



LEI ORDINÁRIA N° 14.694, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2022.

**DISPÕE SOBRE A TRANSFORMAÇÃO DE
ÁREA EM ZONA ESPECIAL DE
INTERESSE SOCIAL – ZEIS, NO BAIRRO
DE TAMBAUZINHO, E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, ESTADO DA PARAÍBA,
FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE
LEI:**

DA CRIAÇÃO

Art. 1º Ficam incluídas como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do Complexo Beira Rio, as áreas 1, 2 e 3 a seguir descritas:

1. ZEIS Beira Rio 1 - Imóvel localizado na Avenida José Américo de Almeida, no bairro de Tambauzinho, com Localização Cartográfica nº 11.064.0492;
2. ZEIS Beira Rio 2 – Imóvel localizado na Rua Alfredo Heim, no bairro de Tambauzinho, de Loc. Cartográfica nº 11.064.0368.0000.000, limitando-se;
3. ZEIS Beira Rio 3 - Imóvel localizado na Avenida Ministro José Américo de Almeida, no qual a área consiste na junção de um terreno com área de 19.322,55m² Localização Cartográfica nº 11.086.0286 e fração de área do Lote 0358 – Localização Cartográfica nº 11.086.0358 – com área de 10.786,04m².

§1º Com o fito de atender o que dispõe o Parágrafo Único do art. 32 do Plano Diretor da Cidade de João Pessoa, a criação das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS foi discutida e aprovada, no âmbito do Conselho de Desenvolvimento Urbano – CDU, de acordo com as Resoluções nº04/CDU-GP, de 26 de agosto de 2021, firmando o entendimento através do Processo nº 069.291 de 12/07/2021.

§2º Para efeito desta lei, consideram-se Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) do Complexo Beira Rio, as porções do território, de propriedade pública ou privada, delimitadas em Mapa georreferenciado nos Anexos I, II e III, destinadas à recuperação urbanística e ambiental, à regularização fundiária de ocupação irregular já existente, à realocação de moradores para implantação de habitações de interesse social, de equipamentos sociais e culturais, de espaços

públicos, serviços e comércio de caráter local, conforme projeto específico de urbanização e regularização fundiária de interesse social.

DO DOMÍNIO, DA DIMENSÃO E DOS LIMITES

Art. 2º A área objeto da ação, localizada no bairro Tambauzinho, terá como limites e dimensões:

I – ZEIS Beira Rio I – ao Norte com a Avenida Ministro José Américo de Almeida, ao Leste com o Lote de Localização Cartográfica atual 11.087.0579, ao Sul com o Rio Jaguaribe e ao Oeste com o Lote de Localização Cartográfica atual 11.087.0329, com Área de 26.833,66 m² e Perímetro 645,50m;

II – ZEIS Beira Rio II - ao Norte com a Rua Luiz Lianza, ao Leste com o Lote de Localização Cartográfica atual 11.055.0329, ao Sul com a Rua Alfredo Heim e ao Oeste com os Lotes de Localizações Cartográficas atuais 11.064.0380 e 11.064.0183, com Área de 3.822,35 m² e Perímetro 247,63m;

III – ZEIS Beira Rio III - ao Norte com a Avenida José Américo de Almeida, ao Leste com o Lote de Localização Cartográfica atual 11.086.0358, ao Sul com o Rio Jaguaribe e ao Oeste com o Lote de Localização Cartográfica atual 11.085.0176, com Área Total de 30.108,59 m², e Perímetro 701,81m.

DA DESTINAÇÃO

Art. 3º As Zonas Especiais de Interesse Social, ora transformadas, têm como finalidade a construção de conjuntos habitacionais de Interesse Social para beneficiar famílias que vivem em situação de risco nas Comunidades do Complexo Beira Rio (composto por 08 comunidades: São Rafael, Padre Hildon Bandeira, Brasília de Palha, Cafófo/Liberdade, Vila Tambauzinho, Miramar, Tito Silva e Santa Clara), no âmbito do Programa João Pessoa Sustentável e promover a melhoria das condições de moradia de um conjunto relevante de pessoas no âmbito do Município.

Parágrafo Único - Na recuperação, realocação de moradores, regularização fundiária e urbanização dos imóveis integrantes das Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS do Complexo Beira Rio, serão observadas:

1. A situação socioeconômica da população;
2. As restrições ambientais indicadas por impacto ambiental, nos termos da Lei Federal N° 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade;
3. A participação da comunidade de moradores durante o desenvolvimento de todas as etapas das medidas a que se refere o caput deste artigo;





**JOÃO
PESSOA**
PREFEITURA

cidade que cuida

GABINETE DO PREFEITO

4. A oitiva do Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) nos termos do parágrafo único do Art. 32 da Lei Complementar Nº 03 de 30 de dezembro de 1992;
5. Poderão ser regularizadas as ocupações em Áreas de Preservação Permanente (APP), de acordo com os dispositivos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e demais critérios e procedimentos legais vigentes.

Art. 5º As normas de urbanização e os parâmetros de ocupação e uso do solo para os imóveis integrantes das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS do Complexo Beira Rio, estão estabelecidos no Anexo IV desta Lei.

Art. 6º Serão aplicadas de forma supletiva e subsidiariamente as normas das Leis Municipais Nº 21.102 de 31 de dezembro de 1975, que institui o Código de Urbanismo do Município de João Pessoa e a Lei Nº 4.214 de 18 de outubro de 1983 que dispõe sobre o Parcelamento e o Uso do Solo Urbano em Áreas de Sub-Habitação e de Urbanização Específica em caso de omissões e desde que haja compatibilidade com as normas estabelecidas por esta lei.

Art. 7º Ficam estabelecidas as seguintes Características de Uso, Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes nas ZEIS do Complexo Beira Rio (CBR) para novos empreendimentos:

USOS PERMITIDOS	EDIFICAÇÃO (A)					
	ÁREA MÍNIMA (m²)	OUPAC ÃO MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA (B)	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)		
				FRENTE (AF)	LATERAL (AL)	FUNDOS (AFD)
H1	125,00	50	1PV	0,00	1,50	2,00
H2	125,00	50	2PV	0,00	1,50	2,00
H3	125,00	50	2PV	0,00	1,50	2,00
H5*	-	40	4PV	5,00	2,00	3,00
C1/S1**	125,00	50	2PV	0,00	1,50	2,00
INST 1	125,00	TE=50 DE=40	2PV	0,00	1,50	2,00
IND 1 **	125,00	50	2PV	0,00	1,50	2,00

1. O projeto deve respeitar os afastamentos a partir da área do lote construído, já que não tem área mínima exigida (*);
2. Para os usos não habitacionais: C1/S1 e IND1, que podem ocorrer simultaneamente com os usos Habitacionais H1 e H2, deverão sempre se submetidos à avaliação de índices de incomodidade (**);
3. O aproveitamento de níveis inferiores (negativos) poderá ser utilizado desde que se garanta: o acesso pela via principal (nível zero), a ventilação e iluminação da edificação, respeitando os demais indicadores urbanísticos do quadro acima e da legislação vigente.



DOS USOS PERMITIDOS

Art. 8º Para efeitos desta lei ficam estabelecidas as classificações e codificação dos usos e ocupação do solo estabelecidas no Decreto nº 9.718 de 10 de maio de 2021 a seguir dispostas:

1. H1: Habitação Unifamiliar – uma habitação por lote;
2. H2: Habitação Bifamiliar – duas habitações por lote;
3. H3: Habitação Multifamiliar – no máximo até 4 habitações por lote;
4. H5: Habitação Multifamiliar - no máximo até 4 pavimentos (TE+3);
5. C1/S1: Comércio e Serviço de Bairro;
6. INST1: Institucional Geral;
7. IND1: Indústria de Pequeno Porte.

DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 9º A quantidade mínima de vagas de veículos deve ser igual a 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de unidades habitacionais do empreendimento.

§1º As vagas referidas no caput deste artigo devem ser rotativas e não vinculadas às unidades habitacionais.

§2º Será vedada a vaga obstruída por outro veículo.

DAS VIAS E CALÇADAS

Art. 10. Os empreendimentos deverão atender plenamente os princípios de acessibilidade, em acordo com a Lei Federal nº 13.146 de 6 de julho de 2015, e suas regulamentações, a NBR 9050 e suas complementações, bem como legislações complementares.

Parágrafo Único. As vias de circulação deverão articular-se com os planos viários adjacentes, existentes ou aprovados, harmonizar-se com a topografia local e obedecer aos padrões estabelecidos na Lei nº 4.214 de 18 de outubro de 1983 que dispõe sobre o Parcelamento e o Uso do Solo Urbano em Áreas de Sub-Habitação e de Urbanização Específica, que possui aplicação subsidiária e supletiva a esta Lei.

DOS ELEVADORES

Art. 11. Ficam isentos da obrigatoriedade de instalação de elevadores as edificações de empreendimentos com até 04 (quatro) pavimentos (TE+3).





cidade que cuida

GABINETE DO PREFEITO

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 12. As edificações do Empreendimento deverão observar as condições de segurança estabelecidas pela legislação em vigor.

Art. 13. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO DO GABINETE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA,
Estado da Paraíba, em 21 de dezembro de 2022.

**CÍCERO DE LUCENA FILHO
PREFEITO**

Autoria: Executivo Municipal

PUBLICADO NO DOE-JP Nº 183/2022,
DE 22 DE DEZEMBRO DE 2022.


Assinatura