

# Comentários sobre o Plano Diretor de Natal

Fábio Barbalho Leite  
Acadêmico do Curso de Direito/UFRN – 8º Período

## Intróito

Devo começar este ensaio com algumas considerações sobre o direito de propriedade e seu conseqüente direito de construir.

Já vai longe o tempo em que o direito de propriedade era moldado como absoluto: usufruir e dispor do bem como o quisesse seu dono, sem limites nem intervenções do Estado. Em verdade, malgrado a vontade de alguns tantos, o direito de propriedade sempre encontrou limites inerentes ao seu exercício no seio social. A História das civilizações apresenta-nos diferentes graus de sua limitação, indo da quase total ilimitação até sua abolição quanto aos meios de produção.

O fato inconteste é que a vida moderna (complexa, urbana, industrial, suas relações de massa) exige toda uma gama de restrições à propriedade. Esse evolover trouxe à luz um importantíssimo conceito: *a função social da propriedade*, tema dos mais candentes e polêmicos, alvo de tantas discussões que, até agora, são concordes em um ponto - há ainda muito a se avançar no alcance da expressão. Felizmente, permanece a certeza: as conseqüências sociais do uso da propriedade são cada vez mais analisadas, acompanhadas e controladas, de modo que venham repercutir positivamente na sociedade. Ainda felizmente: o acordo sobre a predominância do interesse coletivo sobre o particular, vitória do pensamento social, da comunidade, que resiste à sanha individualista dos nossos dias.

Reflexo do direito de propriedade, o direito de construir não poderia deixar sofrer limitações em atendimento aos interesses coletivos. Isto sobretudo quando relativo à propriedade urbana, onde a proximidade e intensidade do convívio social, com suas inúmeras relações, tantas vezes pouco percebidas, implicam em substanciais efeitos benéficos ou maléficos à urbe. Daí, a preocupação Município em ordenar juridicamente o uso da propriedade, notadamente o direito de construir, diante das múltiplas exigências que a urbe demanda em favor de sua população. Esse fenômeno jurídico insere-se no grande fenômeno social chamado *Urbanismo*, outrora mero conceito estético, atualmente encontrando outro significado assim posto nas palavras de Hely Lopes Meirelles: “*O conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade. Entendam-se por espaços habitáveis todas as áreas em que o homem exerce coletivamente qualquer das quatro junções sociais: habitação, trabalho, circulação e recreação.*”, ( *in* Direito Municipal Brasileiro. São Paulo: Malheiros, 6ª ed., pág. 377). Nesse processo, papel de proa tem desempenhado o Município.

Nosso Código Civil, ao dispor sobre o direito de construir, no art. 572, já anuncia a necessária obediência de seu exercício aos regulamentos administrativos. Adiante, art. 578, fala em posturas municipais; ainda além, art. 588, § 2º, cita novamente as tais posturas. Destarte, existe em nosso ordenamento, desde 1917, a previsão da participação do Município no regramento do direito de construir. O advento da Carta Magna de 1988 veio reforçar, e mesmo aumentar, essa participação, dando largas à autonomia municipal, que se consubstancia administrativa, normativa e tributariamente; respeitadas, óbvio, os limites das competências dos Estados-membros e da União – aliás, melhor se diria, respeitada a Constituição. Nossa Magna Carta concede ao Município competência para a matéria nos arts. 23, III, VI, VII e IX, e 30, I; ao

usar, aqui, a expressão “assuntos de interesse local”, é claro estar incluso o direito urbanístico. O exercício dessa competência municipal, então, se dá, principalmente, através da elaboração e implantação de Plano Diretor. Merece reprodução o art. 182, § 1º, da nossa Carta Básica:

*“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

*§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.”.*

Não ocorre, entretanto, exceção das atuações da União e dos Estados-membros no assunto (CF, arts. 21, XX e 24, I, 2º). Lembrar também que existe legislação federal dispendo sobre urbanismo. Trata-se da Lei 6.766, de 20 de dezembro de 1979, que dispõe sobre loteamento e desmembramento. Atente-se ainda ao fato que ela não fere a competência municipal, e isto por duas razões: primeiro, a União tem competência para legislar sobre a matéria, em comunhão com os Estados e Distrito Federal, emanando normas de cunho geral, programáticas (CF, art. 24, I); segundo, a Lei 6.766/79 pautou-se, nas palavras do Senador Otto Lehmann, autor do projeto, “no sentido de estabelecer os requisitos urbanísticos mínimos para o loteamento e desmembramento, permitindo aos estados e municípios legislar complementarmente, estabelecendo outras exigências para melhor adaptação às peculiaridades regionais e locais.”, (in MACHADO, PAULO AFFONSO LEME. Direito Ambiental Brasileiro. São Paulo: Malheiros, 4ª ed., pág. 235).

Nas linha que seguem, apresentarei o Plano Diretor de Natal, principal norma urbanística de nosso município, para, depois, tecer alguns comentários sobre pontos que me despertaram maior interesse. Não haverá, desde já aviso, grandes discussões jurídicas: o que me animou, neste trabalho, foi o desejo de divulgar tão capital diploma para nossa urbe. O texto, é provável denotar ter a abordagem sido feita por estudioso do Direito, mas não me detenho somente nos aspectos jurídicos nem me circunscrevo no jargão dos juristas; aliás, coisa impraticável, em vista o objeto da análise. Ainda aos navegantes: devo, aqui e ali, evitar palavras mais demoradas e alguns termos urbanísticos, é possível que fiquem sem maiores explicações - o espaço, além das minhas limitações, é o senhor nosso. Assim, a quem interessar detalhes, aconselho a leitura d’alguma obra apontada à bibliografia além, claro, do nosso Plano Diretor - rico em definições, mas, por vezes, de difícil compreensão para leigos na linguagem de arquitetura e engenharia civil. Valiosíssimas, aliás, me foram as informações prestadas pelo Vereador Fernando Mineiro, pesquisador de temas urbanísticos, e pelos doutores José Gesi de Brito, Maria de Fátima Araújo e João Galvão, respectivamente, Diretor Técnico, Assessora Jurídica e Arquiteto do Instituto de Planejamento Urbano de Natal - IPLANAT.

## **O Plano Diretor de Natal - PDN**

### **Generalidades**

A autonomia posta nas mãos do Município implica, entre outros, o exercício do poder de polícia nos limites de sua competência. Aliás, óbvio, pois o poder de polícia é inerente à Administração. Ele se espalha em várias formas de restrição e fiscalização de usos na órbita municipal. Há polícia das águas, das construções, da atmosfera, dos logradouros públicos, dos costumes,... Baseia-se nesse poder, e controle das construções, efetivado pelo Município, gestor

principal do incremento urbano. Sua atuação nessa matéria, harmonizando a utilização da propriedade, e seu conseqüente direito de construir, com o corpo da cidade, visa a velar pelo desenvolvimento integrado da mesma, em prol de sua população.

O Plano Diretor constitui-se num diploma legal disciplinador do desenvolvimento da urbe nos aspectos físico, social, econômico e administrativo; e, claramente, norma de ordem pública, manifestação do “*jus imperii*” do Município, direito público regrado sobre a atuação dos órgãos municipais e exercício de direito privado. É repleto de especificações técnicas sobre traçado urbano, zoneamento, malha viária, infra-estrutura de saneamento, expansão urbana,... É pertinente, a leitura do, art. 1º do Plano Diretor de Natal – PDN:

*“O Plano Diretor da Cidade do Natal é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano do Município, bem como de orientação do desempenho dos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão do espaço urbano.”*

Como carta que enfeixa as diretrizes para o futuro do Município, dever ser fruto de intensa consulta popular, sumamente democrático. (A propósito, este breve parêntese: se não for praticada a democracia e a cidadania na pólis; muito menos o será a nível estadual e federal).

Hely Lopes Meirelles atenta que o Plano Diretor é único no município, devendo ser periodicamente adaptado aos ditames da realidade cidadina. E assim nem poderia deixar de sê-lo, sob pena de não atingir seus desideratos. É pressuposto de todo planejamento - e o Plano Diretor é um grande planejamento sobre o futuro da urbe - estar em acordo com os dados fáticos sobre os quais elaborado; ademais, as exigências urbanísticas progressivamente alcançam novos significados, e mesmo o conceito de urbanismo não é estanque. Pelo contrário, toda a matéria tratada pelo Plano Diretor é, essencialmente, dinâmica. Destarte, a elaboração e implantação de um Plano de Desenvolvimento Integrado demanda um constante acompanhamento do dia a dia da urbe, o que acarretará seu necessário remodelamento.

Por outro lado, múltiplos são os projetos de urbanização e reurbanização de áreas específicas. Respeitam estes as diretrizes dispostas pelo Plano Diretor, e são em verdade, concretizações daquele.

Em vista o caráter basilar para a atuação do Município e dos munícipes, o Plano Diretor deve ser instituído por lei. Hely Lopes Meirelles mesmo acrescenta dever ser instituído por lei que se privilegie de proeminência frente aos demais diplomas municipais, pelo bem de sua estabilidade e integridade. “*A aprovação do plano diretor deve ser por lei, e lei com supremacia sobre as demais para dar preeminência e maior estabilidade às regras e diretrizes do planejamento. Daí por que os Municípios podem estabelecer em sua legislação quorum qualificado para aprovação ou modificação da lei do plano diretor (...)*”, (in Direito Municipal..., ob. cit.. pág. 395). Em Natal, nosso Plano Diretor foi trazido a lume pela Lei Complementar nº 07, de 07 de setembro de 1994.

## **Plano Diretor de Natal**

Nosso Plano Diretor (Lei Complementar nº 07/94) constitui-se em 72 artigos, complementados com três mapas e quatro quadros anexos. Os artigos dividem-se em seis títulos: I, DA POLÍTICA URBANA (arts. 1º - 6º); II, DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (arts. 7º - 39); III, DA POLÍTICA DE TRANSPORTES E SISTEMA VIÁRIO (arts. 40 - 43); IV, DOS INSTRUMENTOS PARA GESTÃO URBANA (arts. 44 - 52); V, DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA (arts. 53 - 61); VI, DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS (arts. 62 - 72).

Há, no PDN, grande quantidade de especificações urbanísticas com termos específicos, primordiais para a inteligência do seu texto, obrigando-me a reproduzir alguns dos seus incisos:

*“Art. 6º - Para os fins desta Lei são adotadas as seguintes definições:*

*I- Adensamento - a intensificação do uso do solo;:*

*II - Área Edificada ou Construída - a soma das áreas de todos os pavimentos de uma edificação;*

*III - Área Especial - porção do território municipal, delimitada por lei, que se sobrepõe às zonas em função de peculiaridades que exigem tratamento especial;*

*IV - Área Líquida - a área total do bairro, excluídas as áreas verdes, as de preservação e os arruamentos;*

*V - Área Útil - a área construída do lote utilizada para o desenvolvimento das atividades predominantes do uso;*

*VI - Coeficiente de Aproveitamento - o índice que se obtém dividindo-se a área construída pela área do lote, não sendo computado, no seu cálculo, a área de garagem, desde que não exceda 25% da área destinada ao uso principal do empreendimento;*

*VII - Coeficiente de Aproveitamento Básico - o coeficiente: de aproveitamento do solo para usos não-residenciais estabelecidos para todos os terrenos do Município;*

*(...)*

*IX - Densidade - a relação entre o número de habitantes e a área da unidade territorial considerada;*

*X - Densidade Básica - o limite de aproveitamento do solo para uso residencial estabelecido para todos os terrenos do Município;*

*XI - Densidade Líquida - a relação entre o número de habitantes e a área líquida da unidade territorial considerada;*

*XII - Estoque de Área Edificável - a totalidade da área em que é possível edificar em um determinado bairro, acima daquela correspondente ao Coeficiente de Aproveitamento e Densidade Básicos;*

*(...)*

*XIV - Habitação de Interesse Social - aquela destinada à família que vive em favelas, vilas ou loteamentos irregulares ou a que aufere renda inferior a 10 (dez) salários mínimos;*

*XV - Lote Padrão - o menor lote admitido para parcelamento, com exceção daqueles passíveis de intervenções em áreas definidas no art. 25. desta lei;*

*XVI - Lotes ou Glebas Sub-utilizados - áreas públicas ou particulares com edificação abandonada ou utilizada por alguma forma de ocupação transitória ou móvel (trailer, barraca de acampamento, coberturas leves) ou cujo coeficiente de aproveitamento seja inferior a 0.05;*

*(...)”*

## Comentários Pontuais

Permeia o PDN, um profundo senso de urbanismo, tal qual entendido atualmente, pleno de humanismo, que pode ser sintetizado nesta máxima: a cidade para seus habitantes. É a preocupação incessante em torná-la humana, o mais próxima dos anseios de sua população, o critério de funcionalidade, corolário dessas idéias, objetiva que a urbe bem sirva às suas finalidades básicas: habitação, trabalho, circulação e lazer. Há também elevado valor democrático, no desiderato da participação dos munícipes na construção de sua cidade, como elementar exercício de cidadania. O art. 2º. do PDN, resume seus objetivos:

*“Art. 2º - O Plano Diretor tem como objetivo o pleno desenvolvimento das junções sociais da cidade e da propriedade, garantindo um uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado do seu território de forma a assegurar a todos os seus habitantes condições de bem-estar e segurança, conforme dispõem os arts. 118 e 119 da Lei Orgânica do Município do Natal.”*

Nota-se já a atenção para o uso da propriedade em sintonia com as exigências da comunidade. É constante a tentativa em se harmonizar o exercício do direito privado, o da propriedade, erigido a direito constitucional no art. 5º, XXII, sem impossibilitá-lo, com sua função social; aliás, como aponta o inciso XXIII, do mesmo artigo. Coincidentemente, no art. 5º, do PDN, é tratada a função social da propriedade urbana, onde se indicam os seguintes critérios para sua consecução: uso compatível com a capacidade da infra-estrutura instalada, respeito ao meio-ambiente, segurança e saúde dos usuários e vizinhos. O parágrafo único do mesmo preceito do PDN reza serem atividades de interesse urbano *“aquelas inerentes à função de moradia, produção e comércio de bens, prestação de serviços, circulação e preservação ambiental! (...)”*.

Ao falar em *uso compatível com a capacidade da infra-estrutura instalada*, o PDN expressa outro importante corolário do urbanismo: o desenvolvimento integrado da cidade. O cuidado em crescer, permitindo a construção na medida da possibilidade da infra-estrutura de saneamento do local, de transportes, viária, hospitalar, escolar, serviços em geral,... Natal, assim, é dividida em três grandes zonas, em atenção à estrutura específica de cada uma. Cada zona, então, priva de políticas próprias, voltadas para suas características. Destarte, na zona de adensamento básico, permite-se estritamente projetos no limite da densidade e coeficiente de aproveitamento básicos (180 hab./ha. e 1,8, respectivamente - PDN, arts. 9º e 10º), enquanto, na zona adensável, é possibilitada a implementação de projetos além daquelas medidas; já a zona de proteção ambiental apresenta restrições as mais variadas, peculiares ao seu fim ecológico-paisagístico.

Sinal da cautela em se adaptar os projetos à infra-estrutura dos locais de suas execuções, de sorte a se prover pelo desenvolvimento organizado e equilibrado com o meio-ambiente e vizinhança, é a exigência de Relatório de Impacto do Meio Ambiente - RIMA - e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV -, arts. 35 ao 38, do PDN. Tais estudos, claro, são anteriores à obra, acompanhando o projeto, como subsídio para sua análise. Quanto ao RIV, já existe lei municipal regulamentando-o. Sempre bom lembrar: nossa rica Constituição manifesta-se sobre o assunto em seu art. 225, § 1º, IV:

*“Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-la e preservá-la para as presentes e futuras gerações.*

*§ 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público:*

(...)

*IV – exigir, na forma da lei, para instalação de obra ou atividade potencialmente causadora de significativa degradação do meio ambiente, estudo prévio de impacto ambiental, a que se dará publicidade;”*

Em nosso município, exemplo concreto da necessidade de tais estudos, foi o projeto do Natal Shopping Center, em vista o alto impacto sobre a infra-estrutura pública local, dele decorrido.

Importante inovação trazida pelo atual PDN, é a previsão da outorga onerosa, pelo Executivo municipal, de autorização para construir além da densidade ou coeficiente básicos, nas zonas adensáveis (PDN, art. 16). Os recursos amealhados com a cobrança de 1% sobre o valor dos projetos irão para o Fundo de Urbanização (arts.44 e 45), que os destinará a investimentos em Programas de Áreas Especiais de Interesse Social, e em investimentos em saneamento básico e ambiental da cidade. Este Fundo se constituirá, além dos valores referidos, d'outros quaisquer a ele destinados e rendas provenientes da aplicação de seu próprio capital. Quanto a sua gerência, novamente se repete o valor democrático de participação da sociedade na implantação do PDN: é previsto um Conselho Executivo gestor, formado por representantes do Poder Público e da Sociedade Civil, nomeados pelo Executivo municipal e fiscalizados pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente CONPLAM. Este conselho já se encontra organizado sob o nome de Conselho Municipal de Urbanização - CONUR -; a lei que o criou também regulamentou o Fundo.

Outro ponto interessante é a previsão da sua revisão pelo próprio PDN. O art. 14 preceitua a revisão dos parâmetros básicos, o perímetro das zonas adensáveis e o estoque de área edificável a cada biênio. Desde logo, creio afastada a discussão sobre hipotética antinomia entre os artigos 14 e 67, que prega a revisão anual do plano. Não há, no caso, oposição de normas, vez que o art. 67 fala genericamente; enquanto o art. 14 indica quais matérias irão ser reformadas segundo seu prazo. A inteligência é: salvo o apontado no art. 14, o PDN, no resto, será, se preciso for, revisto anualmente. Aliás, passados alguns dias do último 07 de setembro, já se encontra passível de reformas nosso plano.

Atentando para os aspectos paisagísticos, históricos, arqueológicos e científicos dos sítios urbanos, o PDN criou a Zona de Proteção Ambiental (art. 8º, III; 20 e 21), onde os usos, mormente o direito de construir, são deveras restringidos. Esta zona subdivide-se em duas subzonas: *de preservação* e *de conservação*. As diretrizes de uso e ocupação são definidas conjuntamente com o limite e regulamentação da Zona de Proteção Ambiental e subzonas, conforme art. 21, § 1º e art. 68. Infelizmente, dado às peculiaridades das leis urbanísticas, que demandam amplo e profundo estudo interdisciplinar (geológicos, hidrográficos, análises topográficas, paisagísticos,...) das áreas sobre que incidirão, além da necessária participação da Sociedade Civil em sua discussão, não foi ainda positivada tal regulamentação.

A delimitação de Áreas Especiais na zona urbana (art. 22) é outro interessante ponto merecedor de notícia. Constituem-se essas áreas em delimitações dentro das grandes zonas, com características particulares, que impõem seu tratamento diferenciado em relação ao dispensado ao resto das zonas onde inseridas. São três: **ÁREA DE CONTROLE DE GABARITO**, onde o forte controle das construções, com limitação de suas alturas (controle de gabarito, em sentido urbanístico, significa controle da altura), pretende preservar o valor cênico-paisagístico, envolvendo, além de outras áreas, a Orla Marítima, do Forte dos Reis Magos até o Morro do Careca; **ÁREA DE OPERAÇÃO URBANA** (art. 24), abrangendo os bairros de Ribeira e Cidade Alta, alvo de projetos de recuperação e revitalização, em vista seu valor histórico-cultural, havendo previsão da participação da iniciativa privada, dos munícipes, em conjunto com a prefeitura - mais um mecanismo de participação do cidadão na construção da cidade; **ÁREA**

ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (art. 25), compreendendo terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas, vilas ou loteamentos irregulares e glebas ou lotes urbanos superiores a 400 m<sup>2</sup>, necessários para programas habitacionais com grupos de renda familiar não ultrapassando três salários mínimos, visando à produção, manutenção e recuperação de habitações de interesse social. Nos artigos seguintes até o 29, dispõe-se sobre a atuação, através de projetos, do Executivo local.

Quanto a estas áreas de interesse social, foi previsto, nos arts. 51 e 52, inteligente mecanismo de viabilização de projetos. Trata-se do Consórcio Imobiliário, onde o proprietário de imóvel naquelas áreas, entrega-o ao Executivo municipal, e, após obras realizadas por este, em seu plano de urbanização, receberá aquele, como pagamento, imóvel devidamente urbanizado, de valor correspondente ao valor original de seu imóvel antes das obras efetivadas com recursos públicos. É a velha história dos dois coelhos com uma só cajadada: a propriedade encontra seu fim social, sem ônus para seu antigo dono, que recebeu imóvel urbanizado, e a cidade beneficia-se com a destinação social dada ao imóvel anteriormente não utilizado ou subutilizado.

Um dos mais promissores capítulos do nosso plano, creio que seja o que trata sobre o imposto territorial progressivo (que se encontra regulamentado no Código Tributário Municipal - Lei 3.882/89) e o parcelamento ou edificação compulsórios (arts. 49 e 50). Constituem-se, ambos institutos, em importantes meios coativos contra os proprietários recalcitrantes em não prover a função social de suas glebas ou lotes urbanos. O capítulo em comento, no entanto, nada traz de inédito; aliás, poder-se-ia dizer que fica mesmo aquém do disposto em nosso Estatuto Magno, art. 182, § 4º:

*“Art. J 82. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

*(...)*

*§4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

*I - parcelamento ou edificação compulsórios;*

*II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo;*

*III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.”*

Fica o PDN aquém desse dispositivo constitucional por não prever a desapropriação, como sanção ao proprietário desidioso de suas responsabilidades para com a comunidade. Somente menciona, o PDN, o parcelamento ou edificação compulsórios, que constitui-se em ordem, do Executivo municipal ao particular, no sentido deste parcelar ou edificar, sob pena (em não o fazendo no curso de dois anos contados da notificação para tal) de sofrer a incidência do tributo progressivo. Leia-se, a propósito, comentário de José Afonso da Silva, que mesmo critica a dificuldade em se concretizar a desapropriação, mencionada no preceito constitucional: “Vê-se por aí, que embora seja um avanço, é de exequibilidade praticamente inalcançável. Raramente se chegará à desapropriação prevista texto.”, (in CURSO DE DIREITO CONSTITUCIONAL POSITIVO. São Paulo Malheiros, 8 ed., 1992, pag. 695). Entretanto, não é o caso de achar-se

nosso específico texto legal de pouca valia. Pelo contrário, utilizados inteligentemente, os institutos previstos nos artigos 49 e 50 combaterão, com sucesso, sem dúvida, a especulação imobiliária e a estagnação de sítios urbanos em detrimento da urbe. Basta a progressão do IPTU alcançar, em não longo tempo, ônus tributário tal, que implique substanciais prejuízos a manutenção da gleba inoperante. Repito: para a consecução dos fins destes dois institutos, deve-se ter certeza da alta onerosidade do imposto progressivo e de sua efetiva cobrança até os últimos centavos.

Quanto à legislação subsidiária (Código de Obras e Edificações, a Lei de Parcelamento do Solo e das disposições penais), prevista no artigo 69, do PDN, por não ter sido ainda elaborada, encontra-se em vigor o disposto no Plano diretor anterior, Lei 3.175/84, na parte que sobre a matéria trata. Continua a vigor também o disposto naquela lei sobre as Zonas Especiais, por força do preceituado no art. 62, do atual PDN. O plano anterior, aliás, praticamente, reproduz o normado sobre parcelamento do solo na Lei federal 6.766/79. Quanto ao Código de Obras, vige ainda o de 1969, entretanto, caminha processo de elaboração de diploma sucessor.

Finalmente, houve inusitada *vacatio legis* em nosso plano. Inusitada pela forma como se operou: o artigo 72 encerrou a carta, dispondo sua vigência a partir da data de sua publicação; entretanto, no artigo 63, abriu-se um permissivo - os projetos apresentados no prazo de 180 dias, após a publicação, seriam analisados em acordo com a legislação anterior!

## **Epílogo**

Traçadas essas linhas todas, bem cabem umas últimas palavras... A elaboração e implantação de um plano diretor é um processo que trata diretamente com um ser vivo, complexo e conturbado - a cidade. A urbe se constrói em seu dinamismo incessante; assim também o plano diretor (se o Direito em sua antiqüíssima tentativa de acompanhar a sociedade, sempre é ultrapassado pelo passo transformador desta, que dirá quando se lança em disposições urbanísticas)... O nosso Plano Diretor, ainda a pedir rol de leis regulamentadoras, tem dado seus primeiros, porém firmes passos. O infante conta apenas ano e dias (e nem isso de efetiva aplicação), mas tem auspicioso futuro - ou futuro nenhum... Os dias vindouros são assunto que depende sempre de nós próprios.

## **Bibliografia**

- SILVA, José Afonso da, CURSO DE DIREITO, CONSTITUCIONAL POSITIVO. São Paulo: Malheiros, 8 ed., 1992;
- MACHADO, Paulo Affonso Leme, DIREITO AMBIENTAL BRASILEIRO. São Paulo: Malheiros, 4 ed., 1992;
- MEIRELLES, Hely Lopes, DIREITO MUNICIPAL BRASILEIRO. São Paulo: Malheiros, 6 ed., 1992;
- MEIRELLES, Hely Lopes, DIREITO DE CONSTRUIR. São Paulo: Malheiros, 8 ed., 1992.