

PREFEITURA MUNICIPAL DE MACAÍBA

Lei nº 153/83

Macaíba/RN, 03 de Outubro de 1983.

Dispõe sobre o Zoneamento do Município, institui a forma de uso das áreas territoriais e da outras providencias.

A Câmara Municipal de Macaíba decretou e eu Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º- Está Lei tem por objetivo:

- I- estimular o uso mais adequados dos terrenos disciplinados a sua fonte;
- II- regular o uso de terrenos, edifícios e construções para fins residenciais, comerciais, industriais e outros;
- III- regular a área das construções, sua localização e ocupação nos lotes;
- IV- conservar e estabilizar o valor de terra;
- V- evitar a concentração e dispersões excessivas da população e congestionamento das vias d tráfego.
- VI- conservação obra de: obras de engenharia civil em uma edificação existente visando apenas preservar a construção de seu valor ao longo do tempo, mas não importando em aumento da área ou de valor;
- VII- desconforme, uso: utilização de um lote ou construção em desacordo com as normas legais, particularmente com a Lei de Zoneamento;
- VIII- desconforme, construção: edificação construída sem obedecer às normas legais particularmente à Lei de Zoneamento quando ao índice de aproveitamento, à taxa de ocupação e os recuos estabelecidos;
- 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 do lote: área de terreno ocupada por uma ou mais construções de um lote. Geralmente utiliza-se a projeção vertical do edifício ou edifícios sobre o plano horizontal do terreno;
- XIV- recuo: distancia de uma construção às divisas do lote em que está localizada: recuo de frente, laterais ou de 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 das matérias 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 do lote em que estão localizados;
- XVIII- uso atividade ou finalidade para a qual um lote ou uma construção foi projetado ou destinado, ou é ocupada e conservada;
- XIX- zona: área definida por lei, compreendendo um ou mais lotes, cuja utilização e construção estão sujeitas as normas especiais, visando sua adequação a um uso predominante.

Art. 2º- Considera-se Zoneamento, para fim desta Lei, a divisão de usos deferentes, segundo sua precípua destinação, objetivando o desenvolvimento harmônico da comunidade e o bem-estar social de seus habitantes.

Parágrafo Único- Para efeito desta Lei, o Município é dividido em áreas urbanas, áreas de expansão urbana e área rural, definida por regulamentos específicos:

- I- entende-se pr área urbana aquela definida como tal no Zoneamento de uso m face da edificação e dos serviços públicos existentes.
- II- entende-se por área rural o restante do solo do Município não destinado a fins urbanos.
- III- entende-se por área de expansão urbana aquela que o Plano de Desenvolvimento urbano indica como futuramente urbano.

Art. 3º- Em cada zona haverá usos de solo permitidos, proibidos e permissíveis, definidos por esta Lei.

Art. 4º- Será mantido o uso de edificações existentes na data da publicação da presente Lei e devidamente licenciadas pela Prefeitura, vedando-se porém:

- I- ampliação de edificações cujo uso contrario a presente Lei;
- II- área construída ou de construção: área total de todos os pavimentos de um edifício, inclusive o espaço ocupado pelas paredes;
- III- área do terreno por habitação: a área expressa em metros quadrados, se obtém dividindo a área do lote pelo numero total de habitações nela localizadas;
- IV- área útil: áreas de construção ou de lote destinadas a determinado uso especificam, não compreendendo o espaço ocupado pelas paredes.
- V- Coeficiente de aproveitamento: numero pelo qual se deve multiplicar a área do lote para se obter a área máxima de construção nesse lote, isto é, a soma das áreas de todos os pavimentos.

Na área máxima de construção computada.

- a) as áreas construídas destinadas à garagem de veículos exceto quando o edifício for exclusivamente de garagens.
- b) a área do pavimento térreo quando este for deixando inteiramente livre e ajardinado, sendo ocupado apenas pelas caixas de escada, elevadores e “hall” de entrada;

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

VI- a expedição de alvará de construção licença ou localização contraria a esta Lei.

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

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

Parágrafo 3º- Admitir-se-á a transferência ou substituição de alvará de licença ou de localização para estabelecimento comercial e industrial, já em funcionamento de que o alvará de construção do imóvel do novo endereço tenha sido requerido ou aprovado anteriormente à presente Lei.

Art. 5º- Para efeito desta Lei, são adotadas as seguintes definições para certos termos e expressões utilizados:

1º- ampliação, obra de: aumento da área construída de edificação existente, mediante obras de engenheiro civil.

Art. 6º- Para atingir os objetivos desta Lei, as áreas urbanas, de expansão urbana e rural ficam subdivididas em tipos de zonas, a saber:

ZR -1: Zona Residencial 1

ZR -2: Zona Residencial 2

ZC – 1: Zona Comercial 1

ZI - : Zona Industrial

ZEU – 1: Zona de Expansão Urbana 1

ZEU – 2: Zona de Expansão Urbana 2

ZEP – 1: Zona Especial de Preservação de Fundos de Vales.

ZT : Zona Especial Turística

ZED : Zona Especial Desportiva

ZEUC : Zona Especial de Uso Contratado

Art. 7º- As zonas são delimitadas por via logradouros públicos, acidente topográfica propriedades particulares, divisas de lotes, contidos em mapas, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único- Caberá à Prefeitura Municipal indicar a solução urbanística adequada para as delimitações da zona em caso de imóveis localizados em mais de uma zona, dando caráter mais flexível à Lei e ao regulamento, porém, em consonância com a diretriz do Plano de Desenvolvimento Regional.

Art. 8º- Para cada zona a presente Lei estabelece usos permitidos proibidos e permissíveis, e são contidas nas tabelas anexa parte integrante desta Lei.

Art. 9º- São permissíveis os usos indicados em cada uma das zonas estabelecidas nas tabela anexas como aquelas não compreendidas, nem entre os permitidos, nem entre os proibidos.

Parágrafo 1º- Será sempre necessário, em caso particular solicitar autorização da Prefeitura Municipal, que em caráter excepcional poderá autorizar a utilização, desde que possa considerar o uso compatível e adequado às diretrizes básicas do Plano de Desenvolvimento.

Parágrafo 2º- A autorização ou não do uso permissível não poderá servir como precedendo para outras utilizações ou solicitações.

Art. 10º- Qualquer que seja o uso, será sempre necessário solicitar autorização à Prefeitura Municipal que poderá autorizar a utilização conforme determina esta Lei, obedecidas a preservação das características de vizinhança.

Art. 11º- A partir de urgência desta Lei nenhum lote ou edificação poderá vir a ser utilizado em desconformidade com a mesma, 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. 12º- Os lotes não edificados e utilizados para fins desconformes não poderão conservar essa utilização depois do prazo de um na da vigência desta Lei.

Art. 13º- As edificações existentes e desconformes à presente Lei serão toleradas mas não poderão sofrer ampliação da área construída, ou ocupada.

Parágrafo Único- São permitidas as obras de reparos ou conservação, desde que não importem na ampliação da área construída, ou ocupada.

Art. 14º- Para todos os usos permitidos, ou permissíveis, será sempre necessário a previsão de área de estacionamento, coberta ou descoberta, de fácil acesso, de área inferior a 25m².

Parágrafo Único- As condições para calculo do numero mínimo de vagas de veículos serão discriminadas, no Código de Obras, por tipo de uso das edificações.

Art. 15º- O espaço geral destinado a estacionamento bem como as áreas internas de circulação de veículos, não serão computados na área total de construção do edificio, para efeito da aplicação dos coeficientes de aproveitamentos.

Art. 16º- Nos edificios de habitação coletiva regulada pelos artigos 15º, 18º e 21º desta Lei deverá ser reservado um espaço descoberto em cada lote, de uso exclusivo para recreação infantil e de acesso final para todas as habitações, cuja área será calculada à base de 15m² por habitação e cuja menor dimensão nunca deverá ser inferior a 5 metros.

Art. 17º- O poder Executivo fica autorizado a aprovar os chamados condomínios horizontais ou loteamentos fechados, de conformidades causas normas a serem fixadas em Regulamento Especial.

Art. 18º- As infrações às normas desta Lei deverão ensejar a cassação do alvará, embargo administrativo, demolição e multas a serem aplicadas pela Prefeitura.

Art. 19º- Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, rigorosas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Macaíba, Gabinete do Prefeito, 03 de outubro de 1983.

Odiléia Mércia da Costa Mesquita

Prefeita Municipal

Limites das Zonas

Zona Comercial- Principal

Área compreendida entre as ruas

NORDESTE – R. da concerção, Trav. Afonso Saraiva

NORTE – R. Pedro Velho, R. Barão do Rio Branco, R. Rodolfo Maranhão

NORDESTE – Rio Jundiá

SUDESTE – R. Prof. Caetano e Trecho da Heráclito Vilar

SUDESTE – Trecho R. João Pessoa, R. Lel Aureliano, R. Dex Sept Rosado.

Zona Residencial – 2

Área compreendida entre as ruas.

NORTE – Bifurcação das Ruas do Coité e Área Branca; Trav. P. de Moraes, R. Baltazar. Marinho, R. Prudente de Moraes até a Travessa 31 de Março, R. Campo Santo.

OESTE – R. São João até encontrar a Zona de Preservação de fundos de Vale.

SUL - Zona Especial de preservação de fundo de vale.

LESTE – Zona comercial principal.

Residencial ZR 1

a) PRIMEIRA- (ZR – 1a) – Limita-se:

NORTE – Limite do município com São Gonçalo.

LESTE – R. Eloi de Souza – estrada de S. Gonçalo.

SUL – ZR II – R. Campo Santo, Trecho da Dinarte Mariz.

OESTE – Limite perímetro urbano.

b) SEGUNDA – (ZR -1b) – Limita-se:

NORDESTE – Limite do município com São Gonçalo do Amarante.

SUDESTE – Rio Jundiáí

SUDOESTE – ZC – I e ZR -II

NORDESTE – R. Eloi de Souza e inicio da Rodovia de ligação ao município de São Gonçalo do Amarante.

c) TERCEIRA - (ZR – 1c) – Limita-se:

NORTE – Rio Jundiáí

SUL – Br- 304

LESTE – Br – 226 e ZE. I

OESTE – ZED ZC – 1, ZEP - 1

Zona de Expansão Urbana ZEU – 1 – Limita-se:

NORTE – Br – 304

SUL – Perímetro Urbano

LESTE – Açude Jambeiro

OESTE – Rio Jundiáí – ZEP – 1

Zona de Expansão Urbana - ZEU – 1

O restante da área urbana que margeiam da Br – 403 em direção Eduardo Gomes Br xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a Natal até o limite ao perímetro urbano.

Zona de Expansão Desportiva – ZED, Limita-se:

OESTE E / NORTE – Rio Jundiáí

LESTE – ZR – 1c

SUL – Zona Comercial

Zona E. Turística – ZET

Compreende o terreno do solar Ferreiro Torto.

Zona Especial de Preservação controlada – ZEPC

Área compreendida em volta a Lagoa das Pedras com um raio de 200m.

Zona Industrial – ZI

Localiza-se na Av. Major Antonio Delmiro a 900m da Br – 304 em Av. Projetada perpendicular a mesma, a qual divide a Zona Industrial em duas áreas de 200 x 1.200 metros.

Zona Residencial de Apoio a Industria –ZRI Localiza-se:

NORTE – R. José Coelho e R. Dinarte Mariz.

SUL – R. Major Antonio Delmiro.
LESTE – R. São João
OESTE – Zona Industrial

Zona de Expansão Industrial

NODESTE E SUDOESTE – Av. Major Antonio Delmiro.
SUL – Br. – 304
NORDESTE E SUDESTE – ZEP – 1

Zona Especial de Preservação de Fundos de Vales
Área compreendida em média de 200m margeando o Rio Jundiaí.

ZR - Uso Residencial
ZONH

ZR – 1
(Densidade média= 135/hab/ ha)
15 e 25 mínimo

USOS PERMITIDOS

Edifícios de recreação e de culto
Postos de abastecimentos e lavagens de veículos (obedecidos as restrições legais vigentes), hotéis, boutique e restaurantes, oficiais de artesanatos, lavadeiras, padarias, postos de serviços (obedecidos as restrições legais vigentes).

USOS PROIBIDOS

Todo uso prejudicial à vizinhança em consequência de odores, vapores , fogo, ruídos e vibração ou que ofereça perigo à integridade dos edifícios e de seus habitantes.

OBSERVAÇÃO

Deverão para todos os casos ser obedecida a norma específicas que dispõem sobre áreas de estacionamento e recreação criadas e/ou adequadas a partir de colocados locais detalhados.

ZE 2
(densidade média=250 hab/ha) 10 x 25 mínimo

USOS PERMITIDOS

Habitação por lote.
Instituições Culturais.
Edifícios de recreação e culto desde que possuam pátio para estacionamento de veículos.
Comércio Vacinal.

Pequenas Oficinas de artesanatos, lavanderias, padarias, confeitarias, postos de serviços (obedecidas às restrições da legislação vigente), bem como outros usos considerados adequados a estas diretrizes básicas.

Edifícios de habitação coletiva, instituições de créditos, cafés, ambulatórios, supermercados, escritórios profissionais e representações.

USOS PERMISSIVEIS

Ofícios e depósitos com pátio adequado, bem como outros usos julgados adequados pelo plano urbanístico local.

USOS PROIBIDOS

Todo uso prejudicial à vizinhança em consequência de odores, vapores, fogo, ruídos e vibrações ou que ofereça perigo à integridade dos edifícios e de seus habitantes.

OBSERVAÇÃO

Uma tipologia mais complexa de ZR 2 poderá surgir a partir dos planos urbanísticos locais.

ZC - USO COMERCIAL

ZONA

ZC - 1 Zona Comercial Principal

USOS PERMITIDOS

Edifícios públicos, estabelecimentos de comércio a varejo, empórios de abastecimento, escritório e consultórios, bancos, instalações de rádio e televisão, bibliotecas e museus, cafés, bares, padarias e confeitarias, hotéis, restaurantes e demais usos comerciais compatíveis com sua função.

Instituições culturais.

Edifícios de recreação e de culto.

USOS PERMISSIVEIS

As manufaturas não especificamente proibidas relacionadas com o comércio a varejo, edifícios de recreação e de culto, garagem coletivas editoras e ainda outros usos considerados adequados a estas diretrizes básicas.

Habitações unifamiliares e coletivas, obedecidas a taxas de ocupação.

USOS PROIBIDOS

Todos os usos prejudiciais à vizinhança, em consequência de odores, vapores, fogo, ruídos ou que ofereçam perigo de incêndios ou explosão.

OBSERVAÇÃO

Clubes, obedecidas às restrições de legislação em vigor.
Outros usos complementares ao fazer julgados adequados a essas diretrizes básicas e vinculados a programas governamentais de promoção a atividades turística.

USOS PROIBIDOS

Todos os usos inadequados ao desenvolvimento das atividades do lazer e prejudiciais à ecologia local.