trilhante

ESTATUTO DA CIDADE – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Já vimos sobre as diretrizes que norteiam a política urbana.

É pelos instrumentos previstos no artigo 4º do Estatuto da Cidade que essas diretrizes vão ser colocadas em prática.

José dos Santos Carvalho Filho fala que a política urbana se compõe de duas fases principais: a das diretrizes gerais e a dos instrumentos urbanísticos. Para esse autor, os instrumentos são os meios através dos quais o poder público pode tornar efetivos os planos, programas e projetos urbanísticos. Ele ainda classifica os instrumentos em gerais e específicos: eles serão gerais quando forem úteis para toda e qualquer cidade e específicos quando atenderem às situações particulares de cada cidade.

Muitos autores se referem ao Estatuto da Cidade como uma caixa de ferramentas, e as ferramentas são os instrumentos urbanísticos. Por exemplo, temos a diretriz segundo a qual a ordenação e o controle do uso do solo devem buscar evitar a retenção especulativa. Qual instrumento é capaz de realizar essa diretriz? O município poderá usar o instrumento do planejamento e do PEUC. Outro exemplo é a diretriz da proteção ao patrimônio cultural. É possível atender a esta diretriz com o instrumento do tombamento.

É importante dizer que este artigo traz um rol exemplificativo, e não taxativo, ou seja, existem outros tipos de instrumentos previstos em outras normas (inclusive em outros artigos do Estatuto da Cidade) e novos instrumentos também poderão vir a ser criados tanto pelos Estados quanto pelos Municípios.

Nem todos os instrumentos previstos neste artigo estão regulamentados no Estatuto da Cidade, mas por outras leis.

CLASSIFICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS

- Instrumentos de planejamento (art. 4º, incs. I, II e III – tratam do planejamento em âmbito nacional, regional, estadual, metropolitano e municipal)

> **Art. 4º** Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
>
> I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

> II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
>
> III – planejamento municipal, em especial:
>
> > - a) plano diretor;
> > - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
> > - c) zoneamento ambiental;
> > - d) plano plurianual;
> > - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
> > - f) gestão orçamentária participativa;
> > - g) planos, programas e projetos setoriais;
> > - h) planos de desenvolvimento econômico e social;

Rol não taxativo, exemplificativo!

- Instrumentos tributários e financeiros

> IV – institutos tributários e financeiros:
>
> - a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
> - b) contribuição de melhoria;
> - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros; (Segundo Paulo Afonso Carmona, estes incentivos e benefícios fazem parte da administração fomentadora, que busca induzir particulares a adotarem certos comportamentos que atendam os interesses da coletividade)

- Instrumentos jurídicos e políticos

Classificação do Prof. Carmona:

- Tradicionais (já existiam antes dessa ordem político-administrativa)
- Novos
- De regularização fundiária

> V – institutos jurídicos e políticos:
>
> - a) desapropriação;
> - b) servidão administrativa;

> - c) limitações administrativas;
> - d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
> - e) instituição de unidades de conservação; (instrumento ambiental)
> - f) instituição de zonas especiais de interesse social;
> - g) concessão de direito real de uso;
> - h) concessão de uso especial para fins de moradia;
> - i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
> - j) usucapião especial de imóvel urbano;
> - l) direito de superfície;
> - m) direito de preempção;
> - n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
> - o) transferência do direito de construir;
> - p) operações urbanas consorciadas;
> - q) regularização fundiária;
> - r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
> - s) referendo popular e plebiscito; (instrumento de participação popular)
> - t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
> - u) legitimação de posse.

- Instrumentos ambientais

> VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Câmaras municipais deverão aprovar legislações para regulamentar tais instrumentos.