



ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE

## PREFEITURA MUNICIPAL DE EDUARDO GOMES

LEI Nº 388/78 DE 26 DE ABRIL DE 1978

DISPÕE sobre o zoneamento do Município de Eduardo Gomes, institui a forma de uso das áreas territoriais e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EDUARDO GOMES, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Artigo 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 - regular a área das construções, sua localização e ocupação nos lotes;
- IV - conservar e estabilizar o valor da terra;
- V - evitar a concentração e dispersão excessiva da população e o congestionamento das vias de tráfego;

Artigo 2º - Considera-se zoneamento, para fins desta Lei, a divisão de usos diferentes, 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, definidas por regulamentos específicos:

I - Entende-se por área urbana definida como tal no zoneamento de uso, em face da edificação e dos serviços públicos existentes;

II - Entende-se por área de expansão urbana aquela que o plano de desenvolvimento urbano indicar como futuramente urbana;

III - Entende-se por área rural o restante do solo do município, não destinado a fins urbanos.

Artigo 3º - Em cada zona haverá usos de solos permitidos, proibidos e permissíveis, definidos nesta Lei.

Artigo 4º - Será mantido o uso de edificações existentes na data da publicação da presente Lei e devidamente licenciadas pela Prefeitura vetando porém:

I - ampliação de edificações cujo uso contrarie a presente Lei;

II - a expedição de alvará de construção, licença ou localização contrário a esta Lei.

Parágrafo 1º - Serão aprovados de conformidade 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 vigência, desde que a construção esteja em andamento ou se inicie dentro de 120 (cento

*Deputado*



... - admitir-se-a a transferencia ou substituição de alvará de licença ou de localização para estabelecimento comercial industrial, já em funcionamento, dos que o alvará de construção do imóvel do novo endereço tenha sido requerido ou aprovado anteriormente à presente Lei.

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

- I - ampliação, obras de: + aumento da área construída de edificação existente, mediante obras 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 do terreno por habitação:- a área expressa em metros quadrados, se obtém dividindo a área do lote pelo número total de habitações nela localizadas;
- 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 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 não serão computadas:
  - a) as áreas construídas destinadas à garagem de veículos, exceto quando o edifício for exclusivamente garagens;
  - b) a área do pavimento térreo quando este for deixado 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 - 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, construção:- edificação construída sem obedecer as normas legais, particularmente à Lei do Zoneamento quanto ao índice de aproveitamento, à taxa de ocupação e os recuos estabelecidos;
- VIII - desconforme, uso:- utilização de um lote ou construção em desacordo com as normas legais, particularmente com a Lei do 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 seus serviços;
- XII - lote:- parcela de terra bem delimitada, e inscrita no Cartório do Registro de Imóveis;
- XIII - ocupação de 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;



- XV - reforma:- obras de engenharia civil em uma construção existente, visando a adaptação para um novo uso ou aumento de 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 de 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 localizadas;
- XVIII - uso:- atividade ou finalidade para a qual um 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 sujeitas a normas especiais, visando sua adequação a um uso predominante.

Artigo 6º - Para atingir os objetivos desta Lei, as áreas urbanas, a 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  
 ZC-2 = Zona Comercial 2  
 ZC-3 = Zona Comercial 3  
 ZI-1 = Zona Industrial 1  
 ZI-2 = Zona Industrial 2  
 ZI-3 = Zona Industrial 3  
 ZEU-1 = Zona de Expansão Urbana 1  
 ZEU-2 = Zona de Expansão Urbana 2  
 ZEU-3 = Zona de Expansão Urbana 3  
 ZEP-1 = Zona Especial Preservação 1  
 ZEP-2 = Zona Especial de Preservação 2  
 ZEP-3 = Zona Especial de Preservação 3  
 ZEE = Zona Especial Educacional  
 ZEM = Zona Especial Militar  
 ZT-1 = Zona Especial Turística 1  
 ZT-2 = Zona Especial Turística 2  
 ZED = Zona Especial Desportiva  
 ZEP = Zona Especial de Preservação Paisagística

Artigo 7º - As zonas são delimitadas por via, logradouros públicos, acidentes topográficos, propriedades particulares, divisas de lotes, conforme mapas, parte integrante desta Lei.

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

Artigo 8º - Para cada zona a presente Lei estabeleça usos permitidos, proibidos e permissíveis, e são contidos nas tabelas 1, 2, 3, 4 e 5 parte integrante desta Lei.

Artigo 9º - São permissíveis os usos indicados em cada uma das zonas estabelecidas nas tabelas 1, 2, 3, 4 e 5 bem como aquelas não compreendidas, nem entre os permitidos, nem entre os permitidos.

Parágrafo 1º - Será sempre necessário, em cada caso particular, solicitar autorização do Prefeitura Municipal, que em caráter excepção -



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

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

Artigo 11º - A partir da vigência 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.

Artigo 12º - Os lotes não edificados e utilizados para fins desconformes não poderão conservar essa utilização depois do prazo de um ano da vigência desta Lei.

Artigo 13º - As edificações existentes e desconformes à presente Lei serão toleradas, mas não poderão sofrer ampliação ou reformas de qualquer natureza.

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

Artigo 14 - Para todos os usos permitidos, ou permissíveis será sempre necessária a provisão de área de estacionamento, coberta ou descoberta, de fácil acesso, e de área não inferior a 25 m<sup>2</sup> por veículo, na seguinte proporção:

I - habitação:

- a) uma vaga para habitação com área útil construída igual ou superior a 80 m<sup>2</sup>;
- b) três vagas para cada cinco habitações de área útil - construída inferior a 80 m<sup>2</sup>.

II - Hotéis e pensões:

uma vaga para cada dez apartamentos ou quartos.

III - Estabelecimentos hospitalares:

Uma vaga para cada dez leitos.

IV - Edifícios de recreação:

Uma vaga para cada vinte lugares.

V - Estabelecimentos comerciais:

Uma vaga para cada 100 m<sup>2</sup> de área útil que exceder a 200 m<sup>2</sup>.

VI - Estabelecimentos Industriais e de Comércio Atacadista:

Uma vaga para cada 300 m<sup>2</sup> de área útil.

Parágrafo Único - Para os usos não especificados neste artigo, a área de estacionamento será fixada pela Prefeitura, tomando por base, no mínimo, uma vaga para cada 300 m<sup>2</sup> de área utilizada.

Artigo 15 - O espaço geral destinado a estabelecimento, bem como às áreas internas de circulação de veículos, não serão computados na área total de construção do edifício, para efeito da aplicação dos coeficientes de aproveitamento.

Artigo 16 - Nos edifícios de habitação coletiva regulados pelos artigos 15, 18 e 21 desta Lei, deverá ser reservado um espaço descoberto em cada lote, de uso exclusivo para recreação infantil e de acesso fácil para todas as habitações, cuja área será calculada


de à base de 15 m<sup>2</sup> por habitação e cuja menor dimensão nunca deverá ser inferior a 5 metros.

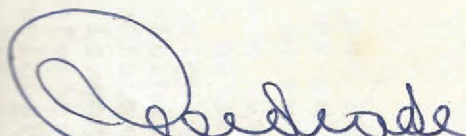
Artigo 17 - O Poder Executivo fica autorizado a aprovar os chamados condomínios horizontais ou loteamentos fechados, de conformidade com as normas a serem fixadas em Regulamento Especial.

Artigo 18 - As infrações às normas desta Lei darão ensejo à cassação do alvará, embargo administrativo, demolição e multas a serem aplicadas pela Prefeitura.

Artigo 19 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Eduardo Gomes-RN, 26 de abril de 1978

  
ANTENOR NEVES DE OLIVEIRA  
Prefeito

  
JÚLIO CESAR ANDRADE NEVES DE OLIVEIRA  
Secretário



ZR - USO RESIDENCIAL

TABELA 1

ZONA	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS PROIBIDOS	OBSERVAÇÃO
<p>Zona Residencial Média densidade ZR-1 (densidade média = 50 hab/ha)</p>	<p>Habitações unifamiliares e coletivas. Instituições culturais, comércio e serviços vicinais.</p>	<p>Edifícios de recreação e de culto. Posto de abastecimento e lava-gem de veículos, (obedecidas as restrições legais vigentes) hotéis, "boutiques" e restaurantes, oficinas de artesanato, lavanderias, padarias, postos de serviços (obedecidas as restrições legais vigentes).</p>	<p>Todo uso prejudicial à vizinhança em consequência de odores, vapores, fogo, ruído e vibrações ou que ofereça perigo à integridade dos edifícios e de seus habitantes.</p>	<p>Deverão para todos os casos ser obedecidas as normas específicas que dispõem sobre áreas de estacionamento e recreação.</p>
<p>ZR-2 Densidade média 100/hab/ha</p> <p><i>densidade</i></p>	<p>Habitação por lote Instituições culturais. Edifícios de recreação e culto, desde que possuam pátio para estacionamento de veículos. Comércio vicinal Pequenas oficinas de artesanato, lavanderias, padarias, confeitarias, postos de serviços (obedecidas as restrições da legislação vigente), bem como os outros usos autorizados adequados e as</p>	<p>Oficinas e depósitos com pátios adequados, bem como outros usos julgados adequados pelo plano urbanístico local.</p>	<p>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.</p>	

TABELA II

Z O N A	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS PROIBIDOS	OBSERVAÇÃO
ZC-1 - Zona Comercial Principal.	Edifícios públicos, estabelecimentos de comércio a varejo, empórios de abastecimento, escritórios e consultórios, bancos, instalações de rádio e televisão, bibliotecas e museus, cafés, bares, padarias, hotéis, restaurantes e demais usos comerciais compatíveis com sua função.	As manufaturas - não especificamente proibidas, relacionadas com o comércio a varejo edifícios de recreação e de culto, garagens coletivas, editoras e ainda outros usos considerados adequados a estas diretrizes básicas.	Todos os usos prejudiciais à vizinhança em consequência de odores, vapores, fumaça, ruídos ou que ofereçam perigo de incêndio ou explosão.	Ficam proibidas as transportadoras ou outras atividades geradoras de tráfego pesado.
ZC-2 - Zona Comercial Secundária	Habitacões unifamiliares e coletivas, obedecida a taxa de ocupação. Instituições culturais. Edifícios de recreação e de culto, desde que possua pátio para estacionamento de veículos. Comércio Vicinal a nível de unidade de vizinhança como supermercado, agência bancária, oficinas especializadas, unidades de atendimento compatível como escolas de 2º grau, centro de saúde, agência de correios e telefones, etc.	Edifícios públicos. Estabelecimentos de comércio à varejo, empórios de abastecimento, escritórios e consultórios, bancos, instalações de rádio e televisão, biblioteca e museus, cafés, bares, padarias, confeitarias, hotéis, restaurantes e demais usos comerciais compatíveis com sua função.	Todos os usos prejudiciais à vizinhança em consequência de odores, vapores, fumaça, ruídos ou que ofereçam perigo de incêndio ou explosão.	
ZC-3 - Zona Comercial terciária	Comércio básico varejista de gêneros alimentícios	Habitacões unifamiliares, escritórios, consultórios, etc.	Todo uso prejudicial à vizinhança em consequência de odores, vapores, fumaça, ruídos ou que ofereçam perigo de incêndio ou explosão.	



T A B E L A II - continuação

Z O N A	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS
	<p>certos de aparelhos eletrodomésticos, farmácia e lavanderia. Unidades de atendimento comunitário, como creches, escolas de 1º grau, núcleo comunitário, etc.</p>	

T A B E L A III

-1 Zona Industrial 1	<p>Indústria de pequeno porte não poluentes, nocivas ou perigosas.</p> <p>Moradias isoladas</p>	<p>Transportadoras, depósitos, distribuidores, comércio atacadista.</p>
----------------------	---	---

-2 Zona Industrial 2	<p>Toda e qualquer atividade industrial desde que não exerçam atividades perigosas, nocivas ou incômodas.</p>	<p>Moradias isoladas distribuidores, comércio atacadista, garagens para veículos de carga e congêneres, além de usos considerados adequados a estas diretrizes.</p>
----------------------	---	---

T A B E L A IV

I - USO RESERVADO PARA EXPANSÃO URBANA:

I - 1 Zona de Expansão Urbana 1	<p>Todos os usos permitidos nas zonas correlatas:</p>	<p>Todos os usos permissíveis nas zonas correlatas:</p>
---------------------------------	---	---



USOS PROIBIDOS

OSBERVAÇÃO

Todos os usos preju-  
diciais à vizinhan-  
ça com consequência  
de odores, vapores,  
fogo, ruídos ou que  
ofereçam perigo de  
incêndio ou explo-  
são.

Todos os usos preju-  
diciais à vizinhança  
em consequencia de  
odores, vapores, fo-  
go, ruídos ou que  
ofereçam perigo de  
incêndio ou explo-  
são.

As atividades perigosas  
podem ser localizadas e  
áreas previamente aprova-  
das pela Assessoria de Pi-  
neamento e Controle da  
Prefeitura Municipal

Todos os usos prof-  
ibidos nos zones nos

T A B E L A IV - continuação

ZEU - USO RESERVADO PARA EXPANSÃO URBANA

Z O N A	USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS PROIBIDOS	OBSERVAÇÃO
EU-2 Zona de Expansão Urbana 2	Habitação por lote, obedecida a taxa de ocupação. Instituições culturais.	Edifícios de recreação e culto. Comércio vicinal.	Todos os usos não especificados.	
U-3 Zona de Expansão Urbana 3	As edificações na ZEU poderão ser destinadas à moradias, estabelecimentos agrupercuários e hortigrangeiros, matadouros de aves e pequenos animais, estabelecimentos agroindustriais, depósitos, armazéns e silos.	Outros usos considerados adequados a estas diretrizes básicas.	Todos os usos prejudiciais à vizinhança em consequência de odores, vapores, ruídos ou que ofereçam perigo de incêndio ou explosão.	

T A B E L A V

ONAS ESPECIAIS:

PP - Zona Especial de Preservação Paisagística	Parques, espaços utilizados para silvicultura e jardins botânicos, bem como os tipos de recreação complementar ao lazer urbano, a critério da Assessoria de Planejamento e Controle da Prefeitura Municipal e decorrentes do detalhamento do Plano de Desenvolvimento Urbano.	-	Todos os usos inadequados ao desenvolvimento das atividades de lazer bem como todas as edificações que prejudiquem a paisagem.	
M - Zona Especial Militar.	Área de interesse do Batalhão de Fronteiras. Deverá a Assessoria de Planejamento e Controle da Prefeitura Municipal...			



