ou uso excessivos ou inadequados em relação à infraestrutura urbana;
 - d) instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infraestrutura correspondente;
 - e) retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
 - f) deterioração das áreas urbanizadas;
 - g) poluição e degradação ambiental;
 - h) 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

Referem-se às diretrizes que norteiam a ação direta do Poder Público no planejamento do desenvolvimento das cidades, obrigando-o a adotar medidas para a instituição, preservação ou restauração da ordem urbanística.

Incs. IV, V, VII, XII e XIII

- 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.

Econômico-financeiras

Recursos e investimentos para urbanização

Tratam 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.

Incs. X e XI

- 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;
- XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos.

Jurídicas

Atuação na área jurídica

Em praticamente todas as diretrizes há um elemento jurídico, mas o inciso XV do artigo 2º destaca a questão jurídica de forma mais marcante. Essa diretriz trata 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 — uma simplificação da legislação urbanística.

Inc. XV

- 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.

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.