



ESTADO DA PARAÍBA
MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

Decreto N.º 6.499, de 20 de março de 2009

**CONSOLIDA A LEI COMPLEMENTAR
N.º 054, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2008,
ÀS DISPOSIÇÕES DA LEI
COMPLEMENTAR N.º 03 DE 30 DE
DEZEMBRO DE 1992.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, no uso das atribuições que lhe confere o Art.60, Inciso V, da Lei Orgânica do Município de João Pessoa, e tendo em vista o disposto no art. 115 da Lei Complementar n.º 054 de 23 de dezembro de 2008:

D E C R E T A:

Art. 1º – Fica consolidada a Lei Complementar n.º 054 de 23 de dezembro de 2008 às disposições da Lei Complementar n.º 03 de 30 de dezembro de 1992, conforme o Anexo único do presente decreto.

Art. 2º – Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, 20 DE MARÇO DE 2009.

Ricardo Vieira Coutinho
Prefeito

ANEXO ÚNICO:

Título I - DA POLÍTICA URBANA

Capítulo I - Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 1º. A política de desenvolvimento urbano do Município de João Pessoa seguirá as normas estabelecidas em seu Plano Diretor, considerado instrumento estratégico para orientar o desempenho dos agentes públicos e privados na produção e gestão do espaço urbano.

Art. 2º. O Plano Diretor tem como objetivo assegurar o desenvolvimento integrado das funções sociais da cidade, garantir o uso socialmente justo da propriedade e do solo urbano e preservar, em todo o seu território, os bens culturais, o meio ambiente e promover o bem estar da população.

Art. 3º. São objetivos-meios para alcançar os resultados finais propostos:

I - a distribuição equânime dos custos e benefícios das obras e serviços de infra-estrutura urbana e a recuperação, para a coletividade, da valorização imobiliária dos investimentos públicos;

II - a adequação do uso da infra-estrutura urbana à demanda da população usuária, evitando-se a ociosidade ou sobrecarga da capacidade instalada;

III - a regularização fundiária e a urbanização das áreas habitadas pela população de baixa renda;

IV - a racionalização da rede viária e dos serviços de transportes, com vista à redução do custo e do tempo de deslocamento da população ocupada;

V - a participação da iniciativa privada nos investimentos destinados à transformação e urbanização dos espaços de uso coletivo;

VI - a preservação e recuperação do meio-ambiente e do patrimônio histórico-cultural e paisagístico da cidade;

VII - a compatibilização dos objetivos estratégicos do desenvolvimento local com os programas e projetos dos governos Federal e Estadual, com vistas à complementariedade e integração de objetivos;

VIII - a compreensão ampla do espaço de planejamento, de forma a contemplar como espaço homogêneo todo o território polarizado pela cidade de João Pessoa;

IX - a prioridade para os pedestres nas áreas de maior concentração de transeuntes e nas proximidades dos estabelecimentos de ensino e obrigatoriedade de calçadas e passeios, em forma de proteção da vida humana;

X – REVOGADO

XI - garantia à cidade sustentável, à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para a população;

XII - planejamento do desenvolvimento da cidade, da distribuição espacial da população, do transporte e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente

XIII - gestão democrática, por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade, na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

XIV - audiência do Poder Público municipal e da população interessada nos processos

de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos potencialmente negativos sobre o meio ambiente natural ou construído, o conforto ou a segurança da população.

XV - oferta de serviços públicos e equipamentos urbanos e comunitários, adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

XVI - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;

b) a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;

c) o parcelamento do solo, a edificação ou o uso excessivo ou inadequado em relação à infra-estrutura urbana;

d) a instalação de empreendimentos ou atividades que possam funcionar como pólos geradores de tráfego, sem a previsão da infra-estrutura correspondente;

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

f) a deterioração das áreas urbanas;

g) a poluição e a degradação ambiental;

XVII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio-econômico do Município e ordenamento do seu território;

XVIII - adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento sustentável da cidade, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

XIX - simplificação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta de lotes e unidades habitacionais;

XX - isonomia de condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativos ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

Art. 4º. Considera-se exigência para o ordenamento e gestão do espaço urbano, conforme o disposto pelas Constituições Federal e do Estado, e pela Lei Orgânica para o Município de João Pessoa, o cumprimento das seguintes condições fundamentais:

I - o uso e a ocupação do solo terão sua distribuição compatibilizada à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio-ambiente, evitando o risco de ociosidade ou sobrecarga dos investimentos públicos;

II - a dinâmica de ocupação do solo será condicionada à extensão e ampliação da capacidade da infra-estrutura;

III - a ocupação do sítio urbano será limitada por sua adequação às características físico-ambientais, de forma a impedir a deterioração ou desequilíbrio do meio;

IV - a gestão urbana protegerá os lugares históricos, os monumentos naturais, as reservas biológicas e, especialmente, as fontes e mananciais de abastecimento de água da população;

V - as áreas deterioradas ou em processo de deterioração terão sua recuperação contemplada de forma a devolver-lhes as condições da habitabilidade ou de uso coletivo;

VI - a política habitacional terá como ponto de partida estratégico o acesso à terra e a oferta de moradia às faixas da população situadas em níveis médios e baixos de renda;

VII - o balanço locacional equilibrado entre habitação e lugar de trabalho determinará a política de localização das atividades produtivas e de moradia, no sentido de aproximar as zonas residenciais das fontes de ocupação;

VIII - a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo terá caráter incentivador dos seus agentes promotores;

IX - o sistema de transporte coletivo terá prioridade nas ações governamentais voltadas para infra-estrutura e serviços de apoio;

X - as restrições às formas de poluição serão abrangentes em todas as suas

manifestações, inclusive sonoras, estéticas e visuais, sobretudo nas áreas de maior densidade populacional, e nas áreas de proteção da paisagem e do ambiente cultural;

XI - a estratégia de utilização dos recursos energéticos no âmbito da cidade deverá contemplar fontes alternativas de energia limpa ou de menor entropia, como a energia solar, eólica e elétrica, em substituição aos combustíveis fósseis poluentes, lenha e carvão, preservando-se as reservas florestais.

XII - o sistema de planejamento do Município terá suas atribuições comprometidas com a continuidade dos estudos e diagnóstico das peculiaridades locais, as quais deverão orientar permanentemente as revisões do Plano Diretor de forma a torná-lo sempre atual, participativo e democrático;

XIII - o planejamento e a gestão municipais estabelecerão mecanismos estáveis de articulação entre o Município de João Pessoa, os Governos do Estado da Paraíba e da União e, os demais Municípios com interesses comuns, notadamente aqueles concernentes ao transporte coletivo, sistema viário, meio ambiente, suprimento alimentar, abastecimento de água, tratamento de esgotos, disposição final do lixo, energia, localização industrial, incentivos ao investimento privado e parcelamento do uso do solo;

XIV - a lei definirá os mecanismos de atuação conjunta do Município e do setor privado nas intervenções que contemplem transformações urbanísticas de interesse coletivo;

XV - o Município organizará o sistema de defesa civil em sua área de competência, assegurando, em articulação com as outras esferas de Governo, o controle das situações emergenciais em áreas de risco.

Parágrafo único - A comunidade será estimulada a participar do planejamento da cidade e da fiscalização dos atos executivos no cumprimento das diretrizes do Plano Diretor.

Capítulo II - Da Função Social da Propriedade Urbana

Art. 5º. Para cumprir sua função social, a propriedade urbana deve satisfazer, simultaneamente, as seguintes condições:

I - uso para atividades urbanas, em razão compatível com a capacidade da infra-estrutura instalada e do suprimento dos serviços públicos;

II - aproveitamento e utilização integrados à preservação da qualidade do meio ambiente e do patrimônio cultural, compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e das propriedades vizinhas.

Art. 6º. A propriedade urbana cumpre sua função social quando o exercício dos direitos a ela inerentes se submete aos interesses coletivos.

Capítulo III - Das Definições

Art. 7º. Para os fins desta lei, são adotados as seguintes definições:

I - Zonas: divisão da área urbana em grandes porções para fins de ordenamento do uso do solo e desenvolvimento territorial.;

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

III - Índice de Aproveitamento: a relação entre a área edificada e a área da gleba ou do lote;

IV - Estoque de Área Edificável: a totalidade da área que é possível edificar numa zona adensável, acima daquela correspondente ao índice de aproveitamento básico;

V - Quota de Conforto para Uso Residencial: a relação entre o total de área construída para o uso residencial e o número total de habitantes em uma zona, expressa em metros quadrados por habitante;

VI - Quota de Conforto para Outros Usos: a relação entre o total de área construída para todos os usos urbanos, exceto para o uso residencial, e o número total de habitantes em uma zona, expressa em metros quadrados por habitante;

VII - Área Bruta de uma Zona: sua área total inclusive ruas, praças e espaços para equipamentos de uso institucional;

VIII - Densidade Bruta de uma Zona: a relação entre o número total de habitantes e a área bruta da zona, expressa em habitantes por hectare;

IX - Potencial Construtivo de uma Gleba ou Lote: o produto da sua área pelo índice de aproveitamento admitido para a zona onde estiver localizado;

X - Habitação de Interesse Social: aquela destinada à população que vive em condições precárias de habitabilidade ou auferir renda familiar igual ou inferior a cinco vezes o salário mínimo ou seu sucedâneo legal;

XI - Infra-Estrutura Básica: os sistemas de abastecimento de água, coleta e destinação final de esgotos, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e vias pavimentadas;

XII - Setor: constitui uma porção do território delimitada e caracterizada pela função diferenciada que a área exerce na organização espacial do município;

XIII - Áreas de controle adicional: são porções específicas do território urbano com restrição ao adensamento, seja pelas limitações próprias do meio físico, geológico, natural ou pelo interesse social de preservação de características ambientais, paisagísticas, históricas, culturais e de garantia do patrimônio público;

XIV - Desapropriação compulsória com pagamento em títulos: pagamento de indenização por desapropriação feita em imóvel não edificado, subutilizado ou não utilizado, por intermédio de títulos da dívida pública municipal;

XV - Direito de preempção: direito que confere ao Poder Público municipal a preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares;

XVI - Direito de superfície: direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, mediante escritura pública, registrada em cartório de registro de imóveis;

XVII - Índice de aproveitamento único: corresponde ao índice de aproveitamento básico, que é igual a 1,0 (hum) para todo o território do município;

XVIII - Infra-estrutura básica: os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação;

XIX - Abastecimento de água potável: constituído pelas atividades, infra-estruturas e instalações necessárias ao abastecimento público de água potável, desde a captação, transporte, tratamento e distribuição, até as ligações prediais e respectivos instrumentos de medição;

XX - Esgotamento sanitário: constituído pelas atividades, infra-estruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, tratamento e disposição final adequados dos esgotos sanitários, desde as ligações prediais até o seu lançamento final no meio ambiente;

XXI - Limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos: constituído pelo conjunto de atividades, infra-estruturas e instalações operacionais de coleta, transporte, transbordo, tratamento e destino final do lixo doméstico e do lixo originário da varrição e limpeza de vias e logradouros públicos;

XXII - Drenagem e manejo das águas pluviais: constituído pelo conjunto de atividades, infra-estruturas e instalações operacionais de drenagem urbana de águas pluviais, de transporte, detenção ou retenção para o amortecimento de vazões de cheias, tratamento e

disposição final das águas pluviais drenadas nas áreas urbanas;

XXIII - Impacto de vizinhança: impacto causado pelos empreendimentos que, ao serem implantados, venham sobrecarregar a infra-estrutura básica, a rede viária e de transporte ou que provoquem danos à paisagem urbana e ao patrimônio natural e construído;

XXIV - IPTU progressivo no tempo: majoração da alíquota do IPTU – Imposto Predial e Territorial urbano - pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, não devendo exceder a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 10% (dez por cento);

XXV - Operação urbana: conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover transformações urbanísticas estruturantes, com melhorias sociais e valorização ambiental;

XXVI - Outorga onerosa do direito de construir: concessão do Município, através de pagamento, de direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite máximo permitido por zona;

XXVII - Outorga onerosa de alteração de uso: concessão oferecida pelo Município e através de pagamento, pelo direito de alterar o uso da edificação já construída ou a ser construída;

XXVIII - Potencial Construtivo: direito de construir em função da aplicação do índice de aproveitamento básico do terreno do macrozoneamento ao qual o lote está inserido;

XXIX - Solo urbano subutilizado: aquele cujo aproveitamento é inferior ao do índice de aproveitamento básico definido nesta Lei;

XXX - Transferência do potencial construtivo: autorização, conferida por lei, a proprietário de imóvel urbano, privado ou público, para exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto neste Plano Diretor ou em legislação específica;

XXXI - Setor de Amenização Ambiental – SAA - são porções do território com o objetivo de possibilitar o uso de áreas frágeis de forma sustentável, por meio de usos e atividades compatíveis, não poluentes, com ocupação de baixa densidade e alta permeabilidade do solo favorecendo o micro-clima e, priorizando os condomínios ecológicos e sustentáveis;

XXXII - Setor de Proteção da Paisagem – SPP - possui a função de desacelerar a expansão urbana garantindo a preservação de paisagem singular e/ou de resquícios de Mata Atlântica permitindo uma ocupação sustentável priorizando usos característicos da zona rural;

XXXIII – Função Social da Propriedade - será observada sempre que a propriedade urbana atenda às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas neste Plano Diretor.

TÍTULO II - DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Capítulo I - Do Macrozoneamento

Seção I - Generalidades

Art. 8º. Para efeito do ordenamento do uso e ocupação do solo, o Macrozoneamento da Área Urbana está representado no Mapa 1, que é parte integrante desta lei, devendo ser detalhado a nível de quadra, em escala compatível do novo Código de Urbanismo.

Parágrafo único - A Área Urbana compreende:

- I** - zonas adensáveis prioritárias;
- II** - zonas adensáveis não prioritárias;
- III** - zonas não adensáveis;
- IV** - zonas de restrição adicional;

V- zonas especiais.

Capítulo I A - Da Divisão Territorial

Art. 8º A. O território municipal é dividido em áreas integradas com o objetivo de possibilitar o planejamento adequado para implementação das estratégias e ações definidas neste Plano Diretor.

Parágrafo único - Ficam instituídas as seguintes áreas integradas:

I - Área Urbana;

II - Área Rural.

Seção II - Da Área Urbana

Art. 9º. A Área Urbana de João Pessoa é constituída por zonas que abrigam atividades urbanas atendidas no mínimo por dois dos sistemas de infra-estrutura básica e pelo serviço de transporte coletivo.

Parágrafo Único - A área urbana é delimitada pelo perímetro urbano constante do ANEXO I, Mapa 1, e na poligonal descrita no ANEXO III da presente lei.

Art. 10. O Índice de Aproveitamento é igual a 1,0 e *básico* para todos os terrenos contidos na Área Urbana de João Pessoa, exceto nas Zonas Especiais e demais casos previstos nesta lei.

Art. 11. Zona Adensável Prioritária é aquela onde a disponibilidade de infra-estrutura básica, a rede viária e o meio ambiente permitem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado até o limite de 4,0, e nos termos desta lei.

Art. 12. Zona Adensável Não Prioritária é aquela onde a disponibilidade ou a falta de um dos sistemas da infra-estrutura básica permite uma intensificação moderada do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento *básico* poderá ser ultrapassado até o limite de 2.0 e nos termos desta lei.

Parágrafo Único - A intensificação moderada do uso e ocupação do solo no limite descrito no *caput* do presente artigo dependerá de atendimento às condições de infra-estrutura básica e do sistema viário, mediante análise e aprovação das secretarias competentes.

Art. 13. Zona não Adensável é aquela onde a carência da infra-estrutura básica, da rede viária e o meio ambiente restringem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o limite máximo de construção é o índice de aproveitamento básico.

§ 1º - Nas Zonas Não Adensáveis a indicação das áreas para efeito da elevação do índice de aproveitamento básico até 2,0 (dois), consultado o Conselho de Desenvolvimento Urbano - CDU, será feita mediante ato do Poder Executivo.

§ 2º - Nas áreas que tenham infra-estrutura subutilizada e densidade urbana bruta abaixo de 100 hab./ha, o índice de aproveitamento básico será igual a 1,5 (um vírgula cinco).

Art. 14. O Estoque de Área Edificável será estabelecido por lei e discriminado para o uso residencial e para os outros usos, e dimensionado através dos seguintes procedimentos:

I - estipula-se uma densidade bruta para cada zona adensável em função da potencialidade do sistema viário, da infra-estrutura básica instalada e da preservação do meio ambiente. Adotando neste Plano Diretor, densidades brutas que variam de um mínimo de 120 a um máximo de 150 hab./ hab.;

II - determina-se o número máximo de habitantes que deverá ter cada zona adensável, ou seja, o produto da área bruta da zona adensável pela densidade bruta adotada;

III - determina-se a quota de conforto para o uso residencial e para os outros usos dividindo-se o total de área construída, discriminada para o uso residencial e para os outros usos, pela população residente de cada zona adensável;

IV - o estoque de área edificável é o produto da quota de conforto discriminada para o uso residencial e para os outros usos, pela população máxima de cada zona adensável, menos a área equivalente ao índice básico.

Parágrafo único - Os estoques de área edificável deverão ser redimensionados a cada cinco anos.

Art. 15. Os estoques de áreas edificáveis por uso ficam vinculados às respectivas zonas adensáveis, conforme o Quadro 1 e o Mapa 1 (anexos), que são parte integrante desta lei, que o Poder Executivo manterá permanentemente atualizado, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 16. Em cada lote o índice de aproveitamento básico poderá ser ultrapassado, desde que observado o estoque de área edificável para a zona em que se situa e demais disposições da legislação de uso e ocupação do solo.

Parágrafo único - O estoque de área edificável está vinculado à totalidade da Zona Adensável, e não ao lote.

Art. 17. Nas zonas adensáveis, o Poder Executivo outorgará, de forma onerosa, autorização para construir área superior àquela permitida pelo índice de aproveitamento único.

§ 1º - Os recursos financeiros provenientes da outorga onerosa, referida neste artigo, integrarão o Fundo de Urbanização criado por esta lei.

(*) § 2º - O valor do metro quadrado de área construída, da outorga mencionada neste artigo, será igual ao valor venal do metro quadrado do terreno, constante da Planta de Valores Imobiliários do Município, incorporando fatores de atualização monetária, entre a data-base utilizada para a determinação do valor do imóvel e a data do efetivo pagamento da outorga.

§ 3º REVOGADO

Art. 18. O Poder Executivo poderá outorgar de forma gratuita, para a iniciativa privada e demais agentes promotores, autorização para construir habitação de interesse social com área edificada superior àquela permitida pelo índice básico estabelecido no Art. 10, desta lei.

Parágrafo único - REVOGADO

(*) Parágrafo vetado pelo Prefeito Municipal e mantido pela Câmara Municipal.

Art. 19. O Poder Executivo regulamentará, através de decreto, as formas e as condições para a construção de habitação de interesse social, estabelecendo, entre outros critérios:

- I** - padrões máximos de parcelamento do solo e da unidade habitacional;
- II** - preços máximos e mecanismos de financiamento específicos para as diferentes faixas de renda a serem atendidas.

Parágrafo único - As cooperativas habitacionais, associações de moradores e demais entidades civis poderão solicitar a dispensa das exigências previstas no inciso II deste artigo, mediante comprovação de que os adquirentes tenham renda igual ou inferior a cinco vezes o salário mínimo ou seu sucedâneo legal.

Art. 20. Os perímetros das zonas adensáveis e não adensáveis só poderão ser modificados através de ato baixado pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano, em função de alterações da capacidade efetiva de suporte da infra-estrutura e da rede viária principal básica instalada.

Seção III - Da Área Rural

Art. 21. A Área Rural é aquela destinada à expansão dos limites da Área Urbana, às atividades primárias e de produção de alimentos, bem como à proteção dos mananciais de água de Marés-Mumbaba e Gramame, conforme delimitação constante no Mapa 1, que é parte integrante desta lei.

Art. 22. A utilização de glebas na Área Rural, para loteamento ou parcelamento urbano, poderá ser autorizada através de lei específica e consultado o Conselho de Desenvolvimento Urbano, cumpridas simultaneamente as seguintes exigências:

I - que o promotor, incorporador ou o responsável legal seja obrigado à implantação da rede de infra-estrutura básica e que seja comprovada, quando for o caso, a viabilidade de sua interligação aos sistemas gerais da cidade;

II - que o promotor, incorporador ou o responsável legal seja obrigado à implantação de acesso pavimentado da gleba a ser urbanizada, às vias que compõem a rede viária principal do Município incorporada a esta lei.

Parágrafo único - O Poder Executivo estabelecerá, na lei específica que autorizar a transformação de porções da Área Rural em Área Urbana, os índices urbanísticos aplicáveis, bem como seu estoque de área edificável, no caso de ser considerada zona adensável.

Art. 22 A. A Área Rural é aquela destinada predominantemente às atividades do setor primário da economia local;

I - A Área Rural é constituída pela porção do território municipal, com exclusão da área urbana e das Zonas Especiais de Preservação – ZEPs nela inseridas, conforme constante do Anexo I - Mapa 1, referido no art. 8º A dessa Lei Complementar;

II - O desmembramento de imóvel rural que vise constituir unidade com destinação diversa daquela estabelecida no caput deste artigo deverá observar o disposto no Decreto Federal nº 62.504, de 08 de abril de 1968.

Capítulo II - Das Zonas de Restrições Adicionais

Art. 23. As zonas de restrições adicionais são porções da Área Urbana, situadas em zonas adensáveis ou não, nas quais o interesse social de preservação de características ambientais, paisagísticas, históricas e culturais, como patrimônio comum, impõe restrições adicionais ao uso e ocupação do solo.

Parágrafo único - Constituem-se zonas de restrições adicionais o Centro Principal da Cidade, a Orla Marítima, o Altiplano do Cabo Branco e o Cone de Proteção ao Vôo do Aeroclube, conforme delimitação do Mapa 2, que é parte integrante desta lei.

Seção I - Do Centro Principal

Art. 24. O Centro Principal, incluindo o Centro Histórico da Cidade, é a porção da Área Urbana que sofre processo acelerado de transformação e que abriga funções urbanas conflitantes, tais como: maior concentração de tráfego de veículos e pessoas e um número significativo de edificações de uso institucional, comercial e de serviços, sendo, portanto, objeto de regulamentação complementar específica, submetidas à apreciação do órgão estadual de preservação do Patrimônio Histórico, e que deve contemplar:

- I** - a restrição a circulação de veículos;
- II** - a regulamentação de horários e percursos para operação de carga e descarga;
- III** - a exigência de um número suficiente de vagas para estacionamento, em todos os projetos de construções novas e reformas;
- IV** - a recuperação e livre desimpedimento das vias para circulação de pedestres;
- V** - o estabelecimento de índices urbanísticos específicos para cada quadra, considerando a proximidade da área do Centro Histórico, o entorno do Parque Solon de Lucena e as áreas onde é possível o uso residencial ou o adensamento dos outros usos.

Seção II - Da Orla Marítima

Art. 25. A restrição adicional da Orla Marítima visa a cumprir os Arts. 229 da Constituição Estadual e 175 da Lei Orgânica para o Município de João Pessoa, quanto à altura máxima das edificações situadas em uma faixa de 500 metros ao longo da orla e a partir da linha de testada da primeira quadra da orla em direção ao interior do continente, cujo cálculo será efetuado da seguinte forma:

I - toma-se a distância que vai do ponto médio da testada principal do lote ou da gleba, ao ponto mais próximo da testada da primeira quadra contígua à orla marítima e mais próxima a ela;

II - a altura máxima da edificação, medida a partir da altura da linha do meio-fio da testada do imóvel até o ponto mais alto da cobertura, será igual 12,90 metros, mais a distância calculada no inciso anterior vezes 0,0442.

Parágrafo único - O Mapa 2, que é parte integrante desta lei, demarca a faixa de 500 (quinhentos) metros onde a altura máxima das edificações de todos os lotes ou glebas nela contidos devem ser calculados de acordo com o disposto neste artigo.

Seção III - Do Altiplano do Cabo Branco

Art. 26. A restrição adicional do Altiplano do Cabo Branco deve ser objeto de regulamentação específica no Código de Zoneamento, no Código de Parcelamento do Solo e no Código de Obras e Edificações, para permitir sua ocupação ordenada, contemplando obrigatoriamente:

I - a delimitação precisa e as formas de viabilizar a implantação do Parque Estadual do Cabo Branco - Zona Especial de Preservação;

II - uma Densidade Bruta de até 50 hab./ha e limitação na altura das edificações, de modo a preservar paisagisticamente a falésia e a Ponta do Cabo Branco;

III - a utilização do instrumento do Consórcio Imobiliário como forma de viabilizar a ocupação da área e de recuperar os investimentos públicos.

Seção IV - Do Cone de Proteção ao Vôo do Aeroclube

Art. 27. Aplicam-se às edificações delimitadas pelo Cone de Proteção ao vôo do Aeroclube, as restrições definidas em legislação específica do Departamento da Aeronáutica Civil - DAC.

I - A criação de novas Zonas de Proteção de Aeródromos deve ser aprovada em lei, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano;

II - O uso e ocupação do solo nas áreas contíguas aos aeródromos deverão atender às restrições estabelecidas nos planos de proteção ao vôo previstos na legislação específica e aprovadas pelo Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DCEA, do Comando da Aeronáutica do Ministério da Defesa;

III - Na área de segurança dos aeródromos, existentes ou a serem criadas no âmbito do território municipal, deverá obedecer a um plano de zoneamento de ruído regulamentado pela Agência Nacional de Aviação Civil – ANAC;

IV - A alteração de uso e ocupação da área do Aeroclube, no bairro do Aeroclube, fica condicionada à reserva de um percentual de 75% da área total, para criação de um Parque e a área remanescente, 25% da área total, poderá ser utilizada para fins exclusivamente residenciais.

Seção V - Dos Empreendimentos de Impacto

Art. 28. Empreendimentos de Impacto são aqueles, públicos ou privados, que quando implantados, venham a sobrecarregar a infra-estrutura básica, a rede viária e de transporte ou provoquem danos ao meio ambiente natural ou construído.

§ 1º - Dependerão de apresentação prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), para a obtenção das licenças e autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público, os empreendimentos e atividades, privados ou públicos, que provoquem impacto na qualidade de vida da população residente na área de influência do impacto considerado.

§ 2º - Para efeito desta Lei, os empreendimentos ou atividades de impacto são aqueles que:

I - quando implantados venham a sobrecarregar a infra-estrutura urbana;

II - tenham repercussão ambiental significativa, provocando alterações nos padrões funcionais e urbanísticos de vizinhança ou na paisagem urbana;

III - afetem o patrimônio cultural, artístico ou histórico do Município;

IV - altere ou modifique substancialmente a qualidade de vida da população residente na área ou em suas proximidades, afetando sua saúde, segurança ou bem-estar;

V - representem pólos de atração e geradores de tráfego.

Art. 29. Os empreendimentos sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto Ambiental (EIA) serão dispensados da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança, desde que o Termo de Referência abrigue as exigências relativas ao Estudo de Impacto de Vizinhança, fazendo-se um só estudo.

I – (VETADO)

II – REVOGADO

III - REVOGADO

Parágrafo Único - O Poder Público, com base na análise do Estudo de Impacto de Vizinhança, poderá exigir do responsável pelo empreendimento a execução, às suas expensas, de medidas atenuadoras e compensatórias relativas aos impactos decorrentes da implantação do empreendimento ou atividade.

Art. 30. O Poder Executivo regulamentará, através de decreto, os procedimentos para elaboração do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV que deverá, obrigatoriamente, conter a caracterização do empreendimento, da sua área de influência e prognóstico que contemple estudos a respeito das possíveis mudanças na referida área, relativo aos itens abaixo:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração e atração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Art. 31. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

Parágrafo único - A Secretaria de Planejamento responsável pela análise do EIV, poderá promover audiência pública com a população interessada, antes da aprovação do relatório de impacto de vizinhança – RIV.

Capítulo III - Das Zonas Especiais

Seção I - Do Conceito e Classificação

Art. 32. Zonas Especiais são porções do território do Município com destinação específica e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, compreendendo:

I - Zonas Especiais de Interesse Social;

II - Zonas Especiais de Preservação.

Parágrafo único - A criação de novas Zonas Especiais e a alteração dos perímetros das zonas existentes devem ser aprovadas em lei, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Seção II - Das Zonas Especiais de Interesse Social

Art. 33. Zonas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas primordialmente à produção, manutenção e à recuperação de habitações de interesse social e compreendem:

I - terrenos públicos ou particulares ocupados por favelas ou por assentamentos assemelhados, em relação aos quais haja interesse público em se promover a urbanização ou a regularização jurídica da posse da terra;

II - glebas ou lotes urbanos, isolados ou contíguos, não edificadas, subutilizados ou não utilizados com área igual ou superior a 1.000 m²;

III - edificações de valor para o Patrimônio Histórico que abriga ocupação plurifamiliar subnormal.

Art. 34. O Poder Executivo deverá elaborar plano de urbanização para as Zonas Especiais de Interesse Social, que estabelecerá:

I - padrões específicos para o parcelamento, uso e ocupação do solo e para as edificações;

II - as formas de participação da iniciativa privada, em especial dos proprietários de terrenos, dos promotores imobiliários e das associações de moradores, na viabilização do empreendimento;

III - a fixação de preços e forma de financiamento, transferência ou aquisição das unidades habitacionais a serem produzidas.

Parágrafo único - Os proprietários de lotes ou glebas em Zonas Especiais de Interesse Social poderão apresentar propostas de plano de urbanização compatíveis com as diretrizes fornecidas pelo Poder Executivo.

Art. 35. O Poder Executivo, para promover a regularização fundiária nas Zonas Especiais de Interesse Social, poderá:

I - utilizar a Concessão Real de Uso, quando o assentamento for sobre área pública Municipal, mediante lei específica;

II - assegurar a prestação de serviço de assistência jurídica e técnica gratuita à população de baixa renda, para a promoção da Ação de Usucapião Urbano;

III - promover as ações discriminatórias cabíveis, quando for o caso.

§ 1º Em nenhum caso poderá ser utilizada a doação de imóveis.

§ 2º A concessão de uso, não poderá ter prazo superior a 90 (noventa) anos, sendo transferível hereditariamente nos termos da lei civil.

§ 3º Não será permitida a transferência para terceiro, da concessão real de uso, sem a prévia autorização da Prefeitura Municipal, ouvido o órgão responsável pela política de habitação do Município.

§ 4º Não será deferida a uma mesma pessoa, mais de 01 (uma) concessão real de uso, a cada intervalo de 10 (dez) anos, salvo nos casos de permuta, devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal, ouvido o órgão responsável pela política de habitação do Município.

Art. 36. Não são passíveis de urbanização e regularização fundiária as favelas, ou assentamentos assemelhados, localizados em áreas de uso público, nos seguintes casos:

I - localizados sobre rede principal de água ou esgotos ou sob redes de alta tensão;

II - localizados em área que apresente risco à segurança de seus ocupantes, constatado através de laudo técnico de órgão competente;

III - localizados em área destinada à realização de obras de interesse coletivo, sobretudo nas áreas de praças e de equipamentos de uso institucional;

IV - existentes há menos de doze meses, contados a partir da publicação desta lei.

Art. 37. Depois de aprovado o plano de urbanização da Zona Especial de Interesse Social não será permitido o remembramento de lotes, exceto para a implantação de equipamentos comunitários públicos.

Art. 38. O Poder Executivo deverá encaminhar anualmente à Câmara Municipal, anexo à proposta orçamentária, programa de intervenção nas Zonas Especiais de Interesse Social, com indicação dos recursos correspondentes.

Seção III - Das Zonas Especiais de Preservação

Art. 39. Zonas Especiais de Preservação são porções do território, localizadas tanto na Área Urbana como na Área Rural, nas quais o interesse social de preservação, manutenção e recuperação de características paisagísticas, ambientais, históricas e culturais, impõe normas específicas e diferenciadas para o uso e ocupação do solo, abrangendo:

I - O Centro Histórico da cidade;

II - a Falésia do Cabo Branco, o Parque Arruda Câmara, a Mata do Buraquinho, a Mata do Cabo Branco, os manguezais, os mananciais de Marés-Mumbaba e de Gramame, o Altiplano do Cabo Branco, a Ponta e a Praia do Seixas e o Sítio da Graça;

III - os vales dos rios Jaguaribe, Cuiá, do Cabelo, Água Fria, Gramame, Sanhauá, Paraíba, Tambiá, Mandacaru, Timbó, Paratibe, Aratú e Mussuré, na forma da Lei Federal e Estadual;

IV - as lagoas do Parque Solon de Lucena, Antônio Lins, João Chagas e as Três Lagoas de Oitizeiro;

V - os terrenos urbanos e encostas com declividade superior a 20% (vinte por cento);

VI - as praças públicas com áreas superior a 5.000 m²;

VII - as áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou Federal;

VIII - Ficam protegidos os recifes de corais e algas coralinas da zona costeira do município de João Pessoa e, em especial, os que fazem o entorno do Parque Municipal do Cabo Branco e Ponta do Seixas, delimitados no Anexo II, Mapa 2;

IX - Os Setores de Amenização Ambiental – SAA, definido no ANEXO II, Mapa 2 compreendem a faixa de proteção contígua à falésia do Cabo Branco e as demais faixas contíguas às ZEPs e têm como objetivo controlar o desmatamento, a erosão, o desmoronamento de barreiras, a redução do impacto das construções verticais e seu sombreamento. Na lei municipal de uso e ocupação do solo, serão definidos os tipos de uso e índices urbanísticos em função das especificidades de cada área;

X - Fica delimitado o Parque do Cabo Branco, como Zona Especial de Preservação – ZEP, definido no ANEXO II, Mapa 2, cuja poligonal está descrita no ANEXO IV;

XI - Os Setores de Proteção da Paisagem - SPP, definidos no ANEXO II, Mapa 2, localizados a leste e sul do território municipal, terão índice de aproveitamento máximo igual a 0,05. Outros índices urbanísticos serão definidos na lei municipal de uso e ocupação do solo;

XII - As Zonas Especiais de Preservação – ZEP, permeiam todo o território municipal em suas porções urbana e rural, inseridas nas ZEPs as Áreas de Preservação Permanente – APP, protegidas por legislação federal e as faixas de preservação moderada, Setores de Amenização Ambiental – SAA, incluídas todas as reservas florestais, matas privadas preservadas e parques urbanos, todos indicados no Anexo II, Mapa 2;

XIII - Aplicam-se aos terrenos particulares situados nas zonas especiais de preservação e na área urbana o mecanismo de transferência de potencial construtivo e mediante adesão do interessado em programa de preservação e ou restauração;

XIV - Os Setores de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos ficam situados na camboa Tambiá Grande, margem direita do Estuário do Rio Paraíba e em Mangabeira, na

margem esquerda do rio Cuiá, Indicados no Anexo I, Mapa 1.

§ 1º As Zonas Especiais de Preservação a que se referem os incisos I, II, III, e IV estão indicadas no Mapa 2, que é parte integrante desta lei.

§ 2º Aplicam-se aos terrenos particulares situados nas Zonas Especiais de Preservação e na Área Urbana o mecanismo de transferência de potencial construtivo, conforme o disposto no Art. 47 desta lei e mediante adesão do interessado em programa de preservação e/ou restauração.

Art. 40. O Centro Histórico é constituído pela porção da Área Urbana definida pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN e pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado da Paraíba - IPHAEP, objeto de regulamentação complementar, a cargo do Poder Executivo Municipal.

I - REVOGADO

II – REVOGADO

III – REVOGADO

IV – REVOGADO

V – REVOGADO

VI – REVOGADO.

Art. 40 A. O controle adicional para essa área será realizado pela Coordenadoria de Proteção dos Bens Históricos e culturais de João Pessoa – PROBECH-JP, o qual estará em consonância ao atendimento das normas referentes ao patrimônio histórico, dentro das competências atribuídas ao IPHAN e ao IPHAEP.

Art. 40 B. São diretrizes específicas para o Centro Histórico:

I - uma política de substituição de usos do solo, para aqueles mais adequados à preservação do Centro Histórico e à utilização de lotes vazios e à recuperação de áreas deterioradas;

II - uma política de intervenção para recuperação das fachadas e volumetrias de imóveis tombados cadastrados ou de interesse ambiental;

III - o controle da circulação de veículos;

IV - o estabelecimento de normas diferenciadas em relação ao restante da cidade, quanto à quantidade mínima de vagas exigidas para estacionamento de veículos;

V – incentivos ao adensamento habitacional, através de recuperação e adequação de edifícios para fins residenciais.

Capítulo IV - Da Circulação e dos Transportes

Art. 41. A política de transporte do Município de João Pessoa fica definida de forma a atender às demandas de deslocamentos de pessoas e mercadorias, com base em políticas integradas de desenvolvimento urbano, econômico, social e preservação ambiental.

I - REVOGADO

II – REVOGADO

III - REVOGADO

IV - REVOGADO

V - REVOGADO

VI - REVOGADO

VII - REVOGADO

VIII - REVOGADO

IX - REVOGADO
X - REVOGADO
XI - REVOGADO.

Parágrafo Único - Deverá ser assegurada a mobilidade e acessibilidade de pessoas a todas as áreas da cidade com conforto, segurança e fluidez, a um custo compatível com o perfil sócio-econômico da população, contribuindo para a melhoria da qualidade de vida na cidade de João Pessoa.

Art. 42. O sistema viário do município deverá ser constituído por um conjunto de vias organizadas de forma hierárquica, que forneça suporte à circulação de pessoas e mercadorias a todos os pontos da cidade, orientando a expansão urbana em consonância com o controle e ocupação do solo e o sistema de transportes.

§ 1º - São diretrizes da política municipal para o sistema viário e de circulação:

I - oferta de fluidez, segurança e conforto à população em seus deslocamentos;

II - priorização do transporte público coletivo em detrimento do transporte privado;

III - investimento em políticas de humanização do trânsito, em especial nas áreas de educação e fiscalização da circulação, buscando uma convivência pacífica entre veículos, pedestres e ciclistas;

IV - tratamento urbanístico que preserve o patrimônio histórico, arquitetônico e ambiental da cidade;

V - oferta de acessibilidade que favoreça e incentive a mobilidade de pedestres, especialmente os portadores de necessidades especiais;

VI - estruturação de um sistema cicloviário que atenda às demandas de deslocamentos atuais e estimule o uso desse meio de transporte de forma confortável e segura;

VII - definição de procedimentos para avaliação dos impactos causados por pólos geradores de tráfego e na aprovação desse tipo de empreendimento;

VIII - racionalização de uso de áreas de estacionamento público e privado, e adoção do uso oneroso dos espaços públicos para esse fim;

IX - definição de medidas reguladoras do abastecimento e distribuição de bens e atividades de carga e descarga;

§ 2º - A política municipal de mobilidade urbana deverá priorizar os sistemas de transportes públicos de passageiros, buscando a melhor combinação entre a oferta de um serviço de boa qualidade que atenda às necessidades de deslocamentos da população, a um custo compatível com o seu perfil sócio econômico;

§ 3º - Constituem diretrizes da política de transporte público de passageiros de João Pessoa:

I - Ajuste da oferta dos serviços à demanda, de forma a utilizar seus efeitos indutores e a compatibilizar a acessibilidade local às propostas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

II - Integração física e operacional dos sistemas de transporte coletivo que atuam no município;

III - priorização do sistema de transporte público de passageiros;

IV - investimento em tecnologias de controle da operação e gerenciamento do sistema, para assegurar a realização dos serviços, precisão e rapidez na obtenção dos dados operacionais, e combate à evasão de receitas;

V - busca de alternativas sustentáveis para o barateamento do valor da tarifa, permitindo o acesso ao sistema pela população mais carente e sua inclusão social, respeitando o equilíbrio econômico e financeiro do sistema;

VI - oferta de ônibus adaptados para portadores de necessidades especiais, para facilitar sua inclusão social;

VII - adoção de novas tecnologias que visem à redução de poluentes, resíduos em

suspensão e de poluição sonora, priorizando a utilização de combustíveis renováveis;

Art. 43. O sistema viário principal do Município poderá ser reclassificado quando da aprovação do Plano Diretor de Mobilidade Urbana ou da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único - O parcelamento do solo urbano deverá considerar o sistema viário principal definido nesta Lei Complementar, bem como harmonizar-se com o sistema de transporte do seu entorno.

TÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS PARA A GESTÃO URBANA

Capítulo I - Do Fundo de Urbanização

Art. 44. Fica criado o Fundo de Urbanização, que se constituirá do produto das receitas a seguir especificadas:

I - valores em dinheiro correspondentes à outorga onerosa da autorização de construção de área superior ao índice de aproveitamento básico estabelecido no art. 16 desta lei;

II - rendas provenientes das operações de financiamento de obras vinculadas à política habitacional do Município;

III - contribuições de melhorias;

IV - rendas provenientes da aplicação de seus próprios recursos;

V - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.

Parágrafo único - A gestão dos recursos do Fundo de Urbanização atenderá aos seguintes critérios:

I - enquanto não forem efetivamente utilizados, poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo;

II - serão utilizados segundo Plano Anual específico, encaminhado simultaneamente à Proposta Orçamentária;

III - serão utilizados, obrigatoriamente, nas Zonas Especiais de Interesse Social e, prioritariamente, em obras de implantação, ampliação e manutenção da infra-estrutura básica e em obras viárias.

Capítulo II - Da Administração dos Estoques de Área Edificável

Art. 45. REVOGADO.

I – REVOGADO

II – REVOGADO

III – REVOGADO

IV – REVOGADO

V – REVOGADO

§ 1º - REVOGADO

§ 2º - REVOGADO

§ 3º - REVOGADO

Art. 46. REVOGADO

§ 1º - REVOGADO

§ 2º REVOGADO

Capítulo III - Da Transferência do Potencial Construtivo

Art. 47. O potencial construtivo do imóvel impedido por lei de utilizar plenamente o índice de aproveitamento da área urbana em que estiver localizado poderá ser transferido, por instrumento público, mediante prévia autorização do Poder Executivo, obedecidas as disposições desta lei.

§ 1º - A transferência do potencial construtivo de imóveis situados em Zonas Especiais de Preservação da Área Urbana será condicionada à participação do proprietário em programa de preservação a ser elaborado pelo Poder Executivo.

§ 2º - A transferência do potencial construtivo para a zona adensável poderá ser concedida pelo Poder Executivo, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas a obras viárias, equipamentos públicos, urbanização de favelas e nos programas executados nas Zonas Especiais de Interesse Social.

§ 3º - Para determinar a área edificável em um imóvel cessionário, correspondente ao potencial construtivo de um imóvel cedente, multiplica-se o potencial construtivo do terreno cedente pelo seu valor venal e divide-se pelo valor venal do terreno cessionário.

Capítulo IV - Do Imposto Territorial Progressivo e do Parcelamento ou Edificação Compulsórios

Seção I - Do Imposto Predial e Territorial Progressivo

Art. 48. O Poder Executivo poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação sucessiva, dos seguintes institutos:

- I** - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II** - Imposto Predial e Territorial Urbano-IPTU progressivo no tempo;
- III** - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Seção II - Do Parcelamento ou Edificação Compulsórios

Art. 49. REVOGADO

I - REVOGADO

II - REVOGADO

Parágrafo único.- REVOGADO.

Art. 49 A. Ficam definidas como áreas passíveis de aplicação dos institutos previstos no art. 48, incisos I, II e III os lotes ou glebas não edificados, subutilizados ou não utilizados e que não estejam cumprindo sua função social, conforme previsto no art. 5º, incisos I e II e art. 6º, nas seguintes localidades:

- I** – nas Zonas Adensáveis Prioritárias;
- II** – nas Zonas de Restrições Adicionais.

§ 1º-São considerados solo urbano subutilizado, lote ou a gleba edificados nas seguintes condições:

- a)** destinado exclusivamente ao uso residencial unifamiliar que contenha edificações cuja área seja inferior a 10% (dez por cento) do coeficiente de aproveitamento básico ou com área inferior a 450 (quatrocentos e cinquenta) metros quadrados, prevalecendo o índice menor.
- b)** destinado aos demais usos, que contenha edificações cuja área seja inferior a 20%

(vinte por cento) do coeficiente de aproveitamento básico.

§ 2º - Excetuam-se da aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios os imóveis:

a) que necessitem de áreas construídas menores para o desenvolvimento de atividades econômicas e os imóveis com exploração de produtos hortifrutigranjeiros vinculados a programas de abastecimento alimentar, devidamente registrados nos órgãos competentes.

b) os imóveis que incluam em seu perímetro Áreas de Preservação Permanente, conforme o Código Florestal Brasileiro.

c) os imóveis com vegetação nativa relevante e que exerçam função ambiental essencial.

d) as áreas de parques municipais e parques urbanos.

e) as áreas ocupadas por clubes sociais ou de lazer ou associações de classe.

f) os imóveis onde haja incidência de restrições jurídicas, alheias à vontade do proprietário, que inviabilizem atender ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

g) imóvel que se enquadre como vazio urbano, desde que não ultrapasse 450,00 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) de área, cujo proprietário não possua outro imóvel nessas condições.

§ 3º - A aplicação dos mecanismos previstos no *caput* deste artigo dar-se-á em áreas em que haja predominância de condições favoráveis de infra-estrutura, topografia e qualidade ambiental para sua otimização.

Art. 49 B. Os proprietários dos imóveis objeto da aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios serão notificados pelo Poder Executivo a dar melhor aproveitamento aos seus imóveis em prazo determinado, devendo a notificação ser averbada no Ofício de Registro de Imóveis competente.

Art. 49 C. No prazo máximo de 1 (um) ano, a partir do recebimento da notificação, os proprietários deverão protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou projeto de edificação.

§ 1º - Os parcelamentos deverão ser iniciados e concluídos no prazo máximo de 02 (dois) anos e as edificações iniciadas e concluídas no prazo máximo de 03 (três) anos, contados da primeira aprovação do projeto.

§ 2º - Em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas de empreendimentos, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

Art. 49 D. O descumprimento das condições e dos prazos previstos nos artigos anteriores implicará a incidência do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a aplicação das seguintes alíquotas.

I - imóvel construído.

a) 1,5% (um e meio por cento) no 1º (primeiro) ano;

b) 3,0% (três por cento) no 2º (segundo) ano;

c) 5,0% (cinco por cento) no 3º (terceiro) ano;

d) 7,0% (sete por cento) no 4º (quarto) ano;

e) 10,0% (dez por cento) no 5º (quinto) ano;

II - imóvel não construído

- a) 2,0% (dois por cento) no 1º (primeiro) ano;
- b) 4,0% (quatro por cento) no 2º (segundo) ano;
- c) 6,0% (seis por cento) no 3º (terceiro) ano;
- d) 8,0% (oito por cento) no 4º (quarto) ano;
- e) 10,0 % (dez por cento) no 5º (quinto) ano.

§ 1º - Alcançada a alíquota máxima prevista na alínea “e” dos incisos I e II, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que seja cumprida a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista nesta Lei.

§ 2º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias fiscais relativas ao IPTU progressivo no tempo, ressalvadas as hipóteses previstas na presente lei.

Art. 49 E. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, aplicando-se os dispositivos contidos no art. 8º da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Capítulo V - Da Operação Urbana

Art. 50. Lei municipal específica, baseada neste Plano Diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas, entre outras medidas.

§1º - Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º - A lei específica da Operação Urbana estabelecerá um estoque de área adensável, independente dos estoques da Zona Adensável em que estiver situada, em função da organização espacial dos usos pretendidos e um programa de obras públicas necessárias e previstas, devendo este estoque ser adquirido onerosamente pelos proprietários e empreendedores interessados em participar da operação.

§ 3º - Os recursos auferidos na forma prevista no parágrafo anterior integrarão o Fundo de Urbanização, permanecendo vinculados àquela Operação Urbana.

§ 4º - Os proprietários de lotes ou glebas poderão apresentar propostas para Operação Urbana, devendo ser demonstrado o interesse público e anuência expressa de pelo menos 2/3 dos proprietários envolvidos na proposta, cabendo aos proprietários o financiamento da infra-estrutura básica para sua viabilização.

Art. 50 A. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas, entre outras medidas.

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e do subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 50 B. Na lei específica que aprovar a Operação Urbana, deverá constar o Plano de Operação Urbana, contendo, no mínimo:

- I - definição da área a ser atingida;
- II - programa de uso e ocupação da área;
- III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada;
- IV - finalidades da operação;
- V - estudo prévio do impacto de vizinhança;
- VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos na operação urbana;
- VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Parágrafo Único - A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o Plano de Operação Urbana.

Art. 50 C. A lei específica que aprovar a Operação Urbana deverá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º - Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir, unicamente na área objeto da operação urbana.

§ 2º - Apresentado pedido de licença para construir, o certificado adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a Operação Urbana.

§ 3º - A lei específica estabelecerá os limites de adensamento do plano de operação urbana.

Capítulo VI - Do Consórcio Imobiliário e da Operação de Interesse Social

Art. 51. Consórcio Imobiliário é a forma de viabilizar planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público Municipal o seu imóvel para realização de obras, recebendo de volta, como pagamento, parte do imóvel devidamente urbanizado.

§ 1º - O valor do imóvel a ser devolvido ao proprietário após a realização das obras com recursos públicos, deverá refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano antes das obras, excluindo do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 2º - O disposto neste artigo aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar compulsoriamente nos termos desta Lei Complementar, quanto àqueles necessários à realização de intervenções urbanísticas.

Art. 52. REVOGADO

Art. 53. O Poder Executivo poderá, em Operação de Interesse Social, outorgar autorização para construir área superior àquela correspondente ao índice de aproveitamento básico para usos não residenciais, em troca de valor equivalente em habitação de interesse social, na mesma operação.

Art. 54. Será exigido, na Operação de Interesse Social, que o total de área construída para habitação seja, no mínimo, igual à área do terreno.

Art. 55. O Poder Executivo poderá declarar de interesse social, para fins de desapropriação, imóveis incluídos em Operação de Interesse Social cujos proprietários não participem dos projetos, como forma de facilitar a sua execução.

Parágrafo único - As despesas com a indenização dos imóveis desapropriados correrão por conta dos proprietários participantes da Operação de Interesse Social.

Art. 56. REVOGADO

CAPÍTULO VII - Da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Alteração de Uso

Art. 56 A. Nas Zonas Adensáveis Prioritárias e nas Zonas Adensáveis Não Prioritárias, o Poder Executivo poderá outorgar, de forma onerosa, autorização para construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até os limites máximos, definidos neste Plano Diretor.

Art. 56 B. A outorga onerosa do direito de construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo estipulado para cada Zona será concedida mediante os seguintes procedimentos:

I - o processo terá início com uma consulta do interessado ao Poder Executivo, para verificar a viabilidade urbanística do empreendimento e a densidade máxima permitida para o uso e localização pretendidos;

II - o Poder Executivo verificará sua classificação, ou não, como empreendimento de impacto;

III - atestada a viabilidade do empreendimento pelo Poder Executivo este fixará o prazo máximo para a apresentação do projeto, nunca superior a 180 (cento e oitenta) dias;

IV - uma vez aprovado o projeto, o interessado recolherá o valor da outorga de autorização de construção de área adicional ao coeficiente de aproveitamento básico, na forma prevista na presente lei, como condição necessária à concessão do alvará da licença para construir.

Parágrafo Único - Os procedimentos previstos neste artigo serão da competência do órgão do Poder Executivo encarregado da expedição do alvará de construção.

Art. 56 C. A edificação que ultrapassar a área autorizada no alvará de construção e, desde que não exceda ao coeficiente máximo de aproveitamento da Zona, sujeitará o infrator a uma multa calculada sobre o produto da área construída em excesso, pelo valor de mercado do metro quadrado do terreno.

§1º - A penalidade prevista no caput deste artigo somente será aplicada em relação à parcela em excesso.

§2º - Na hipótese da ocorrência de construções que excedam o coeficiente máximo, utilizar-se-á o Poder Público Municipal dos institutos do embargo e da ação demolitória, além de outras cominações legais.

Art. 56 D. O Poder Executivo Municipal poderá, mediante avaliação prévia, receber na forma

de dação em pagamento, imóveis urbanos em compensação ao crédito da outorga onerosa, observados os seguintes requisitos.

I – o imóvel se encontre livre e desembaraçado de quaisquer ônus e restrições;

II – o imóvel seja necessário para o cumprimento de, ao menos, uma das finalidades elencadas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257/2001;

III – seja mais vantajoso para o Município.

Art. 56 E. O Poder Executivo fica autorizado a converter os valores devidos da outorga onerosa em obras públicas de interesse social executadas mediante requerimento do interessado, desde que equivalentes e compatíveis ao valor cobrado pela licença de construir acima do índice de aproveitamento básico.

Art. 56 F. Na hipótese do valor da obra pública ou do imóvel superar o valor da contrapartida calculada em espécie, o valor excedente poderá ser utilizado pelo beneficiário para o pagamento de outras Outorgas Onerosas.

Parágrafo único - O crédito relativo ao valor excedente poderá ser cedido pelo beneficiário a terceiros, desde que para uso exclusivo do pagamento de outras Outorgas Onerosas do cessionário, e expressamente autorizado pelo Município de João Pessoa.

Art. 56 G. A contrapartida em espécie poderá ser paga, a critério do beneficiário, com as seguintes opções:

I – em cota única, até a expedição do alvará de construção, com a incidência de desconto de 20% (vinte por cento);

II – no valor integral, em duas parcelas, sendo 70% (setenta por cento) do valor no ato da expedição da licença para construir e os 30% (trinta por cento) remanescentes, no ato de expedição da Carta de Habite-se, aplicando-se correção de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil – INCC, ou equivalente;

III – em até 03 (três) parcelas, iguais e sucessivas, com a incidência de desconto de 15% (quinze por cento), devendo a primeira parcela ser paga até a emissão do alvará de construção;

IV – em até 06 (seis) parcelas, iguais e sucessivas, com a incidência do percentual de desconto de 10% (dez por cento), com o pagamento da primeira parcela na expedição do alvará de construção;

V - O pagamento do valor integral da outorga onerosa, sem a incidência dos percentuais de descontos descritos nos incisos I, III e IV deste artigo, poderá ser parcelado em até 24 (vinte e quatro) parcelas, incidindo sobre as parcelas vincendas a atualização monetária do período correspondente, de acordo com o Índice Nacional da Construção Civil – INCC ou equivalente, com o pagamento da primeira parcela na expedição do alvará de construção.

§ 1º - Nas hipóteses dos incisos III e IV, a inadimplência de quaisquer das parcelas vincendas ensejará a revogação do percentual do desconto incidente sobre o valor objeto do parcelamento e o vencimento antecipado das parcelas vincendas, sem prejuízo de aplicação de multa, juros, correção monetária, inclusive revogação do alvará de construção.

§ 2º - Na hipótese do inciso V, a inadimplência de até 03 (três) parcelas, consecutivas ou alternadas, ensejará vencimento antecipado das parcelas vincendas, incidência de multa, juros e correção, inscrição na dívida ativa, execução forçada da obrigação, sem prejuízo da revogação do alvará de construção.

§ 3º - Em qualquer hipótese, o habite-se só será concedido mediante a quitação do valor integral da Outorga Onerosa, seja paga em espécie, ou outra modalidade de pagamento prevista na presente lei.

Art. 56 H. Poderá ser permitida a alteração de uso nas Zonas Adensáveis, nos termos a serem estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 56 I. Lei específica ou a Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa de alteração de uso, determinando:

- I - a fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 56 J. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa de alteração de uso serão depositados no Fundo de Urbanização - FUNDURB e aplicados nas finalidades previstas nos incisos I, II e III, parágrafo único do art. 44 da Lei Complementar nº 03/92.

CAPÍTULO VIII - Da Usucapião Urbana

Art. 56 K. A Usucapião urbana, individual ou coletiva, é o instrumento previsto para a regularização fundiária de áreas urbanas particulares, ocupadas para fins de moradia, através de ações judiciais.

Parágrafo único - O reconhecimento da propriedade, nos termos desse instituto, será realizado apenas uma vez ao mesmo possuidor e depende de sentença judicial.

Art. 56 L. São requisitos essenciais e simultâneos para a usucapião individual:

- I - a área ou a edificação a ser adquirida não pode exceder 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - a área deve estar ocupada para fins de moradia, sem oposição e pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos;
- III - o ocupante não pode possuir outro imóvel urbano ou rural.

Art. 56 M. São requisitos essenciais e simultâneos para a usucapião coletiva:

- I - a área a ser adquirida coletivamente deve ser maior que 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
- II - a área deve estar ocupada por população de baixa renda, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, pelo prazo ininterrupto de 5 (cinco) anos e sem oposição;
- III - os ocupantes não podem possuir outro imóvel urbano ou rural.

CAPÍTULO IX - Do Direito de Superfície.

Art. 56 N. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

§ 1º - direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística, ou seja, ao Plano Diretor do Município de João Pessoa, ao Código de Meio Ambiente, à Lei de Uso e Ocupação do Solo, ao Código de Edificações e ao Código de Posturas.

§ 2º - A concessão gratuita ou onerosa do direito de superfície, em área pública, será efetuada pelo Poder Executivo municipal, quando autorizada pela Câmara Municipal.

§ 3º - A concessão do direito de superfície, envolvendo áreas privadas, poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 4º - O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

§ 5º - O direito de superfície pode ser transferido a terceiros obedecidos os termos do contrato respectivo.

§ 6º - Por morte do superficiário, os seus direitos transmitem-se aos seus herdeiros.

Art. 56 O. Em caso de alienação do terreno ou do direito de superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 56 P. Extingue-se o direito de superfície:

I - pelo advento do termo;

II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 56 Q. Extinto o direito de superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, salvo estipulação em contrário.

§ 1º - Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o direito de superfície se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedida.

§ 2º - A extinção do direito de superfície será averbada no cartório de registro de imóveis.

Art. 56 R. O Poder Público municipal poderá conceder, de forma onerosa, às empresas concessionárias de serviços públicos o direito de superfície para utilização do solo público do Município, de acordo com a Lei Complementar nº 24, de 29 de dezembro de 2000.

Parágrafo único - A implantação, expansão e operação dos componentes referidos no parágrafo anterior, em área pública ou privada, deverá ser precedida de licença ou autorização do órgão municipal competente.

Capítulo X - Do Direito de Preempção

Art. 56 S. O Direito de Preempção confere ao Poder Público municipal preferência para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares.

§ 1º - Lei municipal, baseada nesta Lei Complementar, delimitará as áreas em que incidirá o direito de preempção e fixará prazo de vigência, não superior a cinco anos, renovável a partir de um ano após o decurso do prazo inicial de vigência.

§ 2º - O direito de preempção fica assegurado durante o prazo de vigência fixado na

forma do parágrafo anterior, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 56 T. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I** - regularização fundiária;
- II** - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III** - constituição de reserva fundiária;
- IV** - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V** - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI** - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII** - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII** - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Parágrafo único. Dependem de regulamentação as situações de enquadramento das áreas em que incidirá o direito de preempção.

Art. 56 U. O proprietário deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º - À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º - O Poder Executivo fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do caput e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

§ 3º - Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Poder Executivo, no prazo de trinta dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º - A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º - Ocorrida a hipótese prevista no parágrafo anterior, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

TÍTULO IV - DAS POLÍTICAS DE DESENVOLVIMENTO

Capítulo I - Do Desenvolvimento Social

Seção I - Da Habitação e Das Áreas Especiais de Interesse Social

Art. 57. O Poder Público Municipal definirá as formas e as condições para a construção de habitação de interesse social, estabelecendo entre outros, os seguintes critérios:

- I** - padrões de parcelamento do solo e da unidade habitacional;
- II** - preços e mecanismos de financiamento específicos para as diferentes faixas de renda a serem atendidas.

Parágrafo único. Fica caracterizado como déficit habitacional quantitativo aquele decorrente da inacessibilidade pura e simples do indivíduo ou das famílias residentes à casa

própria e que esteja morando em imóvel alugado ou qualquer forma de locação precária, além daquelas famílias conviventes num único domicílio. Déficit qualitativo é formado por aquelas habitações cujas famílias afetem a posse, mesmo que a título precário, da propriedade e o direito de construir e que não dispõem das mínimas condições de habitabilidade e carecem de: Reforma, Ampliação e outras melhorias habitacionais, além de não terem acessos aos serviços de infra-estrutura básica e aos equipamentos sociais.

Art. 57 A. Nos casos dos programas e projetos habitacionais de interesse social poderão ser utilizados os instrumentos do Consórcio Imobiliário, da Operação de Interesse Social, da Concessão de Direito Real de Uso e da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia.

Parágrafo Único - A assistência técnica, urbanística, jurídica e social gratuita será prestada pelo Poder Executivo aos indivíduos, entidades, grupos comunitários e movimentos nas áreas de Habitação de Interesse Social, buscando promover a inclusão da população de baixa renda na Cidade.

Art. 58. O Poder Executivo poderá outorgar de forma gratuita, para a iniciativa privada e demais agentes promotores, a título de contrapartida pelo incentivo à promoção social, autorização para construir habitação de interesse social, com área edificada superior àquela permitida pelo coeficiente de aproveitamento básico, respeitado o coeficiente máximo, definidos neste Plano Diretor.

I - REVOGADO

II - REVOGADO

III - REVOGADO

IV - REVOGADO

§ 1º - REVOGADO

§ 2º - REVOGADO

§ 3º - REVOGADO

§ 4º - REVOGADO

Parágrafo único - Esta autorização deverá ser feita mediante análise conclusiva do projeto de habitação de interesse social e aprovação prévia do Conselho de Desenvolvimento Urbano.

Art. 58 A. O Poder Executivo deverá outorgar título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia àquele que, até 30 de junho de 2001, residia em área urbana de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), de propriedade pública, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O Poder Executivo deverá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de a moradia estar localizada em área de risco cuja condição não possa ser sanada por obras e outras intervenções.

§ 2º O Poder Executivo poderá assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, nas hipóteses de:

I - ser área de uso comum do povo ou com outras destinações prioritárias de interesse público, definidas no Plano Diretor;

II - ser área onde houver necessidade de diminuição da densidade por motivo de projeto e obra de urbanização;

III - ser área de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental ou da proteção dos ecossistemas naturais;

IV - ser área reservada à construção de represas e obras congêneres;

V - ser área localizada em Área de Preservação Permanente - APP, nos termos da Lei Federal nº 4.771/65, atendida a excepcionalidade dos casos de regularização fundiária de interesse social, previstos na legislação.

§ 3º - Para atendimento do direito previsto nos parágrafos anteriores, a moradia deverá, quando possível, estar localizada próxima ao local que deu origem ao direito de que trata este artigo.

§ 4º - A Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia poderá ser solicitada de forma individual ou coletiva.

§ 5º - Buscar-se-á respeitar, quando de interesse da comunidade, as atividades econômicas locais promovidas pelo próprio morador, vinculadas à moradia, como pequenas atividades comerciais, indústria doméstica, artesanato, oficinas de serviços e outros.

§ 6º - Extinta a Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, pela constatação da destinação diversa da moradia para si ou para sua família ou por aquisição de outra moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

Art. 58 B. É responsabilidade do Poder Público promover obras de urbanização nas áreas onde foi obtido coletivamente o título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia, podendo promover plano de urbanização com a participação dos moradores para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental.

Art. 58 C. Lei municipal, baseada neste Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto nesta Lei Complementar ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I - implantação de equipamentos urbanos ou comunitários;

II - preservação, quando o imóvel estiver inserido no Centro Histórico, nas Zonas de Restrições Adicionais ou for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput deste artigo. **(AC)**.

2º As demais condições referentes à aplicação da transferência do direito de construir serão definidas pela lei municipal referida neste artigo.

Art. 58 D. A iniciativa privada promoverá cooperação com o Poder Executivo em toda obra ou empreendimento a ser realizado e que produza impacto urbanístico relevante.

Parágrafo Único - Será exigida pelo Poder Executivo compensação urbanística ou arquitetônica ou social, com base em Decreto específico que regulamente o instrumento.

Art. 58 E. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 03 (três) anos depois, à propriedade do Município, da respectiva circunscrição.

§ 1º - O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, 03 (três) anos depois, à propriedade do Município, desde que se encontre na circunscrição do Município.

§ 2º - Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.

§ 3º - A Secretaria de Planejamento - SEPLAN, anualmente, fará publicar através de Decreto, a relação com as descrições dos bens considerados vagos no âmbito do Município, conforme dispõe o art. 1276 do Código Civil.

§ 4º - Após 03 (três) anos da publicação do Decreto, a Procuradoria Geral do Município ingressará com ação judicial, visando à aquisição da propriedade dos bens considerados vagos.

Seção II - Da Saúde - REVOGADO

Art. 59. REVOGADO

I - REVOGADO

a) REVOGADO

b) REVOGADO

c) REVOGADO

d) REVOGADO

II - REVOGADO

III - REVOGADO

IV - REVOGADO

V - REVOGADO

VI - REVOGADO

VII - REVOGADO

VIII - REVOGADO

IX - REVOGADO

Seção III - Da Educação - REVOGADO

Art. 60. REVOGADO

I - REVOGADO

II - REVOGADO

III - REVOGADO

IV - REVOGADO

V - REVOGADO

VI - REVOGADO

VII - REVOGADO

VIII - REVOGADO

IX - REVOGADO

X - REVOGADO

XI - REVOGADO

XII - REVOGADO

XIII - REVOGADO

XIV - REVOGADO

XV - REVOGADO

Seção IV - Da Cultura - REVOGADO

Art. 61. REVOGADO.

Art. 62. REVOGADO.

Art. 63. REVOGADO.

Art. 64. REVOGADO.

§ 1º REVOGADO.
§ 2º REVOGADO.
Art. 65. REVOGADO.
Art. 66. (VETADO)

Seção V - Do Esporte - REVOGADO

Art. 67. REVOGADO.
PARÁGRAFO ÚNICO - REVOGADO
Art. 68. REVOGADO.
Art. 69. REVOGADO.
Art. 70. REVOGADO.

Seção VI - Do Lazer - REVOGADO.

Art. 71. REVOGADO.
I – REVOGADO.
II – REVOGADO.
III – REVOGADO.

Seção VII - Do Serviço Social - REVOGADO.

Art. 72. REVOGADO.
PARÁGRAFO ÚNICO – REVOGADO.
Art. 73. REVOGADO.
Art. 74. REVOGADO.
Art. 75. REVOGADO.
Art. 76. REVOGADO.
Art. 77. REVOGADO.
PARÁGRAFO ÚNICO – REVOGADO.
Art. 78. REVOGADO.
Art. 79. REVOGADO.
Art. 80. REVOGADO.

Capitulo II - Do Desenvolvimento Econômico - REVOGADO.

Art. 81. REVOGADO.

Seção I - Das Atividades Econômicas Formais - REVOGADO.

Art. 82. REVOGADO.
§ 1º- REVOGADO.
§ 2º- REVOGADO.
§ 3º- REVOGADO.
§ 4º- REVOGADO.

Seção II - Do Abastecimento - REVOGADO.

Art. 83. REVOGADO.
PARÁGRAFO ÚNICO – REVOGADO.
Art. 84. REVOGADO.
Art. 85. REVOGADO.
Art. 86. REVOGADO.

Seção III - Das Microempresas e do Setor Informal - REVOGADO.

Art. 87. REVOGADO.
Art. 88. REVOGADO.

§ 1º- REVOGADO.

§ 2º- REVOGADO.

§ 3º- REVOGADO.

Seção IV - Do Turismo - REVOGADO

Art. 89. REVOGADO.

I – REVOGADO.

II – REVOGADO.

III – REVOGADO.

IV – REVOGADO.

V – REVOGADO.

VI – REVOGADO.

VII – REVOGADO.

VIII – REVOGADO.

Art. 90. - REVOGADO.

Art. 91. - REVOGADO

Art. 92. – (VETADO)

TÍTULO V - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO

Capítulo I - Generalidades

Art. 93. Fica institucionalizado o Sistema de Planejamento do Município de João Pessoa integrado pela Secretaria de Planejamento, como órgão central, pelos órgãos de planejamento descentralizado - setorial ou regionalmente - conforme vier a estabelecer a organização administrativa e territorial do Município, pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano com as funções que lhe são atribuídas pelo artigo 159 da Lei Orgânica para o Município e demais Conselhos setoriais, criados por lei.

Capítulo II - Do Órgão Central

Art. 94. A Secretaria de Planejamento é responsável pela elaboração, atualização, controle, acompanhamento e avaliação do Plano Diretor da Cidade de João Pessoa.

§ 1º - Os planos setoriais e projetos específicos elaborados pelos órgãos técnicos setoriais da Prefeitura, ouvidos os conselhos respectivos, atenderão as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor da Cidade de João Pessoa.

§ 2º - Os planos setoriais serão objeto de lei especial de iniciativa do Poder Executivo.

§ 3º - Além do Plano Diretor e dos planos setoriais serão produtos do Sistema de Planejamento o Plano de Governo, o Plano Plurianual, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual.

Art. 95. REVOGADO

Art. 96. Além das atribuições que lhe forem conferidas em lei, caberá à Secretaria de Planejamento, como órgão central do Sistema de Planejamento:

I - coordenar e acompanhar a fase executiva do Plano Diretor e elaborar as propostas de revisão normativa, mediante fundamentação técnica e audiência dos órgãos diretamente envolvidos;

II - elaborar, avaliar e encaminhar as propostas de alteração da legislação de parcelamento e uso do solo, ouvidos os órgãos descentralizados;

III - disciplinar o uso e controlar o consumo e disponibilidade dos estoques de área edificável promovendo sua revisão periódica, ouvidos os órgãos descentralizados;

IV - pronunciar-se sobre os empreendimentos de impacto, conforme previsto em lei;

V - avaliar e propor leis específicas para disciplinar a Operação Urbana e demais intervenções e instrumentos de política urbana;

VI - autorizar e registrar as transferências de potencial construtivo admitido na presente lei;

VII - disciplinar e controlar os usos incômodos com base nas propostas dos órgãos descentralizados;

VIII - coordenar as atividades de pesquisas, informações e documentação segundo as prioridades do Sistema de Planejamento;

IX - por em prática as medidas necessárias ao cumprimento desta lei e exercer todas as atividades que, neste sentido, lhe forem deferidas pelo Poder Executivo, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano, a este propiciando as condições de funcionamento eficaz como órgão consultivo-deliberativo do governo municipal.

Capítulo III - Do Conselho de Desenvolvimento Urbano

Art. 97. (VETADO)

Art. 98. O Conselho de Desenvolvimento Urbano terá como atribuição permanente:

I - manifestar-se sobre as políticas, diretrizes e estratégias de zoneamento, produção, ocupação e uso do solo da cidade;

II - pronunciar-se sobre as propostas e iniciativas voltadas ou que repercutam no desenvolvimento do Município, originárias do setor público ou privado, notadamente as que exerçam impacto sobre o espaço urbano;

III - propor dispositivos e instrumentos de fiscalização e controle das normas de ocupação do solo.

Art. 99. O Conselho de Desenvolvimento Urbano será constituído particularmente de 18 (dezoito) Conselheiros, sendo 09 (nove) Conselheiros representantes do Município e de órgãos de outras esferas de governo e de 09 (nove) Conselheiros representantes da Sociedade Civil.

§ 1º - Cada Conselheiro terá um suplente, que o substituirá em suas ausências, faltas, licenças e afastamentos.

§ 2º - A representação da Sociedade Civil será integrada por 03 (três) Conselheiros representantes das Associações Comunitárias, de 03 (três) representantes dos Conselhos Profissionais e Sindicatos de Trabalhadores e de 03 (três) representantes de Sindicatos Patronais.

§ 3º - A representação dos órgãos das outras esferas de governo será integrada por 03 (três) representantes escolhidos entre os nomes constantes das listas tríplices encaminhadas por órgãos estaduais e federais com atuação direta no Município, nas áreas de planejamento urbano, infra-estrutura básica, meio-ambiente, patrimônio cultural ou habitação.

§ 4º - O mandato dos Conselheiros representantes da Sociedade Civil será de 04 (quatro) anos, estendendo-se até, no máximo, ao fim do terceiro ano do mandato do Prefeito, admitida a recondução por mais 01 (um) período.

§ 5º - Os Conselheiros representantes do Município e seus suplentes serão nomeados pelo Prefeito Municipal até 30 (trinta) dias após o início do respectivo mandato, que durará até a data da conclusão daquele período.

§ 6º - Dos Conselheiros representantes do Município, 03 (três) serão membros natos: o Secretário de Planejamento, o Secretário de Finanças e o Secretário de Administração, cabendo-lhes indicar os respectivos suplentes.

§ 7º - A Secretaria de Planejamento funcionará como Secretaria Executiva do Conselho de Desenvolvimento Urbano propiciando-lhe as condições administrativas de funcionamento e os requisitos técnicos de informação, avaliação e proposição.

§ 8º - O Conselho de Desenvolvimento Urbano será presidido pelo Secretário de Planejamento e, em sua ausência, pelo respectivo suplente.

§ 9º As reuniões ordinárias do Conselho de Desenvolvimento Urbano serão mensais, podendo ser convocadas por iniciativa do Presidente ou da maioria dos Conselheiros.

§ 10 - As deliberações do Conselho de Desenvolvimento Urbano serão tomadas por um "quorum" mínimo de 09 (nove) Conselheiros.

§ 11 - O Conselho de Desenvolvimento Urbano adotará Regimento Interno, a ser aprovado por Decreto do Prefeito do Município, dispondo sobre os aspectos complementares aos dispositivos deste artigo.

§ 12 - A reunião de instalação do Conselho de Desenvolvimento Urbano deverá ocorrer até noventa dias após a publicação desta lei.

§ 13 - Constatada a necessidade, em virtude de alterações que vierem a ser adotadas na organização político administrativa do Município, poderão, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Urbano, ser criados outros Conselhos Setoriais ou regionais que passarão a fazer parte do Sistema de Planejamento, nos termos desta lei.

Capítulo III A - Do Conselho da Cidade

Art. 99 A. Fica criado o Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa – CMC, como órgão superior do colegiado representativo do Poder Público e dos vários segmentos sociais, representando o espaço onde são debatidos e sugeridos os projetos estratégicos e as prioridades do Município.

Art. 99 B. O Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa é composto pelo Prefeito e outros 28 (vinte e oito) membros efetivos, além dos seus respectivos suplentes, com mandato de 02 (dois) anos, da seguinte forma:

I - doze representantes do Poder Executivo Municipal;

II - quatro representantes dos Conselhos relativos às políticas setoriais do Município, referentes à gestão urbana, sendo um representante de cada um dos seguintes Conselhos:

a) Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU.

b) Conselho do Meio Ambiente.

c) Conselho de Transportes.

d) Conselho de Habitação.

III – 04 (quatro) representantes dos movimentos populares, eleitos na Conferência da Cidade;

IV – 03 (três) representantes de entidades empresariais compreendendo os setores da indústria, do comércio e de prestação de serviços;

V – 03 (três) representantes de entidades de categorias profissionais, acadêmicas e organizações não-governamentais - ONGs;

VI – 02 (dois) representantes de entidades representativas dos trabalhadores.

§ 1º - Os membros titulares e suplentes do Conselho Municipal da Cidade de João

Pessoa serão indicados pelos respectivos setores e nomeados pelo Prefeito.

§ 2º - Os membros do Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa exercerão seus mandatos de forma gratuita, vedada a percepção de qualquer vantagem de natureza pecuniária.

§ 3º - O Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa deve reunir-se, no mínimo, uma vez por trimestre.

§ 4º - São públicas as reuniões do Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa.

§ 5º - O Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa será presidido pelo Prefeito Municipal.

§ 6º - As representações de que tratam os incisos III, IV, V e VI serão nomeados no sistema de alternância entre as instituições e entidades integrantes do Conselho.

§ 7º - As representações de que tratam o Inciso II, alíneas *a,b,c,d* do presente artigo deverão, no mínimo de duas representações por Conselho, necessariamente, ser constituídas através de assentos representativos da sociedade civil.

Art. 99 C. O Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa terá entre suas atribuições:

I - promover a participação da sociedade na sugestão das prioridades e projetos estratégicos do Município.

II - debater e indicar planos e programas de ação estratégicos para o desenvolvimento do Município.

III - acompanhar a implementação dos instrumentos da política de desenvolvimento.

IV - elaborar seu Regimento Interno.

Art. 99 D. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I – o Conselho Municipal da Cidade de João Pessoa – CMC;

II - o Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU;

III - debates, audiências e consultas públicas;

IV - conferências sobre assuntos de interesse urbano, em nível municipal.

V - iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

VI – o Conselho do Orçamento Democrático

Capítulo IV - Da Gestão Urbana

Art. 100. REVOGADO

Parágrafo único – REVOGADO.

a) REVOGADO

b) REVOGADO

c) REVOGADO

Art. 101. A gestão urbana assegurará meios de permanente consulta aos órgãos federais e estaduais com influência no espaço urbano, bem como aos Municípios compreendidos na Grande João Pessoa ou na Microrregião do Litoral Paraibano, assegurando-se o acesso e voz dos representantes de cada instância mencionada, junto ao Conselho de Desenvolvimento Urbano, em reuniões extraordinárias .

Art. 102. REVOGADO.

Parágrafo único – REVOGADO.

Art. 103. REVOGADO.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

ART. 104. Fica criada a Agência Municipal de Saneamento e Águas – AMUSA.

Parágrafo Único - A AMUSA tem por finalidade exercer o poder regulatório, acompanhando, controlando e fiscalizando as concessões e permissões de serviços públicos de saneamento básico concedidos nas seguintes áreas:

I - serviços de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, prestados pelas empresas outorgadas, concessionárias e permissionárias, nas quais o Município de João Pessoa figure como Poder Concedente ou Permitente, nos termos das normas legais, regulamentares e consensuais pertinentes;

II - serviços de limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos e de drenagem e manejo de águas pluviais, prestados pelas empresas outorgadas, concessionárias e permissionárias, nas quais o Município de João Pessoa figure como Poder Concedente ou Permitente, nos termos das normas legais, regulamentares e consensuais pertinentes.

Art. 105. REVOGADO.

Art. 106. REVOGADO.

CAPITULO I - DOS CONSELHOS COMUNITARIOS - REVOGADO.

Art. 107. REVOGADO.

Art. 108. REVOGADO.

a) REVOGADO.

b) REVOGADO.

c) REVOGADO.

d) REVOGADO.

Art. 109. REVOGADO.

§ 1º- REVOGADO.

§ 2º- REVOGADO.

Art. 110. REVOGADO

TÍTULO VII - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 111. O Poder Executivo, através da Superintendência de Transportes e Trânsito – STTRANS, em articulação com a Secretaria Municipal de Planejamento – SEPLAN, desenvolverá um plano diretor de mobilidade urbana, instrumento básico para nortear o funcionamento dos sistemas de transportes, circulação e viário compatibilizando com o uso, parcelamento e ocupação do solo.

Parágrafo único - O Plano Diretor de Mobilidade Urbana absorverá políticas e diretrizes de acessibilidade e mobilidade urbana que compreenda políticas públicas relativas à acessibilidade e mobilidade urbana orientadas para a inclusão social, com o objetivo de assegurar e preservar os direitos fundamentais da pessoa humana, em especial das pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, respeitando-se as diferenças e características antropométricas e sensoriais da população.

Art. 112. O Poder Público Municipal deverá elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social até dezembro de 2009.

Art. 113. Ficam revogados expressamente o inciso X, do art. 3º; § 3º do art. 17; Parágrafo único do art. 18; incisos I, II e III do art.29; incisos I, II, III, IV, V e VI do art. 40; incisos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI do art. 41; art. 45, I, II, III, IV, V, § 1º, 2º e 3º; art. 46, § 1º e

2º; art. 49, I, II e Parágrafo único; art. 52; art. 56; incisos I, II, III, IV, § 1º, § 2º, § 3º e § 4º do art. 58; art. 59, I, a, b, c, d, II, III, IV, V, VI, VII, VIII e IX; art. 60, I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV e XV; art. 61; art. 62; art. 63; art. 64, § 1º e § 2º; art. 65; art. 67 e Parágrafo único; art. 68; art. 69; art. 70; art. 71, I, II e III; art.72 e Parágrafo único; art.73; art. 74; art. 75; art. 76; art. 77 e Parágrafo único; art. 78; art. 79, art. 80; art. 81; art. 82, § 1º, § 2º, § 3º e § 4º; art. 83 e Parágrafo único; art. 84; art. 85; art. 86; art. 87; art. 88, § 1º, § 2º e § 3º; art. 89, I, II, III, IV, V, VI e VII; art. 90; art. 91; art. 95; art. 100, Parágrafo único, a, b , c; art. 102 e Parágrafo único; art. 103; art. 105; art. 106; art. 107; art. 108, a, b, c , d; art. 109, § 1º e § 2º; e os dispositivos da Lei Complementar nº 04, de 30 de abril de 1993.

Art. 114. Ficam convalidados os efeitos dos instrumentos legais instituídos através da LC N° 03/92, de 30 de dezembro de 1992 e LC N° 04, de 30 de abril de 1994, a partir de sua publicação e os efeitos dos Decretos Municipais nº 5.454, de 26 de setembro de 2005 e nº 5.363/05 de 28 de junho de 2005.

Art. 115. No prazo de 90 (noventa) dias, o Chefe do Executivo Municipal baixará decreto consolidando a presente lei, inclusive para efeito do que estabelece o art. 49 da presente lei.

Art. 116. Decreto do Chefe do Poder Executivo regulamentará a Lei Complementar nº 24, de 29 de dezembro de 2000 para as normas para implantação de estações de serviço, subestações, derivações, torres de transmissão, postes, ramais aéreos ou subterrâneos, aparelhos de medição ou quaisquer outros componentes utilizados pelas concessionárias de serviços públicos, definindo seu uso.

Art. 117. O Poder Executivo, através de lei, deverá regulamentar as construções sustentáveis que seguirem os princípios da permacultura atinentes à criação de ambientes produtivos, saudáveis e ecológicos.

Art. 118. Esta lei entra em vigor 90 (noventa) dias após a sua publicação.



