

Estatuto da Cidade IV - Como aplicar, Dificuldades e Resultados

Para aplicar os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto, o Poder Executivo do município deverá obrigatoriamente produzir um Plano Diretor, uma lei que deverá ser aprovada na Câmara, que é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (artigos 39 a 42).

O Plano Diretor é obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes, e sua função principal é expressar os instrumentos por meio do qual o município vai garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e garantir o atendimento às necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida e justiça social.

Para implementar um Plano Diretor, o Executivo deve mobilizar uma equipe técnica, que fará uma leitura da situação e dos conflitos existentes. A partir dessa leitura, será possível definir quais são os instrumentos mais interessantes, bem como os critérios para sua aplicação.

Alguns dos instrumentos podem exigir que sejam feitas leis específicas para sua implementação.

O Plano Diretor deverá contar necessariamente com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos econômicos e sociais, não apenas durante o processo de elaboração e votação, mas, sobretudo, na implementação e na gestão das suas diretrizes.

Assim, mais do que um documento técnico, o Plano Diretor é um espaço de debate dos cidadãos e de definição de opções, conscientes e negociadas, por uma estratégia de intervenção no território. Após sua aprovação na Câmara, o Plano Diretor precisa ser revisto periodicamente.

Mas nem tudo são flores, existem dificuldades. O Estatuto da

Cidade dá aos municípios o poder de interferir sobre os processos de urbanização e sobre o mercado imobiliário. Isso significa que a Prefeitura pode mexer com práticas e privilégios muito arraigados, principalmente no que se refere aos maiores proprietários urbanos. Também as práticas clientelistas envolvendo a regularização fundiária podem ser combatidas.

Alguns setores provavelmente insistirão pela permanência desses privilégios.

É fundamental que a Prefeitura envolva ativamente os diferentes setores da sociedade nos debates dos instrumentos e do Plano Diretor.

Apenas dessa maneira poderá ficar claro para todos que em alguns casos é preciso que uma minoria abra mão de seus privilégios para que sejam garantidos os recursos territoriais e materiais que permitirão um crescimento mais equilibrado da cidade.

Os potenciais resultados da aplicação democrática dos instrumentos propostos no Estatuto da Cidade são muitos: a democratização do mercado de terras; o adensamento das áreas mais centrais e melhor infra-estruturadas, reduzindo também a pressão pela ocupação das áreas mais longínquas e ambientalmente mais frágeis; a regularização dos imensos territórios ilegais.

Do ponto de vista político, os setores populares ganham muito, à medida que a urbanização adequada e legalizada dos assentamentos mais pobres passa a ser vista como um direito, e deixa de ser objeto de barganha política com vereadores e o poder Executivo.

O Legislativo também ganha, pois a superação das práticas clientelísticas pode elevar o patamar da política praticada na Câmara, em direção aos seus reais objetivos: a elaboração e aprovação das leis e o acompanhamento crítico da atuação do Executivo.

O Estatuto abre novas possibilidades de prática do planejamento e da gestão urbana, mas depende fundamentalmente de seu uso eficaz no nível local. Mesmo havendo perdas pontuais para alguns dos grandes proprietários urbanos, a coletividade tem muito a ganhar com a democratização do planejamento e da gestão urbana que o Estatuto agora permite.