LEI COMPLEMENTAR Nº 166, DE 29 DE ABRIL DE 2024.

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO E O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA/PB – LUOS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA, NO USO DAS SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI COMPLEMENTAR:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS, PRINCÍPIOS E DIRETRIZES

Art. 1º Esta Lei Complementar dispõe sobre o zoneamento urbano, e correspondente uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento e o desenvolvimento sustentável da cidade de João Pessoa obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal Nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a Lei Federal Nº 13.089/2015 (Estatuto da Metrópole) bem como a Lei que institui o Plano Diretor de João Pessoa, tendo como finalidade:

I - regular o uso e a ocupação do solo em observância às normas municipais instituídas e de acordo com as legislações correlatas estadual e federal;

II - garantir à cidade de João Pessoa uma distribuição equitativa e funcional da densidade de edificações e populacional compatíveis com a infraestrutura básica, transportes e meio ambiente;

III - favorecer a estética urbana, assegurar a iluminação e a ventilação das edificações, bem como a garantia do meio ambiente ecologicamente equilibrado;

IV - atribuir direitos e responsabilidades ao Município, aos proprietários de imóvel ou àqueles que estejam na sua posse, assim como aos profissionais atuantes no processo de uso e ocupação do solo da cidade.

Art. 2º O compartimento do território, segundo critérios estabelecidos e a aplicação de parâmetros urbanísticos diferenciados, tem como objetivo o atendimento da Política Urbana da Cidade de João Pessoa, visando em especial:

I - harmonizar a política de ordenamento do espaço urbano, de meio ambiente e as atividades socioeconômicas;

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

II - controlar o uso e ocupação do espaço urbano através de instrumentos que viabilizem a ocupação equilibrada do território;

III - fomentar a preservação do patrimônio cultural, paisagístico e natural, através de políticas de incentivo adequadas e equilibradas;

IV - fortalecer a identidade da paisagem urbana, mantendo escalas de ocupação compatíveis com seus valores naturais, culturais, históricos e paisagísticos;

V - promover a inclusão social através da localização de habitação de interesse social em regiões com infraestrutura urbana, além da recuperação de áreas degradadas, integrando-as ao espaço urbano;

VI - promover a qualidade de vida e do ambiente mediante a promoção de espaços urbanos adequados e funcionais;

VII - promover a sustentabilidade econômica da Cidade de João Pessoa;

VIII - incentivar a sustentabilidade das habitações;

IX - propiciar o equilíbrio entre a valorização do patrimônio imobiliário e seu custo como insumo para novos investimentos;

X - preservar e proteger as unidades de conservação, áreas de preservação e recuperação dos mananciais, áreas de preservação permanente, remanescentes de vegetação significativa, imóveis e territórios de interesse cultural, da atividade produtiva instalada e bairros de urbanização consolidada;

XI - promover o desenvolvimento sustentável para o alcance das metas e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), da Organização das Nações Unidas, em especial o ODS 11, que visa tornar as cidades e os assentamentos humanos inclusivos, seguros, resilientes e sustentáveis.

Art. 3º Integram esta Lei os seguintes anexos:

I - Glossário;

II - Mapa do Zoneamento;

III - Faixas de Restrição de 500m da Orla Marítima;

IV - Quadro de Parâmetros de Uso do Solo Vinculado a Hierarquia Viária;

V - Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo;

VI - Quadro de Número Mínimo de Vagas Para Estacionamento ou Garagem;

VII - Gradação do Índice de Aproveitamento (IA) no Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV);

VIII - Tipos de Revestimento de Piso e Respectiva Taxa de Permeabilidade.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

TÍTULO II
DA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

CAPÍTULO I
DO ZONEAMENTO

Art. 4º O Zoneamento é a divisão do território em Zonas, visando dar a cada porção a sua melhor utilização em função do sistema viário, topografia, transporte e infraestrutura existente, através de zonas e setor especial de uso, ocupação do solo e adensamentos diferenciados.

§ 1º Entende-se por zona uma parcela do território com conceituação específica e sujeita a regimes urbanísticos próprios.

§ 2º A espacialização, perímetros e delimitação das Zonas e do Setor constam no Mapa do Anexo II desta Lei e os parâmetros urbanísticos de uso e os de ocupação do solo estão definidos nos quadros dos Anexos IV e V da presente Lei.

Art. 5º Nas divisas das Zonas Habitacionais (ZH) e das Zonas de Comércio e Serviço (ZCS) os parâmetros de uso e de ocupação, dispostos no ANEXO IV e V desta Lei, são incidentes para os lotes que fazem frente para ambos os lados das vias que os delimitam.

Parágrafo único. O disposto no *caput* do artigo não se aplica à Zona de Baixa Densidade (ZBD), às Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPA), às Zonas Industriais (ZI), à Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos (ZDTRL), à Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Sólidos (ZDTRS) e ao Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV), onde os parâmetros de uso e ocupação são incidentes exatamente sobre a sua delimitação, conforme apresentada no Anexo II da presente Lei.

Art. 6º Nos lotes com incidência de mais de uma Zona incidirão os parâmetros de uso e ocupação do solo:

I - da Zona que abranja mais de 70% (setenta por cento) da área total deste lote;

II - de quaisquer das Zonas incidentes no lote, nos casos em que os percentuais das zonas estiverem compreendidos entre 45% (quarenta e cinco por cento) e 55% (cinquenta e cinco por cento);

III - das respectivas zonas, conforme delimitação constante no Anexo II, para os demais casos.

Parágrafo único. O disposto no *caput* do artigo não se aplica às Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPA), à Zona de Baixa Densidade (ZBD), à Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos (ZDTRL), à Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Sólidos (ZDTRS) e ao Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV), nos quais os parâmetros de uso e ocupação de solo se aplicam exatamente nas delimitações apresentadas no Anexo II.

Art. 7º Conforme Mapa de Zoneamento apresentado no Anexo II da presente Lei, o zoneamento da Cidade de João Pessoa se apresenta dividido em:

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

I - Zonas Habitacionais (ZH);

II - Zonas de Comércio e Serviço (ZCS);

III - Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPA);

IV - Zonas Industriais (ZI);

V - Zonas de Baixa Densidade (ZBD);

VI - Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos (ZDTRL);

VII - Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Sólidos (ZDTRS);

VIII - Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV).

SEÇÃO I
DAS ZONAS HABITACIONAIS – ZH

Art. 8º As Zonas Habitacionais se caracterizam pela predominância do uso habitacional, horizontal ou verticalizado, podendo esse uso ser compartilhado com outros compatíveis, em especial os associados ao comércio e serviço.

Art. 9º As Zonas Habitacionais estão divididas em 5 (cinco) categorias, conforme as tipologias de usos, dimensionamento dos lotes, disponibilidade de equipamentos urbanos e infraestrutura básica disponível.

Subseção I
Zona Habitacional 1 – ZH-1

Art. 10. A Zona Habitacional 1 (ZH-1) é caracterizada, predominantemente, pela ocupação habitacional com maior densidade, conforme sua infraestrutura básica constituída, onde também são permitidos usos compatíveis, principalmente de comércio e serviços vicinais e de bairro.

Subseção II
Zona Habitacional 2 – ZH-2

Art. 11. A Zona Habitacional 2 (ZH-2) é definida como área de ocupação habitacional de densidade média, conforme sua infraestrutura básica, onde também são permitidos usos compatíveis, principalmente de comércio e serviços vicinais e de bairro.

Subseção III
Zona Habitacional 3 – ZH-3

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 12. A Zona Habitacional 3 (ZH-3), incide na Zona Costeira do território municipal, incluindo áreas que são patrimônio ambiental, cultural, paisagístico, histórico e ecológico, localizada na faixa de 500 m (quinhentos metros) de largura de restrição da orla marítima, a partir da linha de testada da primeira quadra da orla em direção ao interior do continente.

Subseção IV
Zona Habitacional 4 – ZH-4

Art. 13. A Zona Habitacional 4 (ZH-4), incide na área do planalto geográfico dos bairros Altiplano e do Portal do Sol, com restrições de uso e ocupação a depender das condições ambientais e da existência de infraestrutura básica, além das restrições da orla marítima.

Subseção V
Zona Habitacional 5 – ZH-5

Art. 14. A Zona Habitacional 5 (ZH-5), incide na área da Ponta do Seixas, da Penha, da Barra do Gramame e da porção noroeste da Costa do Sol, onde se pretende incentivar atividades econômicas de baixo e médio impacto relacionadas ao desenvolvimento sustentável e ao turismo e que apresenta restrições de uso e ocupação a depender das condições ambientais e da existência de infraestrutura básica, além da restrição da orla marítima.

SEÇÃO II
DAS ZONAS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS - ZCS

Art. 15. As Zonas de Comércio e Serviços (ZCS) são as áreas onde se concentram atividades urbanas diversas, principalmente o comércio e a prestação de serviços e se dividem em sete zonas conforme o grau de especialização, o raio de influência e capacidade de atendimento.

Subseção I
Zona de Comércio e Serviço 1 – ZCS-1

Art. 16. A Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS-1) constitui o núcleo histórico de João Pessoa, com uma paisagem urbana caracterizada por edificações de valor histórico, cultural e paisagístico relevantes para a preservação da memória do processo de ocupação da cidade, e por lotes menores e com formas irregulares.

Art. 17. A ZCS-1 abrange a faixa de delimitação das áreas tombadas e de restrição do Centro Histórico, cuja concentração de atividades, grau de complexidade e função polarizadora requer controle e restrições adicionais de Uso e Ocupação do Solo, mediante regulamentos específicos e análise do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e do

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP) a que estão submetidos, onde se pretende estimular o uso habitacional e a ocupação de edificações abandonadas.

Subseção II
Zona de Comércio e Serviço 2 – ZCS-2

Art. 18. A Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS-2) incide na faixa de delimitação das áreas tombadas e de restrição do Centro Histórico da cidade, cuja concentração de atividades e grau de complexidade requer controle e restrições de uso e ocupação, por meio de regulamentos específicos e análise do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba (IPHAEP) a que estão submetidos.

Art. 19. Essa zona se caracteriza pela conformação de lotes maiores, acompanhando o histórico e o desenvolvimento da cidade, com infraestrutura consolidada e onde se pretende estimular o uso misto.

Subseção III
Zona de Comércio e Serviço 3 – ZCS-3

Art. 20. A Zona de Comércio e Serviço 3 (ZCS-3) incide em áreas formadas por corredores de estruturação urbana, parcialmente em área com a restrição da orla marítima, com grande concentração de usos habitacionais e de comércio e serviço de todos os portes, aliando uso do solo e sistema viário, onde se pretende estimular o desenvolvimento de centralidades.

Subseção IV
Zona de Comércio e Serviço 4 – ZCS-4

Art. 21. A Zona de Comércio e Serviço 4 (ZCS-4) incide em áreas com usos habitacionais e de comércio e serviço de pequeno e médio porte nos corredores do transporte público, com potencial para estimular a convivência de usos habitacionais, não habitacionais e mistos, e para o desenvolvimento de centralidades, aliando o uso do solo e o sistema viário.

Subseção V
Zona de Comércio e Serviço 5 – ZCS-5

Art. 22. A Zona de Comércio e Serviço 5 (ZCS-5) incide na porção norte do Polo Turístico do Cabo Branco, instituído pela Lei Estadual Nº 10.781/2016, com restrição da orla marítima, possibilidade de maior ocupação e definição de lotes menores em relação à ZCS-6,

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

com maior diversidade de usos previstos: habitações multifamiliares, hotelaria, comércio e serviço e usos turísticos correlatos.

Subseção VI
Zona de Comércio e Serviço 6 – ZCS-6

Art. 23. A Zona de Comércio e Serviço 6 (ZCS-6) incide na porção Sul do Polo Turístico do Cabo Branco, instituído pela Lei Estadual Nº 10.781/2016, com restrições da orla marítima e taxa de ocupação menor que a ZCS-5, definição de lotes maiores em relação à ZCS-5, com uso previsto para grandes equipamentos turísticos de hotelaria, comércios, serviços e usos correlatos.

Subseção VII
Zona de Comércio e Serviço 7 – ZCS-7

Art. 24. A Zonas de Comércio e Serviço 7 (ZCS-7) incide em porções do território municipal com grandes equipamentos, localizada estrategicamente ao longo das rodovias federais e dos principais corredores de tráfego, são estabelecidas pela necessidade de articulação do espaço urbano com o sistema viário existente, proporcionando a implantação de empreendimentos de grande porte não compatíveis com o uso habitacional.

SEÇÃO III
DAS ZONAS ESPECIAIS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL - ZEPA

Art. 25. As Zonas Especiais de Proteção Ambiental (ZEPA) compreendem as áreas protegidas por legislação federal, estadual ou municipal, área de interesse de proteção da paisagem e áreas de proteção ambiental, com restrição à ocupação e ao parcelamento do solo urbano a depender das fragilidades físico-ambientais, sendo de especial interesse para a proteção da paisagem e a preservação do ambiente natural, da fauna e da flora nativas.

Art. 26. Os usos confrontantes com os parques deverão prever integração, com permeabilidade visual disciplinada no Código de Obras e Edificações (COE).

Subseção I
Zona Especial de Proteção Ambiental

Art. 27. A Zona Especial de Proteção Ambiental 1 (ZEPA-1) corresponde às áreas de falésias, às reservas florestais da Mata do Buraquinho, Três Lagoas, Parque Arruda Câmara, Parque Solon de Lucena, Parque Linear Parahyba, Parque da Cidade, Parque Cuiá, Parque Lauro Pires Xavier, Parque Augusto dos Anjos, Bosque das Águas, Parque Cabo Branco, Parque das

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Trilhas, os manguezais, as restingas, os maceiós, estuários e outras áreas preservadas definidas por legislação federal.

§ 1º Os usos, atividades e a ocupação do solo na ZEPA-1 devem atender ao disposto na legislação federal e os seus planos de manejo, quando couber, de modo a garantir o controle e a adequação da ocupação e dos usos condizentes com os preceitos de proteção ambiental.

§ 2º As áreas destinadas à criação de parques municipais após a promulgação desta Lei, terão obrigatoriamente, seu zoneamento ajustado para ZEPA-1 no ato de criação do parque.

Subseção II
Zona Especial de Proteção Ambiental 2 – ZEPA-2

Art. 28. A Zona Especial de Proteção Ambiental 2 (ZEPA-2) incide em:

I - áreas ambientalmente frágeis, planícies de inundação, áreas de falésias, bordas de tabuleiros, vales dos rios, nascentes, estuários, córregos, lagoas, disciplinadas por legislações ambientais específicas;

II – áreas que servem de contenção, amortecimento e transição entre áreas mais consolidadas;

III- e áreas ambientalmente frágeis que precisem ser resguardadas.

§ 1º O uso e ocupação nesta zona será analisado especificamente, sempre vinculado à anuência da Secretaria de Meio Ambiente (SEMAM).

§ 2º Em nenhuma hipótese, serão permitidas construções na faixa dos 100m de proteção das falésias.

Subseção III
Zona Especial de Proteção Ambiental 3 – ZEPA-3

Art. 29. A Zona Especial de Proteção Ambiental 3 (ZEPA-3) incide em porção da orla do Cabo Branco e da falésia situada no Altiplano Cabo Branco, com as restrições de uso e ocupação da orla marítima e das condições ambientais, em loteamento consolidado e com usos predominantes de hotelaria e restaurantes, com potencial paisagístico e turístico.

Parágrafo único. O uso e ocupação nesta zona será analisado especificamente, sempre vinculado à elaboração e à aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), do Estudo de Viabilidade Ambiental (EVA) ou de Diagnóstico Ambiental (DA), conforme o caso, a serem analisados pela Secretaria de Meio Ambiente (SEMAM).

SEÇÃO IV
DAS ZONAS INDUSTRIAIS - ZI

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 30. As Zonas Industriais (ZI) compreendem áreas destinadas principalmente à consolidação de atividades industriais de significativo impacto socioambiental, que apresentam acesso facilitado às redes de infraestrutura urbanas, em especial às rodovias, e onde o uso habitacional deve ser proibido devido à incompatibilidade com o seu entorno.

Subseção I
Zona Industrial 1 – ZI-1

Art. 31. A Zona Industrial 1 (ZI-1) incide em partes dos bairros do Distrito Industrial, Bairro das Indústrias, Costa e Silva e Gramame, ao longo da BR-101, com uso e ocupação predominante de médias e grandes indústrias e serviços.

Art. 32. A Zona Industrial 2 (ZI-2) incide no Bairro Mangabeira, margeando a avenida Hilton Souto Maior e uso e ocupação predominante de pequenas e médias indústrias e serviços.

SEÇÃO V
DA ZONA DE BAIXA DENSIDADE - ZBD

Art. 33. A Zona de Baixa Densidade (ZBD) incide sobre áreas na parte Oeste e Sul do Município para o controle da expansão urbana, com lote mínimo de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) e que devem manter suas características de uso e ocupação rurais, aliadas à proteção e controle de recarga de manancial, restringindo o uso intensivo da ocupação e podendo contemplar atividades econômicas ligadas ao desenvolvimento rural e turismo sustentáveis.

SEÇÃO VI
DA ZONA DE DEPOSIÇÃO E TRATAMENTO DE RESÍDUOS LÍQUIDOS - ZDTRL

Art. 34. A Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos – ZDTRL incide em áreas destinadas aos equipamentos urbanos do sistema de esgotamento sanitário, nas quais serão estabelecidas condições especiais de uso e ocupação do solo e poderão ser exigidas contrapartidas e compensações urbanísticas e ambientais, a critério da SEPLAN e da SEMAM, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).

SEÇÃO VII
DA ZONA DE DEPOSIÇÃO E TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS - ZDTRS

Art. 35. A Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Sólidos - ZDTRS incide em área destinada ao aterro sanitário, na qual serão estabelecidas condições especiais de uso e ocupação do solo e poderão ser exigidas contrapartidas e compensações urbanísticas e

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

ambientais, a critério da SEPLAN, da EMLUR e da SEMAM, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU).

SEÇÃO VIII
DO SETOR ESPECIAL DE ÁREAS VERDES - SEAV

Art. 36. Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV) é preponderante ao zoneamento municipal, e incide em áreas localizadas na ZEPA-2, com o objetivo de garantir de forma concomitante e integrada o desenvolvimento, a utilização destas áreas, a preservação ambiental e a recuperação de áreas degradadas em parceria com a iniciativa privada.

Parágrafo único. O uso e ocupação e o licenciamento edilício nesse setor deverá respeitar as delimitações das áreas de preservação permanente do Código Florestal (Lei Federal Nº 12.651/2012) e demais legislações aplicáveis.

Art. 37. No SEAV será garantida a flexibilização do Índice de Aproveitamento Máximo do lote, podendo chegar até 2 (dois), conforme disposto no Anexo VII desta Lei, mediante contrapartida, a qual se dará por meio de realização concomitante do pagamento de Outorga Onerosa Ambiental e da preservação e/ou recuperação ambiental.

Art. 38. Os parâmetros de uso e de ocupação do solo no SEAV são apresentados nos Anexos IV e V da presente Lei, devendo ser atendidos os requisitos da Lei de Parcelamento do Solo.

Art. 39. A flexibilização mencionada no Art. 37. se dará pela gradação de Índices de Aproveitamento Máximos, proporcional às áreas preservadas com cobertura vegetal ou às áreas degradadas que sejam recuperadas pelo proprietário ou investidor, e mediante o pagamento de Outorga Onerosa Ambiental.

§ 1º Os valores e a forma de cálculo da Outorga Onerosa Ambiental serão regulamentados por Lei específica.

§ 2º Os valores arrecadados com a Outorga Onerosa Ambiental, serão obrigatoriamente destinados ao Fundo de Meio Ambiente, para a promoção de políticas de preservação e recuperação ambiental.

§ 3º A gradação dos Índices de Aproveitamento Máximos a serem outorgados mediante o pagamento da Outorga Onerosa Ambiental será diretamente proporcional às áreas preservadas ou recuperadas, conforme gradação estabelecida no Anexo VII da presente Lei.

§ 4º A obtenção dos incentivos mencionados no *caput* será permissível, mediante análise do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU), ouvidas a SEMAM e a SEPLAN.

§ 5º As áreas verdes preservadas ou recuperadas deverão estar integradas aos empreendimentos e ser, sempre que possível, contíguas às áreas de preservação permanente.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

§ 6º Nas áreas verdes preservadas ou recuperadas somente serão admitidas atividades de baixo impacto ambiental, assim definidas no Código Florestal, sendo vedados qualquer tipo de construção ou de pavimentação do solo.

§ 7º Os projetos das áreas a serem preservadas ou recuperadas, que serão objeto de contrapartida ambiental pelo proprietário ou investidor, deverão ser submetidos à análise e ao licenciamento ambiental pelo órgão responsável.

§ 8º Os incentivos construtivos previstos poderão ser concedidos desde que comprovada a existência da infraestrutura necessária na região do empreendimento proposto.

§ 9º Deverão sempre ser respeitados os parâmetros de uso e de ocupação estabelecidos para a zona onde o lote está inserido, incluindo o Índice de Aproveitamento (IA), o qual será flexibilizado apenas na área do lote ou gleba compreendida no SEAV.

§ 10. O procedimento e a aprovação de projeto de construção e o licenciamento nas áreas integrantes do SEAV, serão regulamentados por ato do Poder Executivo Municipal.

Art. 40. Não poderão ser objeto de novo parcelamento, seja qual for sua área total, os lotes que tenham sido ocupados com os parâmetros estabelecidos nesta Seção, sendo essa condição, averbada à margem da matrícula do imóvel, após a expedição do Alvará de Construção, sendo necessária a apresentação desse documento, para a liberação do Habite-se.

Parágrafo único. As áreas verdes recuperadas e preservadas que justifiquem a outorga dos IA Máximos nos termos deste artigo deverão ser averbadas junto a matrícula do Registro do Imóvel.

Art. 41. Os proprietários dos Imóveis e empreendimentos que tenham se utilizado dos benefícios desta Seção, e que, em ato de fiscalização realizado pela Prefeitura Municipal de João Pessoa seja verificado descumprimento dos termos estabelecidos nesta lei, em especial no que concerne ao descumprimento da porcentagem de área a ser preservada estabelecida pelo Município no ato de concessão, serão multados no valor de 10 (dez) vezes o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

§ 1º O valor da OODC será calculado nos termos da Lei específica que regulamenta esse instrumento urbanístico sobre toda a área construída que exceda o IA Básico para a Macrozona onde se insere o empreendimento.

§ 2º O pagamento dos valores referentes a OODC e da multa não exime os proprietários de outras sanções e cominações legais cabíveis, inclusive quanto à recomposição das áreas verdes.

TÍTULO III
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

CAPÍTULO I
DO USO DO SOLO

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 42. Os usos permitidos para cada zona estão indicados no Anexo IV da presente Lei.

§ 1º Ato do chefe do Poder Executivo Municipal estabelecerá a classificação e codificação dos usos do solo, considerando seu impacto ao entorno.

§ 2º Casos omissos deverão ser classificados conforme similaridade mediante informação prestada pelo requerente, conforme disciplinado em norma específica, e a ser validado pelo órgão municipal responsável pelo licenciamento do uso ou atividade.

Art. 43. Os usos do solo, segundo suas categorias, classificam-se em:

I - HABITACIONAL: destinadas à habitação permanente, podendo ser classificadas em:

a) Habitação unifamiliar (H1);

b) Habitação bifamiliar (H2);

c) Habitação multifamiliar (H3).

II - COMERCIAL E DE SERVIÇOS: atividades caracterizadas pela relação de troca visando o lucro, estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual e institucional, podendo se classificar em:

a) Comércio Geral e Serviço Geral (CG/SG);

b) Comércio Especial e Serviço Especial (CE/SE);

c) Hotelaria (HT).

III - INDUSTRIAL: atividades das quais resulta a produção de bens pela transformação de insumos, podendo se classificar em:

a) Indústria 1 (IND1);

b) Indústria 2 (IND2);

c) Indústria 3 (IND3).

IV - AGROSSILVIPASTORIL (ASP): atividades com características rurais, como a produção de plantas, criação de animais, agroindústrias, aquicultura e similares;

V - EXTRATIVISTA (EXT): atividades de extração mineral e de processamento de material mineral, como óleos, gases, água mineral, minerais preciosos, minerais metálicos ou não-metálicos, cuja adequação à vizinhança depende de licenciamento ambiental e de análise de impacto, independente da área construída, as quais deverão atender às disposições e procedimentos da Agência Nacional de Mineração (ANM) e do órgão ambiental competente.

Parágrafo único. As atividades serão enquadradas em sua tipologia por ato a ser expedido pelo Poder Executivo e deverão ser analisadas e enquadradas nos usos conforme similaridade de funcionamento, processo produtivo e com aquelas previstas nesta listagem, devendo ser enquadradas a cargo do órgão licenciador da SEPLAN.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 44. Em todas as zonas é admitido mais de um tipo de uso do mesmo lote, caracterizando o uso misto, desde que sejam permitidos para a respectiva zona e sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei e demais legislações pertinentes.

§ 1º Os usos mistos são permitidos em todos os pavimentos de qualquer tipologia edilícia, desde que possuam acessos de veículos e de pedestres independentes e com separação física para cada tipo de uso.

§ 2º Nos empreendimentos com uso de Comércio e Serviços que contemplem área destinada a unidades para hotelaria, esta deverá ter controle de acesso de pedestres exclusivo.

§ 3º Nos usos habitacionais multifamiliares ou mistos, as unidades habitacionais serão permitidas em todos os pavimentos, inclusive no térreo.

SEÇÃO I
DO USO HABITACIONAL

Art. 45. A categoria de uso habitacional compreende:

I - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR (H1): edificação isolada destinada à moradia, com apenas 1 (uma) unidade habitacional por lote;

II - HABITAÇÃO BIFAMILIAR (H2): composta por 2 (duas) unidades habitacionais autônomas por lote, dispostas horizontalmente ou verticalmente, com acesso direto à via pública;

III - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR (H3): edificação que comporta a partir de 3 (três) unidades habitacionais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso direto ao logradouro público ou por meio de via interna.

SEÇÃO II
DO USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Art. 46. A categoria de uso comercial e de serviços compreende:

I - COMÉRCIO GERAL E SERVIÇO GERAL (CG/SG): atividades vicinais, de bairro ou de atendimento setorial, disseminadas pelo território municipal, que podem atrair deslocamentos maior que o bairro ou a região, com utilização imediata e cotidiana para a população em geral e que podem causar impacto baixo ou moderado à sua vizinhança.

II - COMÉRCIO ESPECIAL E SERVIÇO ESPECIAL (CE/SE): atividades comerciais varejistas e/ou atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, ou atividades peculiares.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

III - HOTELARIA (HT): edificação com unidades destinadas à hotelaria: Hotel, Hotel-residência (Flat), Camping, Drive-in, Hotel Fazenda, Resort, Pousada, Hospedaria, Albergue e Motel.

SEÇÃO III
DO USO INDUSTRIAL

Art. 47. A categoria de uso industrial compreende:

I - INDÚSTRIA 1 (IND1): atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, com produção para consumo direto e cotidiano, limitada a 500m² (quinhentos metros quadrados) de área total construída;

II - INDÚSTRIA 2 (IND2): atividades industriais compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, limitada a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área total construída;

III - INDÚSTRIA 3 (IND3): atividades industriais que, por suas características, implicam na fixação de padrões específicos quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e de disposição dos resíduos gerados.

§ 1º O uso IND1 com área construída superior a 500m² (quinhentos metros quadrados) será automaticamente classificado como IND2.

§ 2º Os usos IND1 e IND2 com área construída superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) serão automaticamente classificados como uso IND3.

SEÇÃO IV
DOS USOS AGROSSILVIPASTORIL E EXTRATIVISTA

Art. 48. Os usos Agrossilvipastoril e Extrativista (EXT) serão considerados permitidos nas zonas indicadas no Anexo IV desta Lei, desde que se utilizem de práticas sustentáveis e de baixo impacto ao meio urbano, sem uso de agrotóxicos ou similares e priorizando as práticas orgânicas.

TÍTULO IV
DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE E DE OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPÍTULO I
DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Art. 49. Todos os usos deverão atender aos parâmetros de incomodidade relativos a:

I - ruído;

II - vibração associada;

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

III - radiação;

IV - odores;

V - gases, vapores e material particulado.

§ 1º Os parâmetros referidos no inciso I deste artigo poderão variar conforme a zona e horários estabelecidos pela SEMAM, conforme legislação específica.

§ 2º Os parâmetros constantes nos incisos II a V deverão atender às normas técnicas e legislações pertinentes.

CAPÍTULO II
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 50. Serão considerados parâmetros para o controle da intensidade da ocupação do solo:

I - Índice de Aproveitamento (IA);

II - Taxa de Ocupação (TO);

III - Altura Máxima (AM);

IV - Taxa de Área Permeável (TAP);

V - Recuos: Recuo Frontal (RFT), Recuo Lateral (RL) e Recuo de Fundos (RFD);

VI - Subsolos (SB) e Semissubsolo (SMB);

VII - Acessos e Vagas de Veículos.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos de ocupação do solo por Zonas, listados nos incisos II a V, estão expressos no Anexo V desta Lei.

Art. 51. Nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme dispõe a Lei do Plano Diretor Municipal, será permitida a flexibilização dos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, desde que previstas em programa voltado à regularização fundiária e em projeto urbanístico específico, mediante eventual exigência de contrapartidas urbanísticas, mediante parecer técnico do órgão licenciador, aprovação pelo CDU e publicação de Lei específica.

Parágrafo único. O licenciamento edilício e o parcelamento do solo para os projetos urbanísticos específicos, mencionados no *caput* do artigo, deverão seguir os procedimentos estabelecidos nas legislações urbanísticas pertinentes.

Art. 52. Os instrumentos urbanísticos do Território de Estruturação e Requalificação (TER) e das Operações Urbanas Consorciadas (OUC) poderão estabelecer parâmetros urbanísticos próprios, para fins de sua implantação, a serem aprovados em projetos urbanísticos específicos, conforme dispõe a Lei do Plano Diretor Municipal.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

SEÇÃO I
DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA)

Art. 53. Para efeitos desta lei, considera-se que o Índice de Aproveitamento (IA) é a relação entre a área construída computável e a área do lote.

§ 1º O IA Básico é o potencial construtivo definido para o lote outorgado gratuitamente, de valor igual a 1,0 (um) para todo o território;

§ 2º Os IA Máximos definem o limite máximo edificável para os lotes, a ser outorgado de forma onerosa, através da aplicação dos instrumentos da Transferência do Direito de Construir (TDC) ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), conforme as leis municipais específicas de regulamentação desses instrumentos previstos pela Lei do Plano Diretor, podendo esses instrumentos serem aplicados de forma cumulativa até o limite do IA Máximo.

§ 3º Os Índices de Aproveitamento Máximos são definidos na Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 54. No Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV) o IA Máximo será outorgado onerosamente, condicionado e sendo diretamente proporcional às áreas preservadas com cobertura vegetal ou às áreas degradadas que sejam recuperadas, conforme gradação estabelecida no Anexo VII e definições contidas nos Art. 36. ao Art. 41. da presente Lei.

Parágrafo único. No somatório das áreas preservadas ou recuperadas, que são tratadas no *caput* deste artigo, não serão contabilizadas as áreas de preservação permanente assim definidas no Código Florestal (Lei Federal Nº 12.651/2012).

Art. 55. Serão consideradas áreas não computáveis para efeitos do cálculo do IA as seguintes áreas da edificação:

I - áreas construídas em qualquer pavimento destinadas às vagas de estacionamento, bem como suas respectivas áreas de circulação;

II - áreas de circulação vertical coletivas entre pavimentos;

III - áreas de sótão e ático, definidas de acordo com os critérios do Código de Obras e Edificações;

IV - áreas resultantes da construção beirais, marquises e jardineiras em balanço;

V - áreas técnicas privativas para instalação de máquinas condensadoras vinculadas ao limite de 4,00m² (quatro metros quadrados) por unidade autônoma;

VI - áreas técnicas coletivas;

VII - áreas de recreação comuns/condominiais, as quais não poderão receber outra finalidade, desde que vinculados ao limite de 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

VIII - portarias, guaritas e bilheterias, desde que vinculados ao limite de 12,00m² (doze metros quadrados); e

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

IX - pérgulas, caramanchões e cobertura-terraço (CT), conforme disciplinado no Código de Obras e Edificações.

X - áreas de circulação horizontal, no limite de 50% (cinquenta por cento) da mesma nas edificações situadas nos lotes inseridos na faixa de 500m (quinhentos metros) com área de restrição de altura, em cumprimento ao que determina o Art. 65 da Lei do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Nos edifícios garagens toda a área destinada às vagas de estacionamento e demais áreas construídas serão computáveis.

SEÇÃO II
DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 56. A Taxa de Ocupação (TO) é o percentual máximo de ocupação do lote, obtido pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação (ou das edificações) e a área total deste lote, cujo resultado é expresso em percentual.

Figura 1: TO – relação entre a área de projeção ortogonal da edificação e a área total do lote

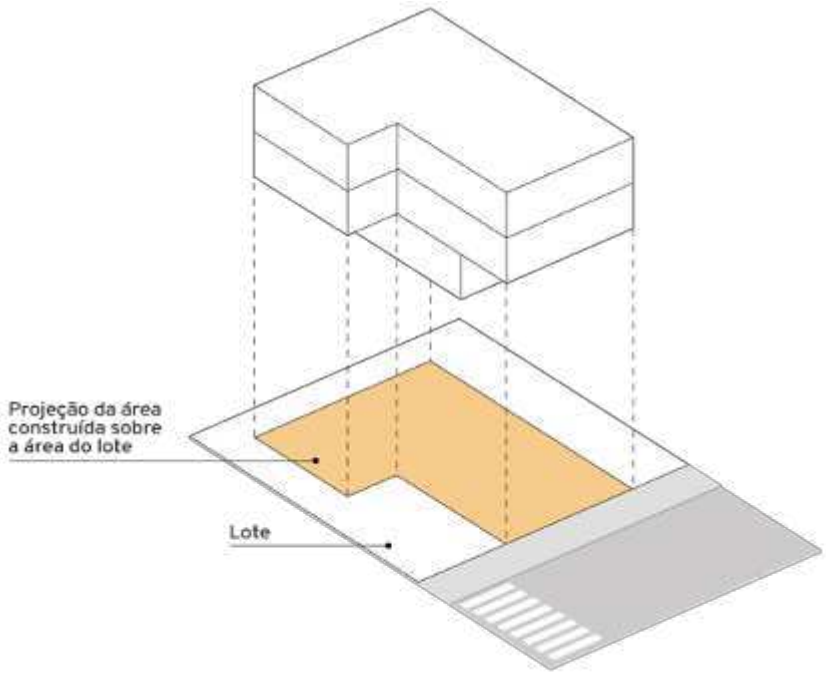


Imagem meramente ilustrativa

Art. 57. Não serão computadas no cálculo da TO:

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

I - as áreas destinadas às vagas de estacionamento, desde que localizadas no pavimento térreo;

II - subsolo e semissubsolo;

III - elementos componentes das fachadas: toldos, projeções de beirais e marquises;

IV - áreas técnicas privativas vinculadas ao limite de 4,00m² (quatro metros quadrados) por unidade autônoma;

V - áreas técnicas coletivas e áreas de recreação comuns/condominiais;

VI - portarias, guaritas e bilheterias;

VII - pérgolas e caramanchões, conforme disciplinado no COE.

VIII – áreas de circulação horizontal, no limite de 50% (cinquenta por cento) da mesma nas edificações situadas nos lotes inseridos na faixa de 500m (quinhentos metros) com área de restrição de altura, em cumprimento ao que determina o Art. 65 da Lei do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. Para fins da aplicação do *caput* do artigo, as áreas constantes nos incisos V e VI, devem ter seu somatório limitado a 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

SEÇÃO III
DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO (AM)

Art. 58. A Altura Máxima da Edificação (AM) deverá ser medida a partir do nível do meio fio até a laje de cobertura do último pavimento da edificação, à exceção da área de restrição de altura da Orla Marítima, que deverá atender o constante no art. 62 desta Lei.

§ 1º Nas zonas em que não são indicados o número máximo de pavimentos no Anexo V da presente Lei, a altura máxima será dada pela aplicação dos demais parâmetros de ocupação.

§ 2º O pé-direito mínimo e o pé-esquerdo máximo de cada pavimento das edificações deverão atender ao disciplinado no Código de Obras e Edificações.

Art. 59. A altura máxima da edificação deverá atender às restrições do Ministério da Defesa e do Comando da Aeronáutica (COMAER), referentes ao Plano Básico da Zona de Proteção dos Aeródromos da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Micro-ondas de Telecomunicações da Paraíba, quando for o caso.

Art. 60. No Centro Histórico, as alturas máximas das edificações estão estabelecidas no Anexo V, e devem ser submetidas à análise e deliberação dos órgãos de preservação do patrimônio histórico competentes.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 61. Na Orla Marítima, deve ser respeitada a faixa de 500m (quinhentos metros) como área de restrição de altura, em cumprimento ao que determina o Art. 64 da Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 62. A altura máxima das edificações dentro da área de restrição dos 500m (quinhentos metros), demarcada a partir da linha de testada da primeira quadra, fica disciplinada pela demarcação de 9 (nove) faixas, conforme apresentado no Mapa do Anexo III desta Lei e pelas alturas máximas indicadas abaixo:

I - na 1º (primeira) faixa as edificações deverão ter altura máxima de 12,90m (doze metros e noventa centímetros);

II - na 2º (segunda) faixa as edificações deverão ter altura máxima de 16,50m (dezesseis metros e cinquenta centímetros);

III - na 3º (terceira) faixa as edificações deverão ter altura máxima de 19,50m (dezenove metros e cinquenta centímetros);

IV - na 4º (quarta) faixa as edificações deverão ter altura máxima de 22,50m (vinte e dois metros e cinquenta centímetros);

V - na 5º (quinta) faixa as edificações deverão ter altura máxima de 25,50m (vinte e cinco metros e cinquenta centímetros);

VI - na 6º (sexta) faixa as edificações deverão ter altura máxima de 28,50m (vinte e oito metros e cinquenta centímetros);

VII - na 7º (sétima) faixa as edificações deverão ter altura máxima de 31,50m (trinta e um metros e cinquenta centímetros);

VIII - na 8º (oitava) faixa as edificações deverão ter altura máxima de 34,00m (trinta e quatro metros);

IX - na 9º (nona) faixa as edificações deverão ter altura máxima de 35,00m (trinta e cinco metros).

§ 1º Caso o lote esteja inserido em mais de uma faixa, a altura máxima não poderá superar o limite máximo permitido em cada uma delas.

§ 2º Para medida da altura de que trata este artigo deve-se tomar como referência o nível do meio-fio na metade da testada do lote mais próxima da orla.

§ 3º As alturas indicadas neste artigo deverão ser medidas a partir da cota do meio-fio até a cota de piso do último pavimento, exceto nos primeiros 30m (trinta metros) a partir da testada da primeira quadra, quando deverão ser medidas a partir do nível do meio fio até a laje de cobertura do último pavimento da edificação.

§ 4º VETADO.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

§ 5º Na faixa dos primeiros 30m (trinta metros) de que trata o parágrafo 3º, será permitido edificar acima de laje de coberta do último pavimento: piscina, solário, jardim, desde que descobertos.

Art. 63. As edificações de apoio e outras edificações de comércio e serviço, instaladas junto a postos de abastecimento de combustíveis, deverão atender aos parâmetros estabelecidos em legislação específica, inclusive quanto a sua limitação de altura.

Art. 64. Ficam excluídos da exigência de altura máxima indicada nesta Seção, exceto aquela disposta no Art. 59, os seguintes elementos:

I - caixa d'água;

II - casa de máquinas;

III - antenas;

IV - para-raios;

V - dutos e chaminés;

VI – VETADO.

Parágrafo único O licenciamento de torres e antenas de telecomunicações será regulamentado por lei específica.

SEÇÃO IV
DA TAXA DE ÁREA PERMEÁVEL (TAP)

Art. 65. A Taxa de Área Permeável é o percentual mínimo do lote que deve ser mantido permeável, sendo expressa pela relação entre a área permeável e a área total do lote.

§ 1º As taxas mínimas de área permeável são indicadas no Anexo V desta Lei, de acordo com a zona em que o lote se insere.

§ 2º Para o cálculo das taxas mínimas de área permeável não serão consideradas as áreas de preservação permanente, exceto se a gleba esteja inserida em áreas de preservação.

§ 3º Poderão ser considerados para o cálculo da taxa de área permeável os materiais e as respectivas permeabilidades listadas no Anexo VIII.

§ 4º A aceitação de outros materiais no cômputo da TAP fica sujeita à apresentação de laudo técnico para definição de sua taxa de permeabilidade, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica ou Registro de Responsabilidade Técnica.

Art. 66. No caso de habitações em condomínios horizontais, deverá ser atendida a TAP mínima estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo em relação a cada unidade autônoma.

Art. 67. A Taxa de Área Permeável mínima poderá ser reduzida em algumas zonas, desde que sejam implantados mecanismos de contenção de cheias, promovendo a interceptação,

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

infiltração e percolação no solo, retenção ou detenção das águas pluviais, compatíveis com o volume de escoamento superficial produzido no lote.

§ 1º A redução das Taxas de Área Permeável indicadas no *caput* deste artigo poderá ser de até 50% (cinquenta por cento) das taxas indicadas para cada zona no Anexo V desta Lei, com exceção das Zonas de Proteção Ambiental 1, 2 e 3, da Zona de Baixa Densidade, das Zonas de Comércio e Serviço 5 e 6, das Zonas Habitacionais 4 e 5 e do Setor Especial de Áreas Verdes, que deverão garantir a taxa mínima de área permeável indicada no Anexo V da presente Lei.

§ 2º Os mecanismos de contenção de cheias mencionados no *caput* serão objeto de regulamentação específica por ato do Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO V
DOS RECUOS

Subseção I
Do Recuo Frontal (RFT)

Art. 68. O Recuo Frontal (RFT) da edificação é a faixa não edificável definida pela menor distância perpendicular ao alinhamento do lote, existente ou projetado, e a fachada da edificação, cujos valores mínimos obrigatórios estão indicados no Anexo V desta Lei.

§ 1º Os imóveis que possuírem mais de uma frente para via pública deverão atender ao recuo frontal para todas essas vias.

§ 2º A medida mínima do recuo frontal dependerá da zona e da hierarquia viária onde o lote está inserido.

§ 3º Quando houver predominância de no mínimo 75% (setenta e cinco por cento) das edificações que não atendam aos recuos frontais mínimos na quadra, considerando as diretrizes viárias existentes, esse recuo predominante poderá ser mantido apenas para obras de reformas e regularizações, estas considerando a legislação específica.

§ 4º Para novas edificações em que o lote é atingido por diretriz viária que modifique o alinhamento do lote estabelecido, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento, exceto nos casos em que o proprietário faça a doação da área atingida para o poder público, quando a edificação poderá ser locada no alinhamento do lote.

§ 5º Nos lotes voltados para a orla marítima, desprovidos de via pública, deverá ser atendido o recuo frontal contado do alinhamento do lote que confronte com a orla.

Art. 69. Na área do recuo frontal será admitida pavimentação de acesso de pedestres e de veículos, seja em nível e/ou por meio de escadarias e/ou rampas.

Parágrafo único. Nas Zonas de Comércio e Serviço, nas vias arteriais e coletoras, assim definidas na Lei do Sistema Viário Municipal, a construção de rampas para o acesso de veículos deverá atender a um recuo frontal mínimo de 2,00m (dois metros).

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 70. Será admitida no recuo frontal a execução de pavimentação para área de embarque e desembarque, podendo incluir vagas para este fim.

Art. 71. Serão toleradas no recuo frontal a construção de saques, portarias, guaritas, bilheterias, toldos, pérgulas, depósitos de resíduos sólidos, centrais de gás, subestação de energia elétrica, reservatórios de retenção ou contenção de cheias e acesso coberto de pedestres, conforme disciplinado no Código de Obras e Edificações.

Art. 72. A utilização do recuo frontal para estacionamento de veículos deverá atender ao disposto na Seção VII deste Capítulo.

Art. 73. As construções no subsolo e/ou no semissubsolo devem atender a um recuo frontal mínimo de 2,00m (dois metros), independente da hierarquia viária ou da zona em que o lote esteja inserido.

Subseção II
Dos Recuos Laterais (RL) e de Fundo (RFD)

Art. 74. Os recuos laterais e de fundos são as distâncias mínimas perpendiculares entre a edificação e as linhas divisórias laterais e de fundo do lote onde ela se situa, medidas em metros, a serem mantidas sem construções.

§ 1º Os recuos mínimos laterais e de fundo são indicados no Anexo V desta Lei, sendo toleradas projeções horizontais das fachadas da edificação sobre estes nos casos previstos no COE.

§ 2º Quando houver abertura paralela ou em qualquer ângulo diferente de 90° (noventa graus) em relação à divisa do lote, deverá ser mantida distância mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de recuo das divisas laterais e de fundo.

§ 3º Varandas são consideradas aberturas para fins de aplicação desta Lei.

§ 4º Ficam dispensados os recuos laterais e de fundo para subsolos e semissubsolos, respeitando a execução de alicerces ou fundações e sub-bases dentro dos limites do lote para onde foi licenciada a obra, de modo a não prejudicar ou interferir no espaço de imóveis vizinhos e no leito de vias públicas.

Art. 75. Em caso de mais de uma edificação/bloco dentro de um mesmo lote ou gleba, para qualquer tipo de uso previsto nesta Lei, deverá ser atendido um recuo entre blocos calculado pela multiplicação do recuo lateral do pavimento em questão por 1,50 (uma vez e meia).

§ 1º O previsto no *caput* do artigo não se aplica ao recuo entre uma edificação unifamiliar e sua edícula.

§ 2º No recuo entre blocos de edificações multifamiliares serão toleradas áreas de recreação descobertas.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 76. As edificações de madeira deverão obedecer a um recuo mínimo de 2,00m (dois metros) das divisas laterais e de fundo do lote e um recuo mínimo de 5,00m (cinco metros) de outra edificação de madeira, independentemente da existência de aberturas, atendendo ao disposto no Código de Obras e Edificações.

Subseção III
Do Recuo Progressivo (RP)

Art. 77. Os recuos laterais e de fundo terão um componente fixo, conforme disciplinado na subseção anterior, e nas tipologias sem limite de altura deverão ter um componente progressivo.

Parágrafo Único. O recuo progressivo (RP), quando existente, será variável a cada pavimento e calculado com base no número do pavimento (N) em que o recuo está sendo definido, resultando em um valor em metros, atendendo à fórmula indicada abaixo e reproduzida no Anexo V da presente Lei:

$RP = K + [(N - 4) \times 0{,}3]$, onde:

RP = Recuo Progressivo;

N = número do pavimento para o qual o recuo está sendo calculado;

K = será igual a 4,0 (quatro) para a zona ZH-4 e igual a 3,0 (três) para as demais zonas.

Subseção IV
Do Recuo Mínimo (RM)

Art. 78. Em lotes de configuração geométrica irregular é permitido a utilização do Recuo Mínimo (RM) nos pavimentos, calculados pelo recuo progressivo.

Parágrafo único. O RM será tolerado apenas nos lados em que as divisas do lote não forem paralelas às lâminas do prédio, podendo ter aberturas de vão de iluminação e ventilação, desde que atendido ao contido no Art. 74.

Art. 79. São considerados com configuração geométrica irregular, os lotes com forma de:

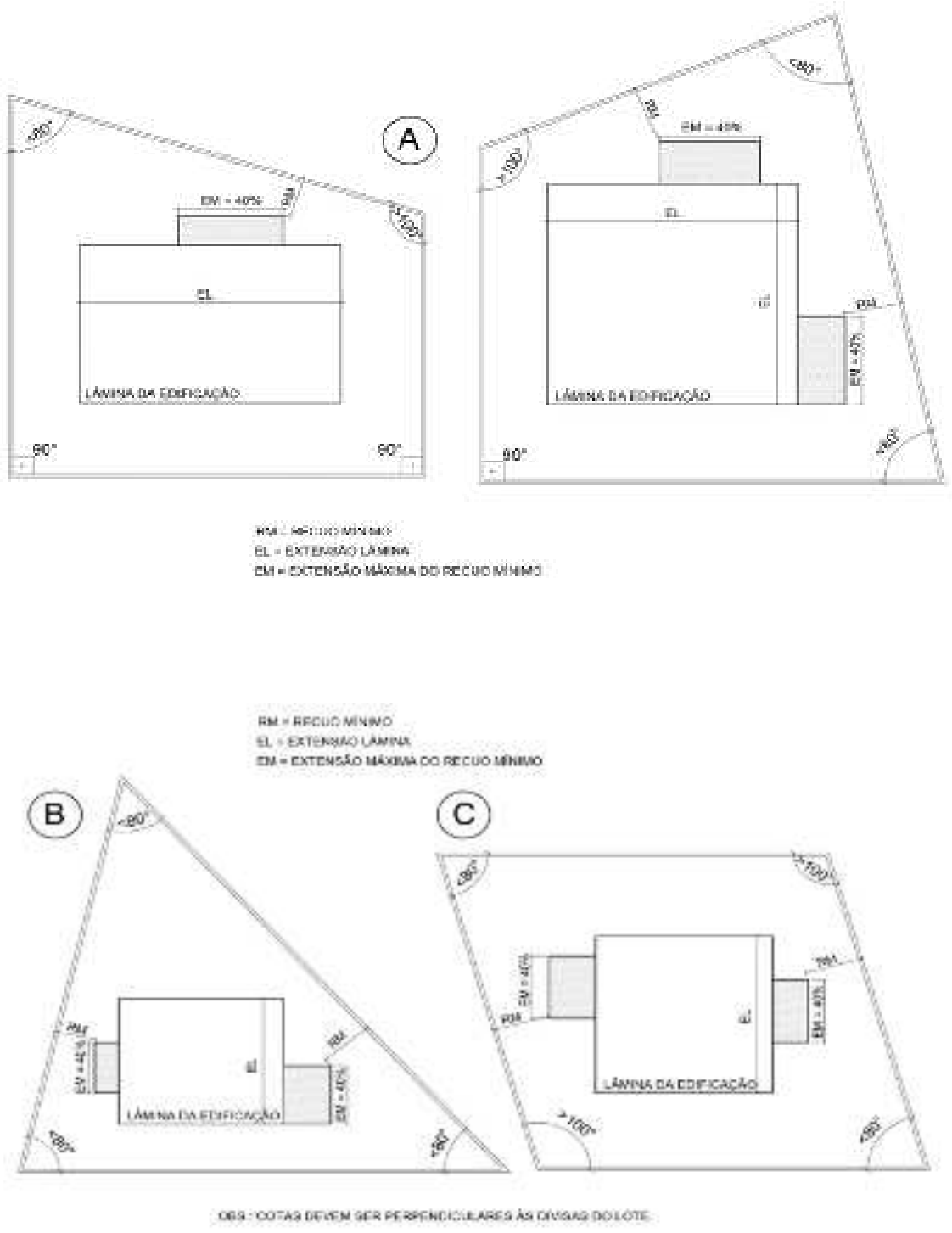
I - Trapézios: cujo(s) lado(s) não retângulo(s) tenham ângulos superiores ou inferiores a 10° (dez graus) em relação ao ângulo reto, ou seja, ângulos menores que 80° (oitenta graus) ou maiores que 100° (cem graus), conforme apresentado na Figura 2 (Desenho A);

II - Triangulares: cuja(s) face(s) tenham ângulos superiores ou inferiores a 10° (dez graus) em relação ao ângulo reto, ou seja, ângulos menores que 80° (oitenta graus) ou maiores que 100° (cem graus), conforme apresentado na Figura 2 (Desenho B);

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

III - Paralelogramos: cujos lados opostos tenham ângulos superiores ou inferiores a 10° (dez graus) em relação ao ângulo reto, ou seja, ângulos menores que 80° (oitenta graus) ou maiores que 100° (cem graus), conforme apresentado Figura 2 (Desenho C).

Figura 2: Modelos esquemáticos do Recuo Mínimo



Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Imagens meramente ilustrativas

Art. 80. Os RM são determinados em função do número de pavimentos e dos itens relacionados abaixo:

I - a utilização do RM fica condicionada ao percentual máximo de 40% (quarenta por cento) da extensão da lâmina do pavimento e nesses casos não serão permitidos nenhum tipo de saque sobre os recuos laterais e de fundo;

II - as caixas de escadas, os poços de elevadores e as circulações de uso comum serão permitidos com o RM, não computando nos 40% (quarenta por cento) de extensão máxima;

Art. 81. Para o cálculo do RM, deverá ser utilizada a seguinte fórmula:

$$RM = K + \frac{[RP - K]}{2}$$, onde:

RM = Recuo Mínimo;

RP = Recuo Progressivo, conforme definido no Art. 77 e no Anexo V da presente Lei;

K = será igual a 4,0 (quatro) para a zona ZH-4 e igual a 3,0 (três) para as demais zonas.

SEÇÃO VI
DO SUBSOLO (SB) E DO SEMISSUBSOLO (SMB)

Art. 82. Será considerado Subsolo (SB) o pavimento situado inteiramente abaixo do nível do meio-fio.

Art. 83. Será considerado semissubsolo (SMB) o pavimento semi-enterrado, cuja parte aflorada tenha altura máxima de 1,60m (um metro e sessenta centímetros) medida a partir do nível do meio-fio.

Art. 84. A construção de subsolos e semissubsolos deverá atender ao contido no Código de Obras e Edificações (COE) e será permitida em todo o município, desde que sejam atendidas as restrições ambientais.

Art. 85. Os subsolos e semissubsolos, além de destinados a estacionamento, podem ser utilizados para áreas administrativas, de comércio e/ou serviços, de recreação ou de uso comum, desde que apresentem ventilação e iluminação, conforme disciplinado no COE, sejam compartimentados dos demais usos por barreiras físicas e obedeçam aos parâmetros urbanísticos aplicáveis à(s) zona(s) onde o imóvel estiver inserido.

Parágrafo único. No uso unifamiliar, será tolerada a utilização dos subsolos e semissubsolos para áreas diferentes das citadas no *caput* do artigo, desde que atendidos os requisitos de ventilação e iluminação estabelecidos no COE para compartimentos de permanência prolongada ou transitória, conforme o caso.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 86. As fundações e demais estruturas deverão respeitar as divisas do lote, considerando também a interferência com as edificações vizinhas, logradouros e instalações de serviços públicos.

SEÇÃO VII
DOS ACESSOS E VAGAS DE VEÍCULOS

Art. 87. Esta Seção e o Anexo VI da presente lei indicam a exigência mínima e as condições para implantação das vagas de automóveis, motocicletas e bicicletas, das áreas de embarque e desembarque, das áreas de carga e descarga e pátio de manobras e as condições de acesso à via pública e dimensões de guia rebaixada.

Parágrafo único. O Código de Obras e Edificações ou legislação específica regulamentará as dimensões das vagas, dos acessos internos, das rampas, das áreas de carga e descarga, das áreas de embarque e desembarque e das áreas de circulação, e outras regulamentações necessárias.

Art. 88. Os empreendimentos situados em ZCS-1, ZCS-2, ZCS-3 ou ZCS-4, estarão dispensados do atendimento à quantidade mínima de vagas de automóveis que são indicadas no Anexo VI, devendo atender aos demais parâmetros.

Art. 89. A quantidade de vagas de automóveis indicadas no Anexo VI da presente Lei, será calculada em função do tipo de uso, do porte e da hierarquia viária da via de acesso ao empreendimento.

§ 1º As vagas de automóveis, poderão ser cobertas ou descobertas.

§ 2º Nas edificações de uso comercial, de serviço e/ou industrial, o uso da área do recuo frontal para vagas de estacionamento ou garagem será tolerado, desde que seja preservada uma faixa de circulação de pedestres entre as vagas e estas edificações, com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura.

§ 3º As vagas de estacionamento sobre o recuo frontal poderão ter coberturas removíveis, desde que sejam atendidas as condições estabelecidas no COE e incluída a informação "REMOVÍVEL SEM ÔNUS À PMJP" no projeto arquitetônico.

§ 4º O cálculo das vagas de automóveis será arredondado para o próximo valor inteiro superior.

§ 5º Apenas as vagas adicionais àquelas necessárias ao atendimento da quantidade mínima de vagas de estacionamento poderão ser confinadas.

§ 6º Os edifícios-garagens e os parqueamentos privativos vinculados às edificações poderão ser utilizados conjuntamente com outras atividades de comércio e serviços, desde que atendam ao número de vagas exigido para cada uso.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

§ 7º De acordo com o impacto causado pelo empreendimento, além do disposto no caput, a SEMOB poderá apontar a necessidade de modificar ou inserir no projeto as seguintes áreas:

I - pista(s) de aceleração e/ou desaceleração;

II - pista(s) de acumulação de veículos;

III - área(s) para estacionamento de motos;

IV - bicicletário;

V - área(s) exclusivas para pedestres;

VI - área(s) para táxi;

VII - acesso(s), pista(s) e ponto(s) de parada exclusiva para ônibus;

VIII - área(s) de embarque e desembarque;

IX - área(s) de carga e descarga; e

X - espaço(s) para motos delivery.

Art. 90. Os espaços destinados a estacionamento de veículos podem ser classificados como:

I - privativos: de uso exclusivo da edificação;

II - coletivos: destinados à exploração comercial, podendo ser estacionamento comercial ou edifício garagem.

§ 1º É permitida a exploração comercial de estacionamentos destinados às edificações de usos não habitacionais.

§ 2º Os estacionamentos coletivos poderão ser combinados com outros para atendimento de usos e atividades permitidos na zona, sendo necessário demarcar as vagas destinadas ao estacionamento privativo daquelas do estacionamento coletivo, desde que atendido o disposto no § 1º do Art. 44.

Art. 91. Deverão ser preservadas vagas para o atendimento às pessoas com deficiência e aos idosos, em local acessível e próximo às entradas dos empreendimentos, atendendo ao contido nas Leis Federais Nº 10.741/2003 (Estatuto do Idoso) e Nº 13.146/2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência).

Art. 92. Os acessos de veículos aos lotes deverão ser por meio de rebaixamentos de meio-fio e rampas.

§ 1º Quando a declividade do lote exigir rampas para o acesso de veículos, elas deverão ser executadas, para os casos consolidados, apenas dentro das faixas de serviço e de acesso, componentes da calçada que são definidas na Lei do Sistema Viário Municipal.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

§ 2º Quando a calçada pública possuir largura menor que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a inclinação para acesso de veículos deverá situar-se dentro da área do lote, devendo a calçada estar no mesmo nível da pista de rolamento.

Figura 3: Modelo de rampa de acesso de veículos a ser adotado em calçadas com menos de 1,50m

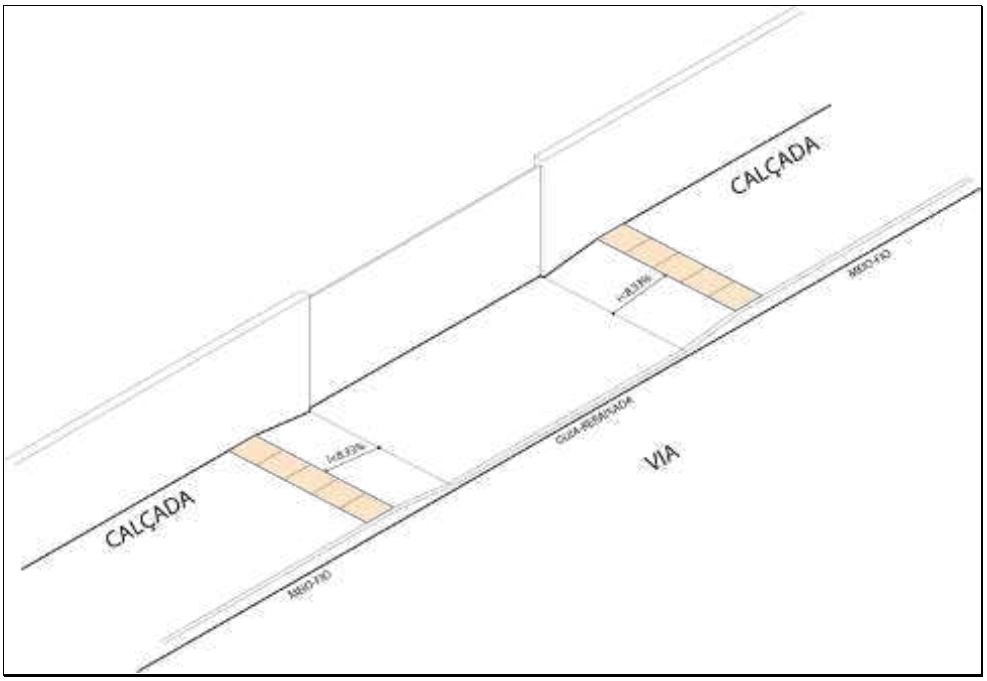


Imagem meramente ilustrativa

§ 3º Nos lotes de esquina, o trecho rebaixado deverá iniciar com distância mínima de 5,00m (cinco metros) do ponto de concordância dos meios-fios, com exceção dos usos H1 e H2, nos quais essa distância poderá ser flexibilizada a depender da configuração e das dimensões do lote.

Figura 4: Distância mínima das guias rebaixadas em relação ao alinhamento dos meios-fios

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

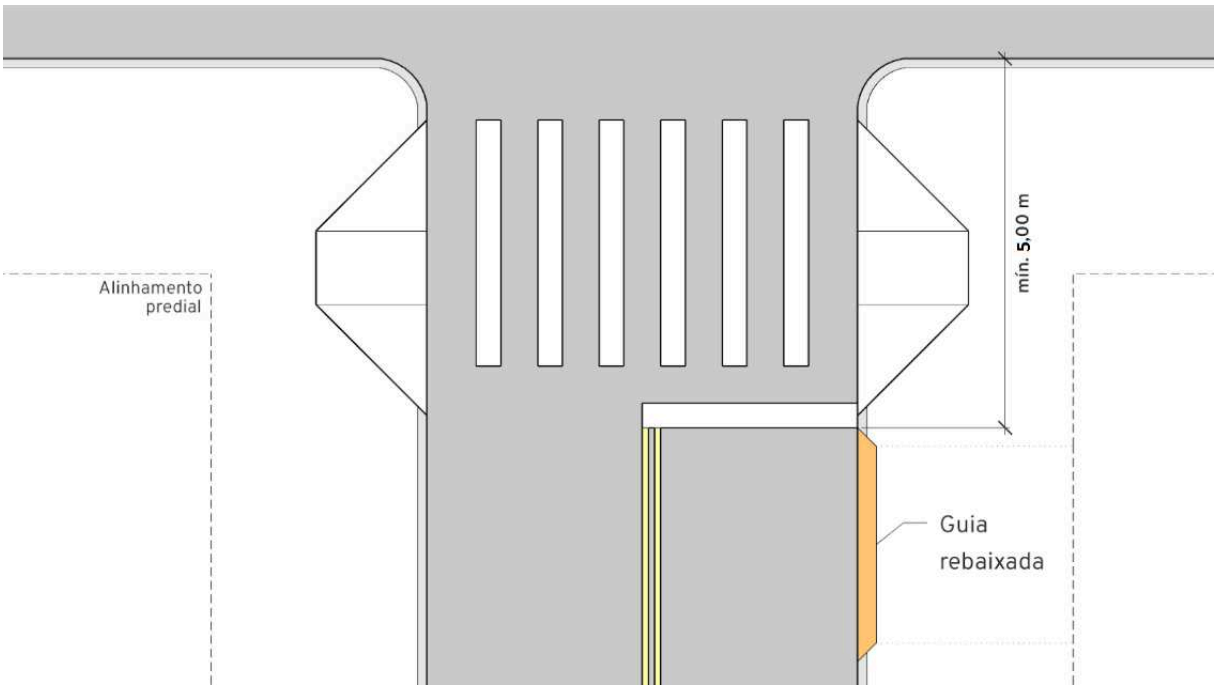


Imagem meramente ilustrativa

Art. 93. Nos empreendimentos de uso não residenciais que utilizem as áreas de recuo frontal para o atendimento das vagas de automóveis, deverá ser garantido:

I - a utilização pública das vagas sobre o recuo frontal, sendo proibido o uso de correntes, placas, letreiros, cancelas, cones de sinalização ou similares que inibam, bloqueiem, restrinjam ou impeçam seu uso;

II - que a delimitação das vagas de veículos seja inteiramente dentro do imóvel, atendendo ao limite da testada do lote;

III - o espaço segregado e a segurança para circulação de pedestres, tanto no interior do lote quanto na via pública;

IV - que os espaços para circulação de pedestres junto à via pública atendam às medidas indicadas no Inciso II do Art. 123 da Lei que define o Plano Diretor Municipal, bem como as dimensões mínimas de calçadas e de passeios estabelecidos na Lei do Sistema Viário Municipal.

Art. 94. A entrada e a saída de veículos de um empreendimento poderão ser realizadas por um único ponto para cada testada do imóvel ou por pontos distintos.

§ 1º A manobra de abertura e fechamento de portões de acesso deve ser desenvolvida a partir da testada do lote, não avançando sobre a área externa ao imóvel, e sendo respeitadas as seguintes condições:

I - a superfície de varredura do portão não pode invadir área externa ao lote; e

II - aplica-se o disposto neste parágrafo para toda esquadria em construção edificada no alinhamento predial.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 95. Configurações geométricas específicas do sistema viário poderão demandar medidas superiores às indicadas no Art. 92 e no Art. 94, a serem aprovadas pelo órgão licenciador de trânsito.

Art. 96. As áreas de embarque e desembarque serão exigidas de empreendimentos com grande fluxo de pedestres, conforme estabelecido no Anexo VI desta Lei.

§ 1 Quando a área de embarque e desembarque for situada no interior do lote, a entrada e a saída deverão ser individuais, com guias de meio fio rebaixadas com no máximo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), e perpendiculares às vias públicas de circulação, sendo vedadas manobras sobre as calçadas.

§ 2 A área de embarque e desembarque poderá existir por meio de baia com vaga(s) paralela à via pública, desde que haja doação de área do imóvel para o desvio da calçada, mantendo no desvio a largura total da calçada contígua.

§ 3 As áreas de embarque e desembarque, quando internas ao imóvel, poderão estar locadas sobre o seu recuo frontal e deverão ter largura mínima de 3,20m (três metros e vinte centímetros) quando em linha reta e de 4,00m (quatro metros) quando em curva, preservando as áreas de circulação de pedestres.

§ 4 Quando for necessária mais de uma vaga de embarque e desembarque para um mesmo empreendimento, será necessária área adequada para o acesso simultâneo às vagas, devendo a sua configuração geométrica ser aprovada pelo órgão licenciador de trânsito.

Figura 5: Exemplo de área de embarque e desembarque.

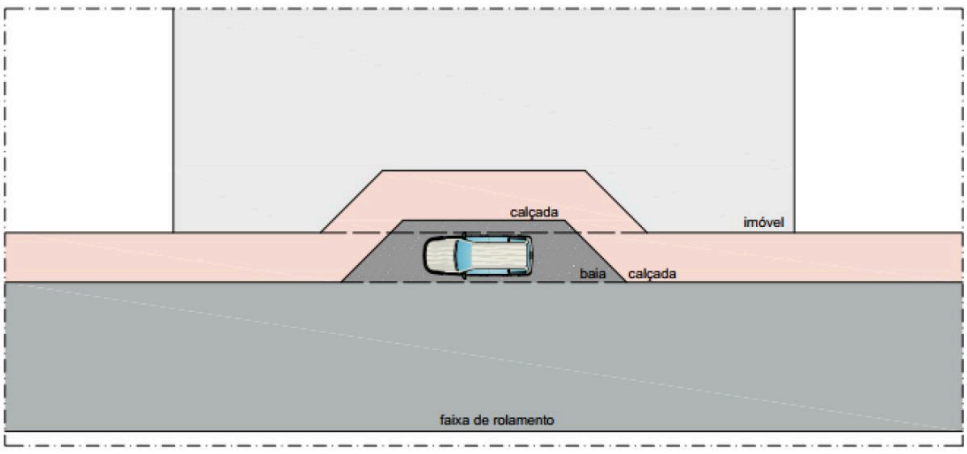


Imagem meramente ilustrativa

Art. 97. As áreas de acomodação têm o objetivo de garantir a permanência dos veículos no interior do lote e fora da via pública até que sua entrada seja autorizada, garantindo espaço seguro à circulação dos pedestres junto aos passeios.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

§ 1º Para cumprir seus objetivos, as áreas de acomodação deverão ser implantadas dentro dos imóveis, junto à via pública e antes dos pontos de controle de acesso, podendo estar sobre as rampas de acesso.

§ 2º Serão exigidas áreas de acomodação nos empreendimentos que façam controle de acesso dos veículos por meio de guaritas, cancelas, ou outras estruturas similares, nos seguintes casos:

I - para edificações comerciais, residenciais ou mistas a partir de 100 (cem) vagas de estacionamento: será solicitado 5m (cinco metros) de área de acomodação a cada 100 (cem) vagas;

II - para edificações industriais, com mais de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) de área total construída: será solicitada área de acomodação com no mínimo 15m (quinze metros) de comprimento e a mesma largura do acesso, devendo ser acrescido 15m (quinze metros) de comprimento a cada 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área total construída adicional.

Figura 6: Exemplo de área de acomodação

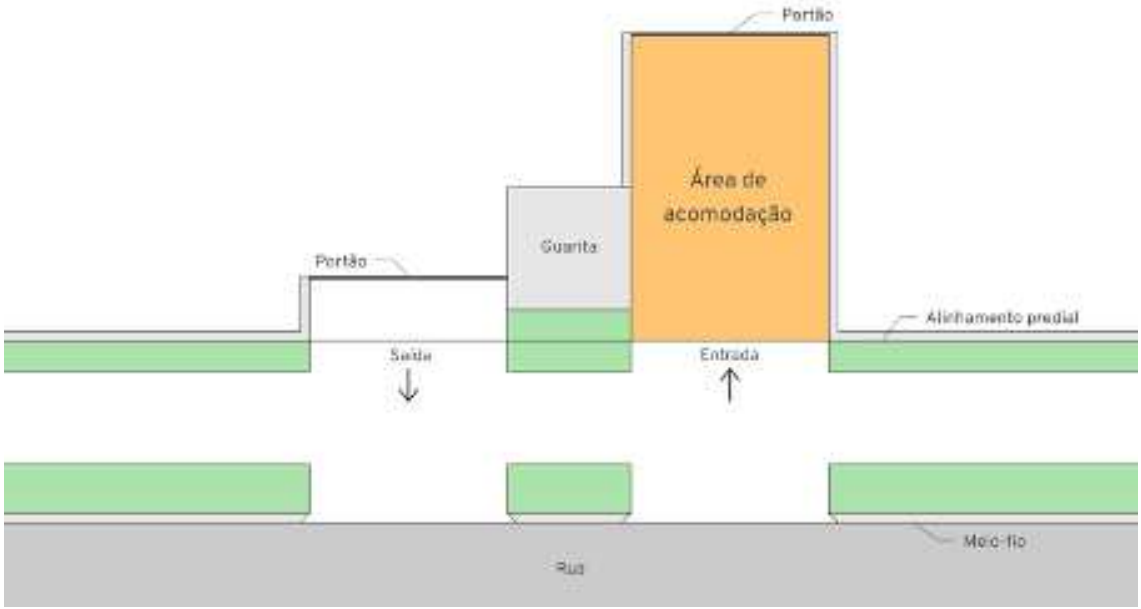


Imagem meramente ilustrativa

Art. 98. Os empreendimentos não residenciais com mais de 150 (cento e cinquenta) vagas de estacionamento, deverão prever faixas de desaceleração e de aceleração para acesso e para a saída do lote, respectivamente, que poderão substituir as áreas de acomodação.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Parágrafo único. As faixas tratadas no *caput* do artigo são destinadas à aceleração e desaceleração segura dos veículos entre a via pública e o imóvel e deverão ser objeto de análise e aprovação específica do órgão de licenciamento de trânsito.

Art. 99. As áreas de carga e descarga e pátios de manobras serão exigidas de empreendimentos com grande fluxo de mercadorias, conforme indicado no Anexo VI da presente Lei.

§ 1º As áreas de carga e descarga terão a relação entre largura e comprimento que permita o atendimento aos veículos de transporte de mercadorias, a ser analisada pelo órgão de licenciamento de trânsito, conforme legislação específica.

§ 2º Nos empreendimentos com até 1.000m² (um mil metros quadrados) de área construída total que possuam ao menos um acesso por via local, as áreas de carga e descarga poderão estar localizadas sobre o recuo frontal da via local.

§ 3º No licenciamento dos empreendimentos que exijam a destinação de área para a carga e descarga de mercadorias deverá constar parecer de aprovação do órgão licenciador de trânsito.

Art. 100. Ficam dispensados do atendimento da quantidade mínima de vagas de automóveis e motocicletas os empreendimentos localizados em vias onde a circulação desses veículos seja proibida.

Art. 101. O licenciamento de estacionamentos comerciais e/ou edifício garagem nos Eixos de Estruturação do Transporte Público, assim definidos na Lei do Plano Diretor Municipal, ou na proximidade de cruzamentos de relevante função de estruturação viária deverá ser precedido de análise do órgão licenciador de trânsito.

Art. 102. Comprovada a inviabilidade do atendimento no próprio empreendimento da quantidade mínima de vagas de automóveis exigidas no Anexo VI da presente Lei, será permitida a utilização de estacionamento localizado em um raio de até 200m (duzentos metros) a contar dos limites do lote.

Parágrafo único. A vinculação da área de estacionamento ao empreendimento deverá ficar averbada na matrícula do registro público dos dois imóveis e no Alvará de Construção, como condicionante para a emissão do Habite-se.

Art. 103. Quando o somatório das áreas descobertas destinadas ao estacionamento de veículos e respectivas circulações for superior a 1.000m² (mil metros quadrados) deverá ser prevista arborização com no mínimo uma árvore para cada 10 (dez) vagas de veículo.

Parágrafo único. Até a elaboração do Plano de Arborização Municipal, o órgão municipal responsável pela gestão ambiental deverá emitir análise ou normativa sobre a arborização prevista no *caput* do artigo.

TÍTULO V

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

DA PRESERVAÇÃO DE ÁREAS AMBIENTALMENTE FRÁGEIS E FUNDOS DE VALE

Art. 104. Os fatores urbanísticos e ambientais que implicam em fragilidade ambiental e na inaptidão do território à ocupação são regulados por legislação federal e estadual.

Parágrafo único. São consideradas áreas com fragilidade ambiental sujeitas ao controle do parcelamento do solo e da ocupação urbana:

I - quanto à declividade do solo:

a) áreas com declividade acentuada, superior a 30% (trinta por cento), com propensão ao desenvolvimento de processos erosivos;

b) áreas com declividade inferior a 10% (dez por cento), que configurem aluviões, terraços aluvionares e solos hidromórficos;

c) áreas suscetíveis a alagamentos, inundações, movimentações de massa ou à erosão;

d) topos de morros, montes e montanhas.

II - quanto à geotecnia:

a) solos aluvionares, que coincidem com as porções de solos hidromórficos com lençol freático próximo da superfície;

b) bordas de tabuleiros, até a linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais, conforme definido por legislação federal.

c) terraços aluvionares em áreas onde as cotas de inundação se sobrepõem.

III - quanto às Unidades de Conservação e Parques Municipais, área de manancial de abastecimento público e demais áreas verdes:

a) sub-bacias dos mananciais de abastecimento público de água;

b) áreas de preservação permanente (APP), assim definidas no Código Florestal ou demais legislação estadual ou federal.

c) maciços vegetais, bosques e remanescentes florestais de mata atlântica e de vegetação nativa;

d) reservas legais.

IV - quanto à hidrografia:

a) áreas de foz e de várzea de rios e córregos;

b) áreas incluídas na curva de recorrência de inundação dos rios;

c) áreas de preservação permanente (APP) às margens de rios, no entorno de nascentes e no entorno de reservatório de água decorrentes do represamento de cursos d'água naturais, conforme definido no Código Florestal (Lei Federal Nº 12.651/2012);

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

d) áreas úmidas e manguezais.

Art. 105. As faixas de lote destinadas à preservação e reconstituição das matas ciliares em torno das nascentes e ao longo dos cursos d'água que se encontram dentro do perímetro urbano de João Pessoa terão as larguras mínimas definidas no Código Florestal (Lei Federal Nº 12.651/2012 e suas atualizações) enquanto não houver legislação específica.

Art. 106. As faixas de drenagem deverão obedecer aos seguintes requisitos especiais:

I - apresentar largura mínima de forma a acomodar satisfatoriamente um canal aberto (valeta), cuja seção transversal seja capaz de escoar as águas pluviais da bacia hidrográfica a montante do ponto considerado;

II - garantir uma faixa de manutenção não edificável de 5m (cinco metros) para cada lado das paredes da canalização ou do tubo;

III - os elementos necessários aos cálculos de dimensionamento hidráulico, tais como intensidade das chuvas, coeficiente de distribuição das chuvas, tempo de recorrência, e outros, serão definidos pelo órgão técnico competente, levando sempre em consideração as situações críticas.

Art. 107. As áreas a serem parceladas e que apresentarem cursos d'água, córregos ou fundos de vale deverão prever sistema viário projetado para a proteção de que trata o presente título, conforme disposições da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Sistema Viário Municipal.

§ 1º O sistema viário indicado no *caput* do artigo deverá ser compatível com as vias do entorno e ser locado próximo aos limites das áreas de preservação permanente.

§ 2º Para garantia do previsto no parágrafo anterior, a SEPLAN deverá emitir documento com as diretrizes viárias a serem observadas no projeto de loteamento.

Art. 108. O Município, a seu critério, poderá condicionar a permissão de obras nos lotes existentes às margens já comprometidas dos cursos d'água à feitura de obras de recuperação das áreas degradadas e do sistema de drenagem nos mesmos.

TÍTULO VI
DO LICENCIAMENTO, DA FISCALIZAÇÃO E DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 109. A ocupação e uso do solo estão sujeitos aos procedimentos estabelecidos nesta lei, em leis específicas, em especial o Código de Obras e Edificações e o Código de Posturas, e nas disposições regulamentares pertinentes.

Parágrafo único. Ato do poder executivo estabelecerá procedimentos simplificados para o licenciamento de usos definidos como de baixo impacto ao seu entorno.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 110. As edificações serão consideradas em situação regular nas hipóteses previstas pela legislação edilícia.

Art. 111. Nos casos de empreendimentos e atividades consideradas de baixo risco, classificados por ato do executivo conforme a Lei Federal Nº 13.874/2019, o uso poderá ser instalado em edificação não regular de acordo com as definições da legislação edilícia, desde que asseguradas as condições de higiene, salubridade, segurança de uso, estabilidade, habitabilidade da edificação, assim como os parâmetros de incomodidade, que são definidos no Art. 49 e que serão regulamentados por ato do Poder Executivo.

Parágrafo único. O disposto no *caput* deste artigo não exime o proprietário da edificação dos procedimentos e penalidades decorrentes da legislação edilícia.

CAPÍTULO I
DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES E USOS INSTALADOS

Art. 112. O uso comprovadamente instalado até a data de publicação desta lei, permitido para o local na legislação vigente quando de sua instalação, que tenha se tornado não permitido nos termos desta lei, será tolerado, desde que:

I - a edificação possa ser considerada em situação regular nos termos da legislação edilícia;

II - no uso não habitacional, sejam atendidos os parâmetros de incomodidade definidos no Art. 49 e conforme legislação específica.

§ 1º O Executivo poderá, com objetivo de possibilitar a adequação aos parâmetros desta lei, conceder prazo proporcional aos ajustes necessários ao atendimento de cada parâmetro de incomodidade, a partir da entrada em vigor desta lei, até o máximo de 360 (trezentos e sessenta) dias, excetuadas as exigências da legislação específica sobre controle da emissão de ruído.

§ 2º Nas edificações que não atendam a legislação urbanística vigente, mas que sejam consideradas regulares em razão de Habite-se expedido de acordo com as disposições anteriores a esta Lei, poderá ser instalado o uso declarado na respectiva aprovação ou regularização, ainda que este não seja considerado permitido nos termos desta Lei.

§ 3º Nas edificações de que trata o parágrafo anterior não serão permitidas ampliações, sendo admitidas apenas reformas essenciais à segurança e higiene dessas edificações e a instalação de equipamentos necessários.

CAPÍTULO II
DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 113. Toda atividade não habitacional não poderá ser instalada sem prévia emissão, pela Prefeitura, da licença correspondente ou da Dispensa de Licenciamento (conforme Norma Municipal de atividades de baixo risco), sem a qual será considerada em situação irregular.

§ 1º A licença a que se refere o *caput* deste artigo deverá ser emitida preferencialmente de modo eletrônico pelo sítio da Prefeitura na internet ou pela Plataforma Única Nacional de Alteração, Baixa e Constituição de Empresas e Negócios;

§ 2º A expedição da licença ou dispensa a que se refere o *caput* deste artigo dependerá de ser o uso permitido na zona, da regularidade de instalação e dos parâmetros de incomodidade previstos no Art. 49, ressalvado o disposto no Art. 114 desta lei.

§ 3º Nas unidades habitacionais situadas em qualquer zona, é facultado aos respectivos moradores o exercício de suas profissões, com o emprego de no máximo 1 (um) auxiliar ou funcionário, observados a compatibilidade da atividade e os parâmetros de incomodidade definidos para a zona, dispensada a licença a que se refere o *caput* deste artigo.

§ 4º Ficam dispensadas da licença de funcionamento o exercício das atividades não residenciais para o Microempreendedor Individual (MEI), a que se refere a Lei Complementar Federal Nº 123, de 14 de dezembro de 2006, com as alterações introduzidas pelas Leis Complementares Federais Nº 127, de 14 de agosto de 2007, e Nº 128, de 19 de dezembro de 2008, na forma que especifica, destacando que poderá haver fiscalização da Prefeitura a qualquer momento, para averiguar se o desenvolvimento da atividade atende os parâmetros urbanísticos, ambientais, de uso e ocupação do solo, sanitários e tributários, respeitando os logradouros públicos, que foram objeto de Autodeclaração pelo interessado no ato da dispensa;

§ 5º A licença de funcionamento poderá ser expedida concomitantemente à emissão de Habite-se para as atividades a serem elencadas por ato do Executivo, quando a atividade licenciada corresponder àquela declarada na respectiva aprovação ou regularização da edificação.

Art. 114. A emissão de alvarás, licenças de funcionamento ou suspensão de atividades enquadradas no licenciamento ambiental municipal, Habite-se e outras situações específicas referentes ao uso e à ocupação do solo em áreas públicas ou privadas, consideradas potencialmente contaminadas, suspeitas de contaminação, contaminadas ou em monitoramento ambiental, fica condicionada à manifestação favorável do órgão ambiental competente, respeitada a legislação aplicável em vigor.

§ 1º O Executivo estabelecerá os critérios de classificação das atividades potencialmente contaminadas ou suspeitas de contaminação capazes de alterar a qualidade do solo e das águas subterrâneas.

§ 2º O Executivo poderá exigir, a qualquer momento, ao responsável pela área a que se refere o *caput* deste artigo a apresentação de investigação ambiental do lote para o uso instalado ou pretendido, assinada por profissional habilitado, e outros documentos julgados necessários, que serão submetidos à apreciação do órgão municipal competente.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

§ 3º Até a publicação, por ato do Executivo, dos critérios de classificação das atividades mencionadas no § 1º deste artigo, para fins de aplicação do disposto no *caput*, considerar-se-ão suspeitos de contaminação os imóveis que tenham, a qualquer tempo, abrigado qualquer das seguintes atividades:

I - indústria química;

II - indústria petroquímica;

III - indústria metalúrgica;

IV - indústria farmacêutica;

V - montadoras;

VI - indústria têxtil/tinturaria;

VII - depósitos de resíduos sólidos;

VIII - depósito de materiais radioativos e/ou explosivos;

IX - depósito de materiais provenientes de indústria química e petroquímica;

X - aterro sanitário;

XI - cemitério;

XII - mineração;

XIII - hospital;

XIV - posto de abastecimento de combustível.

§ 4º Em casos de bens classificados como áreas contaminadas, nos termos desta lei, o empreendedor deverá apresentar medidas mitigadoras que visem sanar a contaminação, a serem aprovadas pelo órgão ambiental ou, sob pena dos referidos bens serem objeto de desafetação e alienação, por meio de venda ou permuta.

§ 5º Os recursos ou imóveis recebidos em contraprestação, nos termos do parágrafo anterior, deverão ser obrigatoriamente destinados à implantação de equipamentos sociais ou de áreas verdes.

Art. 115. A realização de eventos coletivos sem prévia autorização, quando exigida, acarretará multa no valor estabelecido em legislação específica.

CAPÍTULO III
DA FISCALIZAÇÃO

SEÇÃO I
DOS USOS IRREGULARES

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 116. Para os efeitos desta lei, considera-se infrator o proprietário, o possuidor ou seu sucessor a qualquer título e a pessoa física ou jurídica responsável pelo uso irregular, de acordo com as definições desta lei e o tipo de infração cometida.

Art. 117. As licenças às quais se refere o art. 114 deverão estar afixadas, permanentemente, em posição visível para o público, no acesso principal dos imóveis de uso não habitacional.

Art. 118. Constatado o funcionamento da atividade sem a licença a que se refere o Art. 113, o funcionamento da atividade será considerado irregular, ensejando a lavratura de Autos de Infração com os seguintes prazos para regularizar a situação ou encerrar a atividade:

I - 30 (trinta) dias, para a atividade considerada permitida no local;

II - 5 (cinco) dias úteis, para a atividade considerada não permitida no local.

§ 1º Em se tratando de atividade considerada permitida no local, mas que não atenda às condições de instalação, incomodidade ou as normas de segurança, de habitabilidade ou de higiene, o prazo será de 10 (dez) dias, sem prejuízo da imediata observância dos parâmetros de incomodidade definidos no Art. 49, os quais serão regulamentados em ato do Poder Executivo.

§ 2º Os prazos estabelecidos neste artigo são improrrogáveis e contados da data da autuação do responsável ou de seu preposto.

Art. 119. O desatendimento do Auto de Infração de que trata o Art. 118 desta lei implicará na interdição da atividade.

Art. 120. Persistindo o funcionamento irregular após a interdição e requerida a instauração de inquérito policial, serão adotadas as providências necessárias ao ajuizamento das medidas judiciais cabíveis, mantidas as multas em sua periodicidade até o encerramento da atividade com a desocupação do imóvel.

SEÇÃO II
DO PROCEDIMENTO DE FISCALIZAÇÃO

Art. 121. O Auto de Infração definirá o prazo para o infrator regularizar a situação e apresentar defesa, que será dirigida ao Supervisor de Fiscalização, sob pena de aplicação de multa e subsequente inscrição na dívida ativa.

Art. 122. Os Autos de Infrações e as eventuais intimações serão dirigidas ao infrator ou seu representante legal, como tal considerados os sócios da empresa, o mandatário, o administrador ou o gerente, efetivando-se:

I - por via postal, com aviso de recebimento, no endereço do estabelecimento ou local de trabalho ou no domicílio tributário constante dos cadastros municipais;

II - por edital publicado no Diário Oficial.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

Art. 123. A aplicação das multas pecuniárias estabelecidas nesta lei não afasta as sanções imputadas ou medidas judiciais cabíveis.

Art. 124. Os procedimentos administrativos e ações judiciais iniciados antes da data da publicação desta lei, referentes a edificação não conforme com o zoneamento e uso irregular, deverão prosseguir com observância das normas estabelecidas nesta lei.

TÍTULO VII
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 125. Os limites entre as Zonas indicados no Mapa de Zoneamento poderão ser ajustados, quando necessário, para conferir maior precisão ou para se obter melhor adequação no sítio onde se propuser a alteração, considerando-se o cadastro municipal de lotes, as divisas dos imóveis, o sistema viário ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes, mediante lei específica.

Art. 126. Além das disposições desta Lei, as edificações, obras e empreendimentos, de iniciativa pública ou privada e a cargo de quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, ficam sujeitos também ao disposto no Código de Obras e Edificações, na Lei de Parcelamento do Solo, no Código de Meio Ambiente e demais legislações aplicáveis.

Art. 127. Nos casos da regularização de edificações, de acordo com as condições estabelecidas pelo Plano Diretor, essas serão tratadas conforme determinações em legislação específica.

Art. 128. Os usos e as atividades em desacordo com a presente Lei e que possuam licenciamento em vigor na data de publicação desta Lei poderão ser mantidos.

Art. 129. Os parâmetros de uso e ocupação do solo e demais normas fixadas na vigência das legislações anteriores terão prazo de validade de 1 (um) ano contado a partir da data de vigência desta Lei, renovável por uma única vez para:

I - os projetos já licenciados;

II - os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei.

Parágrafo único. Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 1 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.

Art. 130. Os casos omissos nesta Lei e aqueles em grau de recurso serão analisados pelo CDU através de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de João Pessoa e pela presente Lei.

Art. 131. As determinações desta Lei não substituem nem isentam de obediência às normas Federais, Estaduais e Municipais que objetivam assegurar condições sanitárias, de

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

iluminação, ventilação, insolação, circulação interna, para todos os tipos de edificações, e uso independentemente das zonas ou setor especial em que são construídas.

Art. 132. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 133. Ficam revogadas todas as disposições em contrário, em especial:

I - Lei Nº 2.102, de 31 de dezembro de 1975;

II - Lei Nº 2.699, de 07 de novembro de 1979;

III - Lei Nº 3.181, de 30 de março de 1981;

IV - Lei Nº 4.214, de 18 de outubro de 1983;

V - Lei Nº 5.313, de 26 de junho de 1987;

VI - Lei Nº 1.540, de 06 de agosto de 1993;

VII - Lei Nº 9.060, de 24 de fevereiro de 2000;

VIII - Lei Nº 131, de 28 de agosto de 2020;

IX - Lei Nº 1.947, de 03 de setembro de 2020.

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, em 29 de abril de 2024, 136º da República.

CÍCERO DE LUCENA FILHO
PREFEITO

Autoria: **Executivo Municipal**

- **Publicada no DOE-JP, edição Nº 0523/Suplemento, de 06 de maio de 2024.**
- **Republicada por incorreção no DOE-JP, edição Nº 0550, de 14 de junho de 2024.**
- **Nova Republicação devido à constatação da ocorrência de erros materiais na versão original.**

Publicada no DOE/JP, nº 0600,
De 27 de agosto de 2024.
Valdir Paulino da Silva

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

ANEXO I
GLOSSÁRIO

I. **Acessibilidade** – condição de utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, das edificações, dos espaços, equipamentos e mobiliários urbanos.

II. **Acessível** – edificação, espaço, mobiliário e equipamento que possa ser utilizado por qualquer pessoa, inclusive as com mobilidade reduzida.

III. **Alinhamento** do lote, testada ou frente do lote – linha divisória legal entre o lote e a via ou logradouro público.

IV. **Alvará** – expedição de documentos oficiais que autorizam a execução de obras ou serviços.

V. **Ampliação** – intervenção na edificação que implique alteração da área construída, com ou sem mudança de uso.

VI. **Área comum** – área da edificação ou do lote destinada à utilização coletiva pelos proprietários ou locador.

VII. **Áreas técnicas** – áreas técnicas de serviço ou de acesso restrito, tais como: reservatórios, barriletes, passagem de uso técnico, casa de bombas, casa de máquinas de elevadores, área para depósito de resíduos sólidos, transformadores, subestação de energia elétrica, geradores, medidores, centrais de gás, centrais de ar-condicionado e similares.

VIII. **Ático** – espaço/câmara de ar entre o telhado e o forro ou laje, não habitável.

IX. **Calçada** – parte da via reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e para outros fins.

X. **Casa geminada** – aquelas que possuem parede divisória comum e formam um único conjunto arquitetônico.

XI. **Cobertura** – conjunto de elementos ou componentes, dispostos no topo da construção, com a função de assegurar estanqueidade às águas pluviais e salubridade, bem como auxiliar na proteção das demais partes da edificação da deterioração por agentes naturais.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

XII. **Circulação horizontal** – espaço de uso comum necessário ao deslocamento em um mesmo pavimento.

XIII. **Circulação vertical** – espaço de uso comum necessário ao deslocamento de um pavimento a outro em uma edificação.

XIV. **Demolição** – derrubada parcial ou total de construção.

XV. **Divisa** – linha divisória contínua que separa um lote/gleba de outro, podendo ser divisas laterais, esquerda e direita, e divisa de fundo, quando houver, utilizando como referência, o observador dentro do lote de frente para o logradouro público.

XVI. **Edificação** – obra destinada a abrigar às diversas atividades ou qualquer outra instalação, equipamento ou material.

XVII. **Embargo** – ato administrativo de paralisação das atividades construtivas irregulares em andamento.

XVIII. **Equipamentos urbanos e comunitários** – edificações que acomodam os usos e atividades de interesse social e comunitário, tanto do setor público como da atividade privada, sendo os de âmbito local aqueles que atendam à população do bairro, os de âmbito geral aqueles que atendam à população de uma zona ou região e os especiais aqueles cuja atividade exige tratamento diferenciado, em função de sua natureza, impacto ambiental e no tráfego local, independentemente da área construída.

XIX. **Estacionamento** – área para imobilização de veículos por tempo superior ao necessário para embarque ou desembarque de passageiros.

XX. **Faixa livre ou passeio** – área livre de obstáculos físicos destinada ao passeio de pedestre.

XXI. **Garagem** – área para guarda de veículos, interna ao lote, vinculada à unidade imobiliária.

XXII. **Gleba** – porção de terra que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularizado e registrado em cartório.

XXIII. **Guarita** – equipamento destinado ao controle de acesso e vigilância da edificação.

XXIV. **Indicadores urbanísticos** – variáveis que definem o uso e a forma de ocupação no lote.

XXV. **Infraestrutura básica** – os sistemas de abastecimento de água, coleta e destinação final de esgotos, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e vias pavimentadas.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

XXVI. **Interdição** – ato administrativo que consiste na vedação do acesso à obra ou edificação.

XXVII. **Linha tangente** – linha resultante da ligação entre altura inicial e final e na faixa dos 500,00m (quinhentos metros), estabelecido pelo escalonamento vertical das edificações.

XXVIII. **Logradouro público** – toda parcela de território de propriedade pública e de uso comum da população.

XXIX. **Lote** – área resultante do parcelamento de gleba, com frente para via pública, com infraestrutura básica, e destinada a receber edificação.

XXX. **Marquise** – estrutura em balanço ou atirantada, na parte externa de uma edificação, projetada com a função de cobertura e proteção da fachada e/ou ao abrigo de pedestres;

XXXI. **Multa** – pena pecuniária.

XXXII. **Passeio -** parte da calçada ou da pista de rolamento, neste último caso separada por pintura ou elemento físico, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente, de ciclistas.

XXXIII. **Pavimento** – cada um dos pisos de uma edificação, obedecendo as medidas de pé- direito (PD) e pé- esquerdo (PE).

XXXIV. **Pavimento garagem** – pavimento com uso exclusivo ao abrigo de veículos.

XXXV. **Pavimento lazer** – pavimento para uso comum, que poderá abrigar salão de festas, brinquedoteca, cinemateca e outros equipamentos do gênero.

XXXVI. **Pé-direito (PD)** – distância vertical entre o piso e teto acabados de um pavimento.

XXXVII. **Pé-esquerdo (PE) -** distância vertical entre dois pisos acabados em diferentes pavimentos sobrepostos um ao outro.

XXXVIII. **Pérgula ou caramanchão** – conjunto de elementos horizontais ou inclinados, sempre descoberto.

XXXIX. **Platibanda** – mureta que constitui o coroamento da coberta.

XL. **Piso** – superfície inferior com acabamento de um pavimento.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

XLI. **Polo Gerador de Viagens (PGV)** – empreendimento que possui um porte de oferta de bens e serviços, que interferem no tráfego ao seu redor por demandar vagas em estacionamentos ou local de carga/descarga e embarque/desembarque.

XLII. **Rampa** – elemento de composição arquitetônica cuja função é possibilitar a circulação vertical entre desníveis.

XLIII. **Recuo** – distância entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, medida perpendicularmente a esta.

XLIV. **Reforma** – intervenção em edificação existente que implique na modificação da estrutura ou compartimentação interna, horizontal ou vertical e que não implique alteração da área construída.

XLV. **Restauro** – intervenção em edificações classificadas como bem tombado (esfera estadual ou nacional), que deverá ser precedida de avaliação específica.

XLVI. **Reforma com ampliação** – intervenção em edificação existente que implique na modificação da estrutura ou compartimentação interna, horizontal ou vertical e que implique ampliação da área construída.

XLVII. **Sacada** - área descoberta anexa à estrutura da edificação e que funciona como abertura externa da edificação, podendo existir a partir do primeiro pavimento acima do térreo, com porta de acesso.

XLVIII. **Saques** – projeção de área construída em balanço.

XLIX. **Térreo** – primeiro pavimento de uma edificação com acesso direto ao logradouro público.

L. **Toldo** – cobertura leve, fixada nas paredes, sem apoio de pilares de qualquer natureza.

LI. **Uso** – conjunto de atividades que podem ser desenvolvidas no interior do lote.

LII. **Uso Misto** – implantação de dois ou mais usos dentro de um mesmo lote, diferentes entre si e desde que permitidos para a respectiva zona ou setor.

LIII. **Varanda** – área coberta em balanço ou que partilha a mesma cobertura do restante da edificação, que funciona como abertura externa a um ou mais cômodos da edificação, acessada por porta.

LIV. **Zona** – divisão da área urbana em grandes porções para fins de ordenamento do uso do solo e desenvolvimento territorial.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

ANEXO II
MAPA DE ZONEAMENTO

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

DADOS SOBRE O MUNICÍPIO

Fundação: 5 de Agosto de 1585
População: 817.511 hab, IBGE[2020]
Área do Município: 210,05 km²
Área Urbana: 21,02 km²
Altitude Média: 40 m
Localização: 7°05'00"S e 34°50'00" O
Municípios Limítrofes: Cabedelo, Conde, Bayeux e Santa Rita

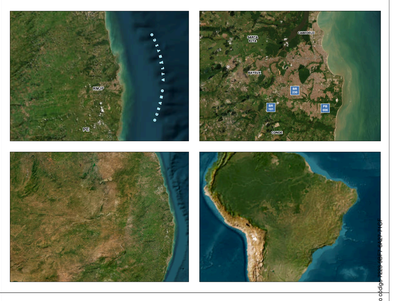
CABEDELO
SANTA RITA
BAYEUX
CONDE
Oceano Atlântico
MATA BURAQUINHO
PARQUE ESTADUAL DAS TRILHAS

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Ferrovias
- Limites Municipais
- Limites de Bairros
- Orla Marítima
- Rodovias
- Vias Principais
- Vias

Zoneamento Municipal

- ZBD,Zona de Baixa Densidade
- ZCS1,Zona de Comércio e Serviço 1
- ZCS2,Zona de Comércio e Serviço 2
- ZCS3,Zona de Comércio e Serviço 3
- ZCS4,Zona de Comércio e Serviço 4
- ZCS5,Zona de Comércio e Serviço 5
- ZCS6,Zona de Comércio e Serviço 6
- ZCS7,Zona de Comércio e Serviço 7
- ZEPA1,Zona Especial de Proteção Ambiental 1
- ZEPA2,Zona Especial de Proteção Ambiental 2
- ZEPA3,Zona Especial de Proteção Ambiental 3
- ZH1,Zona Habitacional 1
- ZH2,Zona Habitacional 2
- ZH3,Zona Habitacional 3
- ZH4,Zona Habitacional 4
- ZH5,Zona Habitacional 5
- ZI1,Zona Industrial 1
- ZI2,Zona Industrial 2
- ZDTRL,Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos
- ZDTRS,Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Sólidos
- Bordas de Tabuleiro
- Setor Especial de Áreas Verdes
- Área de Influência das Praias (500m)



REFERÊNCIAS:

ELABORAÇÃO: CONSÓRCIO JOÃO PESSOA SUSTENTÁVEL
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | F25S
FONTES: PMJP [2023]
PDMJP [2023] ¹
IBGE [2010,2021]
MAPBIOMAS [2021]
DATA: abril de 2024
ESCALA: 1:25.000
ESCALA GRÁFICA: 0 0,5 1 2 km

MAIS INFORMAÇÕES

ZONEAMENTO URBANO

ANEXO II DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA

PLANO DIRETOR JOÃO PESSOA
A CIDADE QUE EU QUERO
João Pessoa Sustentável
URBTEC INTELIGÊNCIA URBANA
technum consultoria

Acesse também o mapa: CICERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://assinaturas.tribunaldecontas.pb.gov.br e insira o código 7725-9BF7-AA27-71CF e informe o código verificador: 2024.0000.0000.0000

ANEXO III

MAPA DA FAIXA DE RESTRIÇÃO DE 500m DA ORLA MARÍTIMA

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

DADOS SOBRE O MUNICÍPIO

Fundação: 5 de Agosto de 1585
População: 817.511 hab, IBGE[2020]
Área do Município: 210,05 km²
Área Urbana: 21,02 km²
Altitude Média: 40 m
Localização: 7°05'00"S e 34°50'00" O
Municípios Limítrofes: Cabedelo, Conde, Bayeux e Santa Rita

CABEDELO
SANTA RITA
BAYEUX
CONDE
MATA BURAQUINHO
PARQUE ESTADUAL DAS TRILHAS
Oceano Atlântico

CONVENÇÕES CARTOGRÁFICAS

- Ferrovias
- Hidrografia
- Limites de Bairros
- Limites Municipais
- Rodovias
- Vias Principais
- Vias
- Massas D'água
- Mata Buraquinho
- Parque Estadual das Trilhas
- Formações Vegetacionais

Faixas de Restrição da Orla Marítima

- 1ª Faixa
- 2ª Faixa
- 3ª Faixa
- 4ª Faixa
- 5ª Faixa
- 6ª Faixa
- 7ª Faixa
- 8ª Faixa
- 9ª Faixa



REFERÊNCIAS:
ELABORAÇÃO: CONSÓRCIO JOÃO PESSOA SUSTENTÁVEL
CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SISTEMA DE COORDENADAS: PROJETADAS
SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR | DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | FUSO 25S
FONTES: PMJP [2022]
PDMJP [2022]
IBGE [2010,2021]
MAPBIOMAS [2020]
DATA: maio de 2023
ESCALA: 1:25.000
ESCALA GRÁFICA:

0 0,5 1 2 km

FAIXAS DE RESTRIÇÃO DA ORLA

ANEXO III DA LEI DO USO E OCUPAÇÃ
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSO

PLANO DIRETOR JOÃO PESSOA A CIDADE QUE EU QUERO
João Pessoa Sustentável
URBTEC INTELIGÊNCIA URBANA
technum consultoria

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

ANEXO IV
QUADRO DE PARÂMETROS DE USO DO SOLO VINCULADO À HIERARQUIA VIÁRIA

QUADRO DE PARÂMETRO DE USO DO SOLO VINCULADA A HIERARQUIA VIÁRIA			
VIA LOCAL	**VIA COLETORA**	**VIA ARTERIAL**	**VIA EXPRESSA**
PERMITIDO TODOS OS USOS EXCETO:	**PERMITIDO TODOS OS USOS EXCETO:**	**PERMITIDO TODOS OS USOS EXCETO:**	**PERMITIDO TODOS OS USOS, EXCETO:**
● usos IND2 (que é permitido apenas na ZI-1 e ZI-2) e IND3 (que é permitido apenas na ZI-1); ● usos habitacionais na ZI-1, ZI-2 e na ZCS-7; ● empreendimentos de impacto; ● CG/SG maior que 500m² de área construída; ● CE/SE maior que 500m² de área construída; ● HT com mais de 100 quartos.	● usos IND2 (que é permitido apenas na ZI-1 e ZI-2) e IND3 (que é permitido apenas na ZI-1). ● usos habitacionais na ZI-1, ZI-2 e na ZCS-7.	● usos IND2 (que é permitido apenas na ZI-1 e ZI-2) e IND3 (que é permitido apenas na ZI-1). ● usos habitacionais na ZI-1, ZI-2 e na ZCS-7.	● usos IND2 - permitido apenas na ZI-1 e ZI-2, e IND3 - permitido apenas na ZI-1. ● usos habitacionais na ZI-1, ZI-2 e na ZCS-7.
● CE/SE com área construída inferior a 500m².	● usos não-habitacionais ou mistos ● usos habitacionais com mais de 100 UH; ● HT com mais de 100 quartos.	● usos não-habitacionais ou mistos ● usos habitacionais com mais de 200 UH; ● HT com mais de 150 quartos.	● usos não-habitacionais ou mistos com área superior a 2.000m²;

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

NOTAS
● A hierarquização viária considerada será aquela constante na Lei do Sistema Viário Municipal.
● O uso Agrossilvipastoril será permitido apenas na ZBD e nas zonas confrontantes com a ZBD.
● O uso Extrativista será permitido nas seguintes zonas: ZBD,, ZI-1 e ZH-2 (para ZH-2, apenas na Ilha do Bispo e nos lotes confrontantes com a ZBD).
● Na ZEPA-1 o uso do solo será disciplinado mediante elaboração de planos de manejo específicos, quando couber, conforme determinação do órgão competente.
● Para todos os usos na ZEPA-2 e ZEPA-3 é necessário o licenciamento ambiental, conforme determinação do órgão competente, exceto nos casos dispensados por legislação específica.
● Fica proibido nas ZEPAs o uso para postos de abastecimento de combustível, oficinas mecânicas, serviço de lavagem de veículos e cemitérios.
● Fica proibido na Poligonal do Centro Histórico o uso para postos de abastecimento de combustível. Lei específica poderá estabelecer outras áreas com proibição desse uso.
● A aprovação dos usos instituições de ensino de qualquer modalidade, farmácias, templos religiosos, supermercados, centros comerciais e postos de abastecimento de combustível sempre será vinculada à aprovação da SEMOB, quando for o caso.
● Os usos permitidos na ZDTRL e na ZDTRS são, apenas, aqueles vinculados aos sistemas de esgotamento sanitário e tratamento de água ou ao aterro sanitário, a serem aprovados pelo CDU.
● Na ZCS-6 apenas serão permitidos os usos HT e os usos de comércio e/ou serviços relacionados ao turismo e de seu apoio, a serem classificados por ato do Poder Executivo Municipal, independente da hierarquização viária.
● Na ZBD não serão permitidos os usos H3, IND-2 e IND-3. Os usos de Comércio e Serviço com mais de 500m² (quinhentos metros quadrados) de área total construída serão permitidos com aprovação da SEMAM e da SEMOB.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

USOS			
H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	**CG/SG -** COMÉRCIO GERAL E SERVIÇO GERAL	**IND1 -** INDÚSTRIA 1	**ASP -** AGROSSILVIPASTORIL
H2 - HABITAÇÃO BIFAMILIAR	**CE/SE -** COMÉRCIO ESPECIAL E SERVIÇO ESPECIAL	**IND2 -** INDÚSTRIA 2	**EXT -** EXTRATIVISTA
H3 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	**HT** - HOTELARIA	**IND3 -** INDÚSTRIA 3	

ANEXO V
QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO (A) (B)						
ZONA	**AM**	**TO MÁXIMA (%)**	**TAP MÍNIMA (%)**	**RECUOS MÍNIMOS (m)**		
				FRONTAL (RFT) (C)	**LATERAL (RL) (D)**	**FUNDO (RFD) (E)**
ZH-1	**(F)**	50	10	5,00	Até 3º PV = 1,50 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]	até 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]
ZH-2 **(G)**	**(H)**	55	5	5,00	até 3º PV = 1,50 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]	até 2º PV = 2,00 3º e 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]
ZH-3	**(F)**	50	5	5,00	até 3º PV = 1,50 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]	até 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]
ZH-4	**(F) (H)**	50	15	5,00	até 3º PV = 2,00 4º PV = 4,00 DE = 4,00+[(N-4)x0,30]	até 4º PV = 3,00 DE = 4,00+[(N-4)x0,30]
ZH-5	**(F) (H)**	50	15	5,00	até 2º PV = 1,50 3º e 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]	até 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]
ZCS-1	**(H)**	80	5	0,00	0,00	2,00
ZCS-2	**(H)**	70	5	5,00	até 2º PV = 0,00 3º e 4º PV = 2,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]	até 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

ZCS-3	**(F) (H)**	65	5	5,00	até 2º PV = 0,00 3º e 4º PV = 2,00 DE= 3,00+[(N-4)x0,30]	até 4º PV = 3,00 DE= 3,00+[(N-4)x0,30]
ZCS-4	**(H)**	65	5	5,00	até 2º PV = 0,00 3º e 4º PV = 2,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]	até 2º PV = 2,00 3º e 4º PV = 3,00 DE = 3,00+[(N-4)x0,30]
ZCS-5	**(F)**	50	25	10,00	5,00	5,00
ZCS-6	**(F)**	30	30	10,00	8,00	8,00
ZCS-7	-	65	10	8,00	4,00	4,00
ZEPA-1	De acordo com os planos de manejo específicos, quando couber. **(F) (H)**					
ZEPA-2 **(I)**	**(F) (H)**	40	40	10,00	até 3º PV = 1,50 4º PV = 3,00 DE= 3,00+[(N-4)x0,30]	até 2º PV = 2,00 3º e 4º PV = 3,00 DE= 3,00+[(N-4)x0,30]
ZEPA-3 **(I)**	4 PV	40	40	10,00	até 2º PV = 1,50 3º e 4º PV = 3,00	até o 4º PV = 3,00
ZI-1	-	50	10	6,00	3,00	3,00
ZI-2	-	50	10	6,00	3,00	3,00
ZBD **(J)**	2 PV	10	80	10,00	10,00	10,00
ZDTRL	Usos relacionados a implantação de estruturas para tratamento e deposição de resíduos líquidos					
ZDTRS	Usos relacionados a implantação de estruturas para deposição de resíduos sólidos					

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

SEAV	-	40	15	5,00	até 3º PV = 1,50 4º PV = 3,00 DE= 3,00+[(N-4)x0,30]	até 2º PV = 2,00 3º e 4º PV = 3,00 DE= 3,00+[(N-4)x0,30]

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

1. NOTAS
(A) Para o uso H1 será permitida Taxa de Ocupação de até 60% (sessenta por cento).
(B) O uso H3, quando situados nas vias locais e coletoras, poderá utilizar os seguintes parâmetros: ● até 3PV: TO máx = 50% | TAP mín = 5% | RFT mín = 5,00 | RL mín = 1,50 | RFD mín = 2,00; ● até 4PV ou 4PV + CT: TO máx = 55% | TAP mín = 5% | RFT mín = 5,00 | RL mín = 1,50 | RFD mín = 3,00.
(C) Lotes com frente para rodovias deverão respeitar recuo frontal mínimo de 15,00m (quinze metros).
(D) Permitida a colagem lateral de até 50% (cinquenta por cento) no pavimento térreo para os todos usos, com altura máxima regulamentada no COE, exceto nas seguintes zonas: ZCS-1, ZCS-2, ZCS-3 e ZCS-4, nas quais deverá ser atendido o recuo estabelecido no quadro de parâmetros.
(E) Permitida a colagem de fundos de até 60% (sessenta por cento) no pavimento térreo para o uso H1, com altura máxima regulamentada no COE.
(F) Observar a restrição de altura na faixa de 500m (quinhentos metros) da orla.
(G) Para o uso H2 será permitida Taxa de Ocupação de até 60% (sessenta por cento).
(H) Altura deve seguir as definições de IPHAN e IPHAEP (poligonal tombada do Centro Histórico e do Sítio Paisagístico do Cabo Branco).
(I) Para todos os usos na ZEPA-2 e ZEPA-3 é necessário licenciamento ambiental, conforme determinação do órgão competente, exceto nos casos dispensados por legislação específica.
(J) Nos lotes regularizados (anteriormente à vigência desta Lei) com área inferior a 2.000m² (dois mil metros quadrados) os recuos frontal, lateral e de fundo mínimos serão de 5,00m (cinco metros).

2. SIGLAS				
AM = ALTURA MÁXIMA	**DE =** DEMAIS PAVIMENTOS	**H1 =** HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	**ZH =** ZONA HABITACIONAL	**ZBD =** ZONA DE BAIXA DENSIDADE
TO = TAXA DE OCUPAÇÃO	**N =**NÚMERO DO PAVIMENTO PARA O QUAL O RECUO ESTÁ SENDO CALCULADO	**H2 =** HABITAÇÃO BIFAMILIAR	**ZCS =** ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇO	**ZDTRL =** ZONA DE DEPOSIÇÃO E TRATAMENTO DE RESÍDUOS LÍQUIDOS

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

TAP = TAXA DE ÁREA PERMEÁVEL	**PV =** PAVIMENTO	**CG/SG =** COMÉRCIO GERAL/SERVIÇO GERAL	**ZEPA =** ZONA ESPECIAL PROTEÇÃO AMBIENTAL	**ZDTRS =** ZONA DE DEPOSIÇÃO E TRATAMENTO DE RESÍDUOS SÓLIDOS
	CT = COBERTURA-TERRAÇO		**ZI =** ZONA INDUSTRIAL	**SEAV =** SETOR ESPECIAL DE ÁREA VERDE

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

ANEXO VI
QUADRO DE NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM

TIPOLOGIA DE USOS (A)		NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM (B)(C)(D)					
		VAGAS DE AUTOMÓVEIS		ÁREA DE EMBARQUE E DESEMBARQUE (G)	ÁREA DE CARGA E DESCARGA	VAGAS DE MOTOCICLETAS permutáveis (E)	VAGAS DE BICICLETAS permutáveis (E) (F)
		Vias locais	Demais vias				
HABITACIONAL (H)							
1.	**H1**	1 vaga por UH		Facultativo	Facultativo	Facultativo	Facultativo
2.	**H2**						
3.	**H3 (UH área útil até 30m²)**	1 vaga a cada 4 UH		Facultativo	Facultativo	Facultativo	Facultativo
4.	**H3 (UH área útil acima de 30m²)**	1 vaga a cada 2 UH			Facultativo	Facultativo	Facultativo
5.	**H3 (HIS)**	Conforme regulamentação específica					
COMÉRCIO E SERVIÇO							
6.	**Hotel, Hotel-residência (Flat), Camping, Drive-in, Hotel Fazenda e Resort, Pousada, Hospedaria e Albergue.**	1 vaga a cada 4 quartos (I)		● Até 60 quartos: facultativo; ● Acima de 60 quartos: área de embarque e desembarque dentro do lote.	● Pousada, Hospedaria e Albergue: facultativo; ● A partir de 2.000m² de área total construída: prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso	Facultativo	Facultativo

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

7.	**Motel**	1 vaga a cada quarto		Facultativo	Facultativo	Facultativo	Facultativo
8.	**Edificações destinadas à assistência social para atendimento de crianças, idosos ou necessitados**	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m²: 1 vaga a cada 5 unidades de dormitório ou leito de atendimento	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m²: 1 vaga a cada 7 unidades de dormitório ou leito de atendimento	Facultativo	Facultativo	Facultativo	Facultativo
9.	**Hospitais e edificações destinadas a atendimento de saúde de urgência e cirurgia**	1 vaga a cada 4 leitos + 1/50m² das demais áreas		Prever área de embarque e desembarque dentro do lote (Ambulância, Carro fúnebre, etc.)	● Até 2000m²: facultativo; ● Acima de 2000m²: prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	Facultativo	Facultativo
10.	**Restaurantes, lanchonetes, padarias, panificadoras, confeitarias, bares, cafés, food park ou similares**	● Até 100m²: facultativo; ● Acima de 100m² até 500m²: 1 vaga a cada 40m².	● Até 100m²: facultativo; ● Acima de 100m²: 1 vaga a cada 50m².	Facultativo	● Até 1.000m²: facultativo; ● Acima de 1.000m²: prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	Facultativo	Facultativo

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

11.	**Mercearias, mercadinhos, mercados, supermercados, hipermercados, mercados públicos e similares**	● Até 250m²: facultativo; ● acima de 250m² até 500m²: 01 vaga a cada 100m².	● Até 250m²: facultativo; ● acima de 250m² e menor que 500m²: 01 vaga a cada 70m²; ● acima de 500m²: 1 vaga a cada 50m².	Facultativo	● Até 800m²: facultativo; ● Acima de 800m² - prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de bicicletas no interior do lote
12.	**Loja, Centro empresarial e Edifícios de Escritórios, Salas de Prestação de Serviços, Call Center, Shopping Center, Centros de Compras e Centros Comerciais, Home Center e similares**	● Até 250m²: facultativo; ● Acima de 250m² até 500m²: 01 vaga a cada 100m².	● Até 250m²: facultativo; ● Acima de 250m²: e menor que 500m²: 01 vaga a cada 70m²; ● Acima de 500m²: 1 vaga a cada 50m².	● Até 2.000m²: facultativo; ● Acima de 2.000m²: prever área de embarque e desembarque no interior do lote."	● Até 2.000m²: facultativo; ● Acima de 2.000m²: prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de bicicletas no interior do lote
13.	**Armazéns, centros de distribuição logísticos, Self Storage e depósitos de bebidas ou alimentos, depósito de material de construção, aluguel de máquinas e similares**	● Até 250m²: facultativo; ● Acima de 250m² até 500m²: 1 vaga a cada 100m² de área construída.	● Até 250m²: facultativo; ● Acima de 250m²: 1 vaga a cada 100m² de área construída	Facultativo	● Até 500m²: facultativo; ● Acima de 500m² - prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	Facultativo	Facultativo

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

14.	**Estabelecimentos de ensino infantil (EI) e berçário**	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m² até 800m²: 1 vaga a cada 100m² de área construída (J)	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m²: 1 vaga a cada 80m² de área construída. (J)	Facultativo	Facultativo	Facultativo	Facultativo
15.	**Estabelecimentos de ensino profissionalizante, ensino superior, escolas de ensino fundamental, médio, inclusive que ofereçam simultaneamente EI e/ou berçário, não seriado, de artes e ofícios, de idiomas e similares**	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m² até 800m²: 1 vaga a cada 100m² de área construída. (J) (K)	● Até 150m²: facultativo; ● Acima de 150m²: 1 vaga a cada 80m² de área construída. (J) (K)	● Até 800m²: facultativo; ● Acima de 800m²: área de embarque e desembarque no interior do lote.	Facultativo	Facultativo	Facultativo
16.	**Auditórios, teatros, anfiteatros, cinemas e similar, circos e similares**	1 vaga a cada 15m² de área destinada aos espectadores.	1 vaga a cada 30m² de área destinada aos espectadores.	● Até 2.000m²: facultativo; ● acima de 2.000m²: prever área de embarque e desembarque no interior do lote."	● Até 2000m²: facultativo; ● acima de 2000m² - prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	Facultativo

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

17.	**Salão de exposições, pavilhões ou centro de exposições, centros culturais, centro de convenções, parque de diversões e similares**	1 vaga a cada 50 m² de área destinada ao público, coberta ou não.	1 vaga a cada 50 m² de área destinada ao público, coberta ou não.	● Até 2.000m²: facultativo; ● acima de 2.000m²: prever área de embarque e desembarque no interior do lote."	● Até 2000m²: facultativo; ● acima de 2000m² - prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	Facultativo
18.	**Bibliotecas, museus e similares**	1 vaga a cada 80m² de área construída (K)	1 vaga a cada 100m² de área construída (K)	Facultativo	Até 1.000m²: facultativo; Acima de 1.000m²: prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso	Facultativo	Facultativo
19.	**Clube social/esportivo, ginásios de esportes, estádios, quadras, campo, academias e similares**	O critério que demandar mais vagas entre: ● 1 vaga a cada 50m² de área coberta e 1 vaga a cada 100m² de área descoberta destinada à atividade; OU ● Com arquibancada - 1 vaga a cada 05 assentos demarcados (K)	O critério que demandar mais vagas entre: ● 1 vaga a cada 50m² de área coberta e 1 vaga a cada 100m² de área descoberta destinada à atividade; OU ● Com arquibancada - 1 vaga a cada 10 assentos demarcados. (K)	● Até 2.000m²: facultativo; ● Acima de 2.000m²: prever área de embarque e desembarque no interior do lote."	Facultativo	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	Facultativo

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

20.	**Templos, capelas, casas de culto, igrejas e similares**	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m² até 800m²: 1 vaga a cada 70m².	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m²: e menor que 800m²- 01 vaga a cada 70m²; ● acima de 800m²: 1 vaga a cada 50m².	● Até 2.000m²: facultativo; ● Acima de 2.000m²: prever área de embarque e desembarque no interior do lote.	Facultativo	● De pequeno porte: facultativo ● De grande porte: prever vagas de motos no interior do lote	Facultativo
21.	**Instituições públicas com ou sem fins administrativos Municipais, Estaduais, Federais, Sindicatos, Associações de Classe, Segurança Pública e similares**	● Até 150m²: facultativo; ● Acima de 150m² até 500m²: 1 vaga a cada 50m².	● Até 150m²: facultativo; ● Acima de 150m²: 1 vaga a cada 70m² .	● Até 2.000m²: facultativo; ● Acima de 2.000m²: prever área de embarque e desembarque no interior do lote.	● Até 2000m²: facultativo; ● Acima de 2000m² - prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de bicicletas no interior do lote
22.	**Postos de Combustíveis, Oficinas de Veículos, Serviços de Veículos e similares**	● 1 vaga a cada 50m² de área construída.	● 1 vaga a cada 50m² de área construída.	Facultativo	● Prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	Facultativo	Facultativo
23.	**Zoológicos, Hortos, Parques, Jardins Botânicos e similares**	● 1 vaga a cada 50m² de área coberta e 1 vaga a cada 200m² de área descoberta. Não sendo computadas áreas verdes. (K)		● Até 2.000m²: facultativo; ● Acima de 2.000m²: prever área de embarque e	● Prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso.	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de bicicletas

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

				desembarque no interior do lote.			no interior do lote
24.	**Buffet, Casa de Festas, Salão de Baile. Recepções e similares**	● Até 250m²: facultativo; ● Acima de 250m² até 500m²: considerar 1 vaga a cada 80m² de área construída.	● Até 250m²: facultativo; ● Acima de 250m²: considerar 1 vaga a cada 100m² de área construída.	● Até 2.000m²: facultativo; ● Acima de 2.000m²: prever área de embarque e desembarque no interior do lote.	● Acima de 800m²: prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	Facultativo
25.	**Boates, Casa de Show, Casa de Espetáculos, Casa Noturna**	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m² até 500m²: considerar 1 vaga a cada 70m² de área construída.	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m²: considerar 1 vaga a cada 100m² de área construída.	● Até 2.000m²: facultativo; ● Acima de 2.000m²: prever área de embarque e desembarque no interior do lote.	● Acima de 500m²: prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	Facultativo
26.	**Cemitérios, Central de Velórios, crematórios e similares**	● 1 vaga a cada 50m² de área coberta		● Prever área para o carro funerário compatível com a quantidade dos veículos e porte do estabelecimento	● Acima de 500m²: prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso, podendo utilizar para este fim outras áreas de estacionamento caso seja realizado em horários alternativos ao funcionamento do estabelecimento	Facultativo	Facultativo

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

27.	**Demais usos**	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m² até 800m²: considerar 1 vaga a cada 50m² de área construída.	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m²: considerar 1 vaga a cada 70m² de área construída.	Facultativo	● Até 1.000m²: facultativo; ● Acima de 1.000m²: prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso.	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	Facultativo
USO INDUSTRIAL							
28.	**IND 1** **(até 500m²)**	● Até 300m²: facultativo ● Acima de 300m² até 800m²: considerar 1 vaga a cada 200m² de área construída.	● Até 300m²: facultativo; ● Acima de 300m²: 1 vaga a cada 200m² de área construída	Facultativo	● Até 500m² - facultativo; ● Acima de 500m² - prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso.	Facultativo	Facultativo
29.	**IND 2** **(até 1.500m²)**	● Até 300m²: facultativo ● Acima de 300m²: considerar 1 vaga a cada 120m² de área construída administrativa e 1 vaga a cada 200m² de área construída restante.		Facultativo	● Até 500m² - facultativo; ● Acima de 500m² - prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso.	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	Facultativo
30.	**IND 3**	● Até 300m²: facultativo ● Acima de 300m² até 500m²: considerar 1 vaga a cada 150m² de área construída administrativa e 1 vaga a cada 200m² de área construída restante.		Facultativo	● Até 500m² - facultativo; ●Acima de 500m² - prever área de carga e descarga dentro do lote de porte compatível com o uso.	● De pequeno impacto: facultativo; ● De grande impacto: prever vagas de motos no interior do lote	Facultativo

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

1. NOTAS
(A) Para todos os usos verificar o quadro de uso pela hierarquia viária.
(B) As áreas consideradas no quadro se referem à área total construída, quando não houver outro parâmetro indicado.
(C) Nos empreendimentos em que o licenciamento é vinculado à apresentação de Emob, a forma de acesso ao lote, a quantidade de veículos, de motocicletas, de bicicletas, ônibus, vans, vagas de carga e descarga e de embarque e desembarque poderão ser diferentes do exigido neste Anexo, a depender de análise e deliberação do Órgão Competente.
(D) A critério do órgão competente, poderão ser solicitadas informações adicionais.
(E) A área destinada para vagas de bicicletas e motocicletas poderá ser descontada da área mínima total para vagas de automóveis. Não será possível a permuta de vagas de automóvel por outras modalidades de vaga.
(F) As vagas de bicicletas devem estar dispostas nas áreas comuns.
(G) As áreas de embarque e desembarque, quando exigidas, deverão ser implantadas no interior do lote, prevendo entrada e saída por pontos distintos. As entradas e saídas deverão ser realizadas por guias rebaixadas e o espaço de circulação do veículo será objeto de análise do órgão licenciador de trânsito.
(I) Admite-se vaga confinada quando houver serviço de manobrista.
(J) Não é necessário contabilizar as áreas de equipamentos esportivos, pátios descobertos e refeitórios.
(K) Dependendo das características da atividade, a Prefeitura Municipal de João Pessoa poderá exigir a previsão de vagas para micro-ônibus e ônibus em pátio interno.

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

2. SIGLAS		
H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	**IND1** - INDÚSTRIA 1	**UH** - Unidade Habitacional
H2 - HABITAÇÃO BIFAMILIAR	**IND2** - INDÚSTRIA 2	**HIS** - Habitação de Interesse Social
H3 - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR	**IND3** - INDÚSTRIA 3	

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

ANEXO VII

GRADAÇÃO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA) NO SETOR ESPECIAL DE ÁREAS VERDES (SEAV)

IA Máximo para o Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV) (A)			
Entre 30% e 40% de área preservada	**Entre 40% e 50% de área preservada**	**Entre 50% e 60% de área preservada**	**Acima de 60% de área preservada**
1,40	1,60	1,80	2,00
Observações: **(A)** Para a aplicação da gradação do IA Máximo do SEAV, condicionado à preservação de áreas verdes, deverão ser observados os Art. 36. ao Art. 41. da presente Lei.			

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

ANEXO VIII

TIPOS DE REVESTIMENTOS DE PISO E RESPECTIVA TAXA DE PERMEABILIDADE

TIPO DE REVESTIMENTO DE PISO	TAXA DE PERMEABILIDADE A SER CONSIDERADA
Asfáltico	Impermeável
Concreto alisado ou placas de concreto contínuo	impermeável
Ladrilhos cerâmicos, porcelanatos ou similares	Impermeável
Paralelepípedo	Impermeável
Tijolo cerâmico natural	5% (cinco por cento) de taxa de permeabilidade
Ladrilhos hidráulicos (mosaicos) ou similares	5% (cinco por cento) de taxa de permeabilidade
Pedra sem rejunte	10% (dez por cento) de taxa de permeabilidade
Intertravado de concreto sem rejunte	25% (vinte e cinco por cento) de taxa de permeabilidade
Pedra tosca irregular	25% (vinte e cinco por cento) de taxa de permeabilidade
Cobograma em blocos de concreto com vazaduras	50% (cinquenta por cento) de taxa de permeabilidade
Grama	100% (cem por cento) de taxa de permeabilidade
Brita solta, cascalhos ou em terra solta	100% (cem por cento) de taxa de permeabilidade

Assinado por 1 pessoa: CÍCERO DE LUCENA FILHO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF e informe o código 7223-9BF7-6A27-71CF

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 7223-9BF7-6A27-71CF

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

CÍCERO DE LUCENA FILHO (CPF 142.XXX.XXX-53) em 26/08/2024 14:58:25 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://joaopessoa.1doc.com.br/verificacao/7223-9BF7-6A27-71CF