



Estado do Rio Grande do Norte
PREFEITURA MUNICIPAL DE ACARI
CNPJ (MF) 08.097.008/0001-20
Rua Napoleão Antão, 100 - Centro
CEP. 59370.000 – Telefax: 0xx84-433-2014

LEI N° 503/83

DE 20 DE DEZEMBRO DE 1983.

DISPÕE SOBRE O
ZONEAMENTO DE ÁREA, E
INSTITUI O USO DO SOLO DO
MUNICÍPIO DE ACARI.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ACARI-RN, Faço Saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. – Esta Lei tem por objetivo:

I - estimular o uso mais adequado dos terrenos, disciplinando a sua forma;

II – regular o uso de terrenos, edifícios e construções para fins residenciais, comerciais, industriais e outros;

III – conservar e estabilizar o valor da terra;

IV – evitar a concentração e dispersão excessiva da população e o congestionamento das vias de tráfego.

Ar. 2º - Considera-se zoneamento, para fins desta lei, a divisão do município em zonas de usos diferentes segundo sua precípua destinação objetivando o desenvolvimento harmônico da comunidade e o bem-estar social de seus habitantes.

Art. 3º - Uso do solo, para efeito desta lei, é a definição e o relacionamento das diversas atividades urbanas e cada zona da cidade.

Art. 4º - Em cada zona, haverá usos de solos permitidos e proibidos por esta lei e usos permissíveis a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 5º - Será mantido o uso de edificações existentes na data da publicação da presente lei e devidamente licenciados pela Prefeitura, vedando-se porém:

I – ampliação da edificação cujo uso contraria a presente lei;

II – a expedição de alvarás de construção, licença ou localização contrárias a esta lei.

§ 1º - Serão aprovados em conformidade com a legislação anterior todos os projetos em fase de verificação no órgão competente, cuja entrada tenha sido dada antes da presente lei.

§ 2º - Serão respeitados os alvarás de construção já expedidos assegurando-se-lhe prorrogação de vigência, desde que a construção esteja em andamento ou se inicie dentro de 120 (cento e vinte) dias contados a partir da promulgação desta lei.

§ 3º - Admitir-se-á a transferência ou substituição de alvarás de licença ou de localização para estabelecimentos comercial ou industrial, já em funcionamento, desde que o alvará de construção do imóvel do novo endereço tenha sido requerido ou aprovado anteriormente a presente lei.

Art. 6º - Para efeitos desta lei, adotam-se as seguintes definições para certos termos e expressões utilizados:

I – ampliação, de obras de: aumento da área construída de edificação existente, mediante obra de engenharia civil;

II – área construída ou de construção: área total de todos os pavimentos de um edifício, inclusive o espaço ocupado pelas paredes;

III – área de terreno por habitação: a área expressa em metros quadrados que se obtém dividindo a área do lote pelo número total de habitação nela localizados;

IV – área útil: área de construção ou de lote destinada a determinado uso específico, não compreendendo o espaço ocupado pelas paredes;

V – coeficiente de aproveitamento: número pelo qual se deve multiplicar a área do lote, isto é, a soma das áreas de todos os pavimentos.

Na área máxima de construção não serão computados:

a) as áreas construídas destinadas à garagem de veículos;

b) a área do pavimento térreo quando este for deixado inteiramente livre e ajardinado, sendo ocupado apenas pelas caixas de escadas, elevadores e hall de entrada;

c) a área de galeria comerciais cobertas, de largura não inferior a 4 (quatro) metros, e ligando duas ou mais ruas;

VI – conservação, de obra de: obras de engenharia civil em uma edificação existente visando apenas preservar a construção de seu valor ao do tempo, mas não importando em aumento da área ou de valor;

VII – desconforme, construção: edificação construída sem obedecer às normas legais, particularmente a lei de zoneamento, quanto ao índice de aproveitamento, à taxa de ocupação e aos recuos estabelecidos;

VIII – desconforme, uso: utilização de um lote ou construção em desacordo com as normas legais particularmente à Lei de Zoneamento;

IX – estacionamento, área de: espaço reservado para o estacionamento de um ou mais veículos com acesso a logradouros públicos. Tal espaço pode ser aberto ou descoberto;

X – garagem: área de estacionamento fechada e coberta para um ou mais veículos;

XI – habitação: construção destinada à moradia de uma única família, seus empregados e serviços;

XII – lote: parcela de terra bem delimitada, e inscrita no Cartório de registro de Imóveis;

XIII – ocupação de lote: área de terreno ocupado por uma ou mais construções de um lote. Geralmente utiliza-se à projeção vertical do edifício ou edifícios sobre o plano horizontal do terreno;

XIV – recuo: distância de uma construção às divisas de lote em que está localizada:

Recuo: de frente, laterais ou de fundos, respectivamente, da divisa frontal, das laterais ou dos fundos;

XV – reforma: obras de engenharia civil em uma construção existente, visando a adaptação para um novo uso ou aumento de seu valor locativo, mediante alteração da disposição dos cômodos ou substituição dos materiais de acabamento;

XVI – reparo: obras de engenharia civil em uma construção existente, visando apenas reparar os acabamentos ou conservar as instalações, deterioradas em consequência da ação do tempo ou do uso prolongado;

XVII – taxa de ocupação: o quociente expresso em percentagem entre a área ocupada por todas as edificações e a área ocupada por todas as edificações e a área do lote em que estão localizados; XVIII – uso: atividade ou finalidade para qual o lote ou uma construção foi projetada ou destinada, ou é ocupada e conservada;

XIX – zona: área definida por lei, compreendendo um ou mais lotes, cuja utilização e construção estão sujeitos a normas especiais, visando sua adequação a um uso predominante.

Art. 7º - Para os objetivos desta lei ficam definidas pelas diretrizes básicas do plano de Desenvolvimento Urbano, e de conformidade com o mapa de “Organização Especial” integrante desta lei, as seguintes zonas:

ZC1 – Zona Comercial Principal

ZC2 – Zona Comercial Secundária

ZA – Zona Institucional-Administrativa

ZS1 – Zona Principal de Serviços

ZS2 – Zona Secundária de Serviços

ZI – Zona Industrial

ZP – Zona de Preservação Paisagística

ZR1 – Zona Residencial de Baixa Densidade

ZR2 – Zona Residencial de Média Densidade

ZR3 – Zona Residencial de Alta Densidade

ZRR – Zona Residencial de Reciclagem.

Art. 8º - As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, propriedades particulares e divisas de lotes.

Parágrafo Único – Caberá à Prefeitura indicar a solução urbanística adequada para as delimitações de zona. Para o caso de imóveis localizados em mais de uma zona, determinará com maior precisão os limites desta, baseado-se em levantamentos sócio-econômicos, plantas cadastrais mais detalhadas e outros estudos que se fizerem necessários, dando caráter dinâmico e flexível à lei, porém em consonância com a diretriz principal.

Art. 9º - Para cada uma das zonas previstas, a presente lei estabelecerá:

I – os usos permitidos e os proibidos, como também os usos permissíveis a critério do órgão competente do município;

II – a área e a frente mínima dos lotes;

III – a área mínima do terreno;

IV – o coeficiente de aproveitamento máximo do lote;

V – a taxa de ocupação máxima do lote;

VI – recuos mínimos de frente, laterais e fundos;

VII – área mínima para estacionamento de veículos segundo os diversos usos;

VIII – outros elementos considerados importantes para o uso adequado dos terrenos.

§ 1º - Nas zonas residenciais são permitíveis os estabelecimentos comerciais nos casos previstos nesta lei.

§ 2º - Nas zonas residenciais são proibidos todas e quaisquer atividades industriais.

Art. 10 – A transferência ou modificação de alvará de estabelecimento comercial ou industrial já em funcionamento poderá ser autorizado desde que:

I – haja apenas modificação da razão social da empresa;

II – desde que o novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta lei.

III – desde que não contrarie os direitos de vizinhança, disposições desta lei e outras dotadas pelo interesse da vizinhança.

Art. 11 – Por proposta da municipalidade e desde que o interesse público exija, poderão ser criados elementos complementares às diretrizes básicas do Plano de Desenvolvimento Urbano.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS RESIDENCIAIS

Art. 12 – As zonas residenciais para o município de Acari ficam assim divididas:

I – zona residencial baixa densidade – ZR1

II – zona residencial de média densidade – ZR2

III – zona residencial de alta densidade – ZR3

IV – zona residencial de reciclagem – ZRR.

Art. 13 – Na Zona Residencial de Baixa Densidade – ZR1, são tolerados os usos de habitações isoladas por lotes, obedecidas as taxas de ocupação permitidas.

Art. 14 – Na ZR1 são permitíveis pequenas oficinas de artesanato e butiques desde que sejam atividades complementares à habitação.

Art. 15 – Na ZR1 são proibidos todos os usos não especificados nos artigos 13 e 14 desta lei.

Art. 16 – Na Zona Residencial de Média Densidade – ZR2, são permitidos os usos para habitação germinada por lote, obedecidas as taxas de ocupação permitidas.

Art. 17 – Na Zona Residencial de Média Densidade – ZR2 são permitíveis pequenas oficinas de artesanato e butiques, farmácia, padaria,

bar, banca de revista, floricultura, bem como outros usos considerados compatíveis com as diretrizes estabelecidas.

Art. 18 – Nesta zona são proibidos todos os usos não especificados nos artigos 16 e 17 desta lei.

Art. 19 – Na Zona Residencial de Alta Densidade – ZR3 são permitidos usos para conjuntos de casas populares e habitação horizontal por lote, obedecido o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo.

Art. 20 – Na ZR3 são permissíveis bares, cafés, restaurantes, supermercados, escritórios profissionais e de representação, consultórios, pequenas oficinas de artesanatos, lavanderias, padarias, confeitarias, farmácias, oficinas de consertos de aparelhos domésticos, bem como outros usos compatíveis com as diretrizes estabelecidas.

Art. 21 – Na ZR3 são proibidos todos os demais usos não especificados nos artigos 19 e 20 desta lei.

Art. 22 – A Zona Residencial de Reciclagem ZRR é uma área de ocupação controlada e corresponde às áreas de baixa renda.

Art. 23 – Na ZRR será feita a recuperação de uma área urbanizada de baixo nível, com a substituição de casas de taipas por construções de alvenaria simples, com instalações adequadas.

Art. 24 – Na ZRR são permitidos e permissíveis os usos constantes dos artigos 22 e 23 desta lei.

Art. 25 – Na ZR1 os lotes e as edificações deverão obedecer as seguintes normas:

I – área mínima do lote de 450m²;

II – frente mínima não inferior a 20 metros;

III – recuo de frente de 5 metros, no mínimo;

IV – recuo laterais de 2 metros, no mínimo;

V – recuo de fundos de 5 metros, no mínimo;

VI – taxa de ocupação máxima de 50% da área do lote;

VII – coeficiente de aproveitamento máximo do lote igual a 1,0.

Art. 26 – Na ZR2 os lotes e as edificações geminadas deverão obedecer as seguintes normas:

I – área mínima do lotes de 450m²;

II – frente mínima não inferior a 15 metros;

III – recuo de frente de 5 metros, no mínimo;

IV – recuos laterais de 1,5 metros, no mínimo;

V – recuo de fundos de 5 metros, no mínimo;

VI – taxa de ocupação máxima de 50% da área do lote;

VII – coeficiente de aproveitamento máximo do lote igual a 1,0.

Art. 27 – Na ZR3 os lotes e as edificações deverão obedecer as seguintes normas:

- I – área mínima do lote de 220 m²;
- II – frente mínima não inferior a 10 metros;
- III – recuo de frente de 5 metros, no mínimo;
- IV – recuos laterais de 1, 5 metros, no mínimo;
- V – taxa de ocupação máxima de 60% da área do lote;
- VI – coeficiente de aproveitamento máximo de lote igual a 1,0.

Art. 28 – Na ZRR os lotes e as edificações deverão obedecer as seguintes normas:

- I – área mínima do lote de 160 m²;
- II – frente mínima não inferior a 8 metros;
- III – recuos laterais de 1,5 metros, no mínimo;
- IV – recuo de fundos de 5 metros, no mínimo;
- V – taxa de ocupação máxima de 60% da área do lote;
- VI – coeficiente de aproveitamento máximo do lote igual a 1,0.

CAPÍTULO III

DAS ZONAS COMERCIAIS

Art. 29 – A Zona Comercial, para fins desta lei, fica subdivida em:

- ZC1 – Zona Comercial Principal
- ZC2 – Zona Comercial Secundária

Art. 30 – Na Zona Comercial Principal ZC1 são permitidos os seguintes usos:

- I – estabelecimentos de comércio a varejo;
- II – escritórios e consultórios;
- III – bancos e instituições de crédito;
- IV – instalações de emissoras de rádio e televisão;
- V – cafés, padarias, bares, confeitarias, hotéis e restaurantes;
- VI – demais usos compatíveis com sua função, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 31 – Na XC1 são permissíveis os seguintes usos:

- I – as manufaturas não especificamente proibidas relacionadas com o comércio a varejo;
- II – garagens coletivas;
- III – editoras;
- IV – outros usos considerados adequados, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 32 – Na ZC1 são proibidos todos os usos especificados nos artigos 30 e 31 e os prejudiciais à vizinhança em consequência de odores, vapores, fogo, ruídos, ou que ofereçam perigo de incêndio ou explosão.

Art. 33 – Na Zona Comercial Secundária ZC2 são permitidos os usos seguintes:

- I – instituições de crédito;
- II – bares, cafés, restaurantes;
- III – supermercados e farmácias;
- IV – escritórios profissionais ou de serviços;
- V – lavanderias, confeitarias e padarias;
- VI – postos de serviços. Desde que obedecidas as restrições da legislação vigente;

VII – pequenas oficinas de artesanato, bem como outros usos considerados adequados a estas diretrizes básicas.

Art. 34 – Na ZC2 são permissíveis os seguintes usos:

- I – edifícios de recreação e culto;
- II – garagens coletivas;
- III – editoras;
- IV – outros usos considerados adequados a estas diretrizes básicas.

Art. 35 – Na ZC2 são proibidos todos os usos não constantes dos artigos 33 e 34 e os usos prejudiciais à vizinhança em consequência de odores, vapores, fogo, ruídos, ou que ofereçam perigo de incêndio ou explosão.

Art. 36 – Na ZC1 as edificações deverão obedecer o gabarito máximo de 4 (quatro) pavimentos, inclusive o térreo.

Art. 37 – Na ZC1 as galerias comerciais devem obedecer os seguintes critérios:

- I – vão livre de 3,50 m;
- II – largura de 7,00 m.

Art. 38 – Na ZC2 os lotes e as edificações obedecido o gabarito máximo de 2 (dois) pavimentos, inclusive o térreo, deverão obedecer as seguintes normas:

- I – área mínima do lote de 600 m²;
- II – frente mínima do lote não inferior a 15 m.

§ 1º - A Prefeitura poderá dispensar ou autorizar a modificação da área “non edificandi” nos seguintes casos:

I – nos quarteirões em que houver um plano conjunto de aproveitamento;

- II – em lotes irregulares;
- III – em lotes de esquina;

IV – quando o uso pretendido exigir profundidade maior (teatros, cinemas e similares);

§ 2º - Os espaços verdes entre as faixas loteadas deverão ser destinadas à utilização comum.

CAPÍTULO IV DA ZONA INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVA

Art. 39 – Na Zona Institucional Administrativa (ZA) que se transformará gradativamente no centro cívico da cidade, serão permitidos os seguintes usos:

- I – edifícios públicos;
- II – escritórios e consultórios;
- III – bancos e instituições de crédito;
- IV – bibliotecas e museus;
- V – demais usos compatíveis com a sua função, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 40 – Na ZA são permissíveis os seguintes usos:

- I – garagens coletivas;
- II – editoras;
- III – outros usos considerados adequados a estas diretrizes básicas do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 41 – Na ZA são proibidos todos os usos não especificados nos artigos 39 e 40.

CAPÍTULO V DA ZONA INDUSTRIAL

Art. 42 – A atividade industrial do município de Acari deverá estar concentrada na Zona Industrial – ZI – onde serão permitidos os seguintes usos:

- I – depósitos de qualquer dimensão;
- II – distribuidores, comércio para veículos de carga e congêneres;
- III – oficinas de serviços;
- IV – toda e qualquer atividade industrial, excetuando-se as perigosas, nocivas ou incômodas.

Parágrafo Único – As atividades industriais consideradas perigosas, só poderão ser localizadas em área previamente aprovada pela Prefeitura, devendo para isso apresentar projeto específico e instalar equipamentos para proteção ambiental hídrica.

CAPÍTULO VI DAS ZONAS DE SERVIÇOS

Art. 43 – Nas Zonas de Serviços ZS1 e ZS2, onde deverá ficar concentrado o serviço pesado da cidade, a margem da BR-427 serão permitidos os seguintes usos:

- I – depósitos de qualquer dimensão;
- II – distribuidores em geral;
- III – garagens para veículos de carga congêneres;
- IV – oficinas de serviços;
- V – posto de abastecimento e lavagem.

Art. 44 – Nas Zonas de Serviços são proibidos todos os usos especificados no artigo anterior.

CAPÍTULO VII DA ZONA DE PRESERVAÇÃO

Art. 45 – Na Zona de Preservação Paisagística (ZP) são permitidos os seguintes usos:

- I – campo de futebol;
- II – canchas polivalentes;
- III – piscinas públicas e pistas de atletismo;
- IV – locais para atividades populares, tais como: feiras e circos, parques e jardins.

Art. 46 – Na ZP são permissíveis os seguintes usos:

- I – hotéis, motéis e congêneres;
- II – clubes, bares, lanchonetes, restaurantes e cafés;
- III – demais usos compatíveis com estas diretrizes propostas, considerados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 47 – Na ZP são proibidos todos usos não especificados nos artigos 45 e 46.

CAPÍTULO VIII DOS USOS PERMISSÍVEIS

Art. 48 – São permissíveis os usos indicados em cada uma das zonas estabelecidas por lei, assim como aqueles não compreendidos, nem entre os permitidos, nem entre os proibidos e definidos pelo órgão competente da Prefeitura em decorrência da implantação do Plano.

Art. 49 – será sempre necessário, em cada caso particular, a autorização da Prefeitura que, em caráter excepcional, poderá autorizar a construção, desde que possa considerar o uso compatível e adequado às diretrizes básicas do Plano de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único – A autorização ou não de um uso permissível não poderá servir como precedente para outras solicitações.

Art. 50 – Qualquer que seja o uso permissível, a Prefeitura deverá estabelecer exigências adequadas à preservação das características da

vizinhança ou da zona, nunca podendo serem aquelas menores que as fixadas por esta lei para as zonas em que o lote está localizado.

Art. 51 – Alteração, substituição ou ampliação de um uso permitível autorizado anteriormente, não desobrigam o interessado a novo pedido de autorização.

CAPITULO IX DOS USOS DESCONFORMES

Art. 52 – A partir da vigência desta Lei nenhum lote ou edificação poderá vir a ser utilizado em desconformidade com esta exceto as edificações já aprovadas e cuja construção esteja em andamento ou seja iniciada num prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da publicação da presente lei.

Art. 53 – Os lotes não edificados e utilizados para fins desconformes não poderão conservar essa utilização depois do prazo de um ano de vigência desta lei.

Art. 54 – As edificações existentes e desconformes com a presente lei serão toleradas, mas não podendo sofrer ampliações ou reformas de qualquer natureza.

Parágrafo Único – são permitidas as obras de reparo ou conservação, desde que não importem na ampliação da área constituída ou ocupada.

CAPÍTULO X DAS ÁREAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 55 – Para todos os usos permitidos, ou permitíveis será sempre necessário a previsão da área de estacionamento, coberta ou descoberta, de fácil acesso e de área inferior a 25 m² por veículo, na seguinte proporção:

I – habitação:

- a) uma vaga para habitação com área útil construída de igual a 120 m²;
- b) três vagas cada cinco habitação área útil construída inferior a 120 m².

II – hotéis e pensões:

- a) uma vaga para cada dez apartamentos e quartos;

III – estabelecimentos hospitalares:

- a) uma vaga para cada cinqüenta lugares;

IV – estabelecimentos comerciais:

- a) uma vaga para cada 100 m² de área útil.

Parágrafo Único – Para os usos especificados neste artigo, a área

estacionamento será fixada pela Prefeitura, tomando por base, no mínimo, uma vaga para cada 300 m² de área utilizada.

Art. 56 – O espaço geral destinado a estacionamento, bem como as áreas internas de circulação de veículos, não serão computados na área total de construção do edifício, para efeito de aplicação dos coeficientes de aproveitamento.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 57 – Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar por Decreto o Regulamento das Edificações Residenciais e Comerciais.

Art. 58 – As infrações às normas da Presente Lei darão ensejo à cassação de multas a serem fixadas pela Prefeitura.

Art. 59 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ACARI – RN, 20 DE DEZEMBRO DE 1983.

(A) JOSÉ BRAZ FILHO
PREFEITO

(A) MARIANA GALVÃO DE VASCONCELLOS
SECRETÁRIA DE ADMINISTRAÇÃO
CPF. 201.506.164-39