



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

DECRETO Nº 5.343/2005
De 28 de Junho de 2005

ESTABELECE A DELIMITAÇÃO DO PARQUE DO CABO BRANCO, INSTRUÇÕES NORMATIVAS DE ZONEAMENTO URBANO E AMBIENTAL, A CONTRAPARTIDA FINANCEIRA DOS EMPREENDIMENTOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE JOÃO PESSOA, Estado da Paraíba, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas pelo Art. 22, Parágrafo 8, Inciso II, da Constituição do Estado da Paraíba, combinado com o artigo Art. 60, Incisos V e XX da Lei Orgânica do município de João Pessoa e com o Art. 3º, Inciso I, e Artigos 21 e 26, Incisos I, II e III, do Plano Diretor da Cidade de João Pessoa Lei Complementar Nº 3, de 30 de dezembro de 1992, Art. 17, 18, 19, 20 e 21 do Código do Meio Ambiente e, em conformidade com o Art. 328 da Lei Nº 2102, de 31 de dezembro de 1975, modificada pela Lei Nº. 2.699 de 07 de novembro de 1979 e o Decreto Nº 5285 de 29 de março de 2005.

DECRETA:

Art. 1º – Fica delimitado o Parque do Cabo Branco, como Zona de Preservação Ambiental e de Proteção Paisagística, definido no Mapa de Zoneamento Urbano e Ambiental, Anexo I.

§ 1º – A área inicial e referencial do parque, em torno do Farol, na ponta do Cabo Branco, área conhecida por “Bosque dos Sonhos”, será o núcleo principal do parque, e definido como um setor destinado à implantação de equipamentos de apoio à difusão cultural, à pesquisa e estudos científicos, ao turismo, ao lazer e à educação ambiental.

§ 2º – Deverão ser elaborados planos de manejo e de uso ambiental nesta Zona de Preservação Ambiental, para viabilizar sua implantação, através de uma setorização que permita o desenvolvimento das atividades supra citadas e que sejam compatíveis com o perfil do Parque.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

Art. 2º– A porção do território objeto deste zoneamento de uso e ocupação do solo e de suas respectivas instruções normativas fica compreendida entre as coordenadas geográficas 301462.6998 W 9209731.2426 N e 301213.6050 W, 9208083.0150 N.

Art. 3º– Nas sub-zonas A, B e C e na ZR-3 do Altiplano Cabo Branco fica delimitado o SETOR de AMENIZAÇÃO AMBIENTAL, compreendendo as quadras localizadas ao longo da Av. Panorâmica e do perímetro do Parque, e definido os indicadores urbanísticos de uso e ocupação do solo, de acordo com o quadro a seguir:

SETOR DE AMENIZAÇÃO AMBIENTAL- ESPECIFICAÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

USOS (1)	ÁREA MÍNIMA (m 2)	TAXA OCUP. %	ÍNDICE APROV.	ALTURA	AFASTAMENTOS (em metros)		
					frente	lateral	fundo
HT1, HT2, ASS1, C2, DV1, DV2, DV3,	5.000	40,0	1,0	3 Pavs.	10,0	5,0	5,0
HT3, TR1, TR2, H1	1.250	40,0	1,0	3 Pavs.	10,0	5,0	3,0
H2 (Condomínio Horizontal) (2)	10.000	-	1,0	2 Pavs	20,00		
CV1, CV2, CV3 (3)	2.500	40,0	1,0	3 Pavs.	10,0	3,0	3,0

(1) Ver Anexo II- Classificação dos Usos e Atividades.

(2) Toda edificação, exceto aquela destinada à entrada/guarita deve, obrigatoriamente, manter uma distância mínima em relação aos limites do terreno ou gleba do Condomínio.

(3) As atividades de Comércio e Serviços poderão estar agrupadas em Centros de comércio/serviços, sem restrições de áreas mínimas dos boxes.

Parágrafo Único - Todos os usos permitidos no quadro acima, deverão atender às seguintes exigências:

a – Os edifícios deverão respeitar a paisagem natural, e para tanto não poderão se constituir de bloco único com extensão superior a 50,00m. O afastamento entre blocos deverá ser de 6,00m.

b - A taxa de impermeabilização do solo, em qualquer situação não deve ser superior a 50% e as demais áreas livres deverão ser tratadas com jardins utilizando-se espécies nativas, salvo exigências de reflorestamento pelo órgão ambiental competente.

Art. 4º– Nas sub-zonas A, B e C e, na ZONA RESIDENCIAL-3 do Altiplano do Cabo Branco, serão toleradas novos usos com tipologias de acordo com o quadro abaixo:



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

USOS (4)	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TAXA OCUP. %	ÍNDICE APROV.	ALTURA	AFASTAMENTOS (em metros)		
					frente	lateral	fundo
H1	360	50,0	1,0	2 Pavs.	5,00	2,00	3,00
H2 (Condomínio Horizontal) (5)	10.000	-	1,0	2 Pavs.	20,00		
H4, HT2	2.500	40,0	1,0	5 Pavs.	5,00	5,00	5,00
H5,	10.000	30,0	1,0	5 Pavs.	10,00	5,00	5,00
CV1, CV2, CV3, E1, E2, E3 (6)	2.500	40,0	1,0	3 Pavs.	5,00	3,00	3,00
DV1, DV2, DV3, ASS1, C1, AS1, AS2, (7)	5.000	30,0	1,0	2 Pavs.	10,00	5,00	5,00

(4) Ver Anexo II - Classificação dos Usos e Atividades.

(5) Toda edificação, exceto aquela destinada à entrada/guarita deve, obrigatoriamente, manter uma distância mínima em relação aos limites do terreno ou gleba do Condomínio.

(6) As atividades de Comércio e Serviços poderão estar agrupadas em Centros de comércio/serviços, sem restrições de áreas mínimas dos boxes.

(7) Exceto na Zona Residencial-3.

Parágrafo Único - Todos os usos permitidos no quadro acima deverão atender às exigências do Parágrafo Único do Artigo 3º.

Art. 5º- A área remanescente denominada Loteamento Coqueiral, dentro da ZEP4- Zona Especial de Preservação Rigorosa 4- Barreira do Cabo Branco, situado na Praia do Cabo Branco, atualmente ocupado por bares e restaurantes, fica definido como SETOR TURÍSTICO ESPECIAL e serão tolerados os seguintes usos: HT1, HT2, e CV1 (apenas para Bares, Restaurantes, Lanchonetes e Sorveterias).

§ 1º – Fica determinado que o uso do solo será outorgado mediante o pagamento da contrapartida financeira pelo empreendedor à Prefeitura, conforme o Art. 5º deste Decreto, e sujeita as seguintes exigências de natureza urbanística:

- a) Índice de aproveitamento máximo igual a 1,0;
- b) Taxa de ocupação máxima no pavimento térreo igual a 40%;
- c) Taxa de ocupação máxima nos demais pavimentos igual a 20%;
- d) Taxa de ocupação máxima no sub-solo ou semi-subsolo igual a 40%;
- e) Afastamento frontal = 10,00m, Lateral = 5,00m e fundos = 10,00m.
- f) Altura máxima de 04 pavimentos – térreo, 1º, 2º e 3º pavimentos.



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

§ 2º – Não será permitido o uso de área de lazer e piscina, na laje de coberta do último pavimento.

§ 3º – Os telhados deverão ser de material cerâmico, fibras vegetais ou madeira, sendo proibido o uso de platibanda e telhas de fibrocimento.

§ 4º – As construções permitidas neste local deverão atender também às exigências do Parágrafo Único da Artigo 3º.

Art. 6º– Todos os empreendimentos imobiliários localizados no Setor Turístico Especial, nas sub-zonas A, B, C e nas glebas da ZR3 do Altiplano Cabo Branco, ficam sujeitos a uma contrapartida financeira a ser paga ao Município.

§ 1º – A contrapartida, de que trata o caput deste artigo, será definida pelo Poder Executivo e deverá ser compatível com o porte do empreendimento, riscos ambientais, demanda de infra-estrutura, potencial de gerar resíduos, área de implantação e, da valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos na região do mapa de Zoneamento Urbano e Ambiental do Altiplano do Cabo Branco, Anexo 1 do Art.6º.

§ 2º – Os recursos auferidos pelo Município através deste tipo de contrapartida serão destinados ao Fundo Municipal de Meio Ambiente, para financiar plano de manejo, estudos, obras e serviços de proteção da falésia do Cabo Branco, implementação, manutenção e conservação do Parque do Cabo Branco- Zona de Preservação Ambiental e de Proteção Paisagística, além de projetos, obras e serviços de natureza sócio-ambiental na área de abrangência do Mapa de Zoneamento Urbano e Ambiental do Altiplano do Cabo Branco, Anexo I do Art. 6º.

Art 6º – É parte integrante e indissociável deste Decreto os seguintes anexos:

Anexo I – Mapa de Zoneamento Urbano e Ambiental do Altiplano do Cabo Branco.

Anexo II – Classificação de Usos e Atividades.

Art 7º – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA, em 28 de Junho de 2005.

RICARDO VIEIRA COUTINHO
Prefeito



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

ANEXO – II - CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

TIPO	CÓDIGO
USO RESIDENCIAL	
• Habitação Unifamiliar isolada.	H1
• Habitação Unifamiliar em condomínio.	H2
• Habitação Bifamiliar ou Multifamiliar geminada até 2 pavimentos.	H3
• Habitação Multifamiliar isolada até 5 pavimentos. (inclusive cobertura)	H4
• Habitação Multifamiliar em condomínio, até 5 pavimentos. (inclusive cobertura)	H5
• Habitação Multifamiliar isolada - acima de 5 pavimentos.	H6
• Habitação Multifamiliar em condomínio - acima de 5 pavimentos.	H7
ASSISTÊNCIA SOCIAL	
• Instituições beneficentes.	AS1
• Creches, berçários, maternais.	AS2
ASSOCIATIVISMO	
• Entidades de classe como: associações, sindicatos, conselhos, federações e similares.	ASS1
CULTURA	
• Biblioteca e centro cultural de bairro e similar.	C1
• Biblioteca central, associações culturais, centro de cultura e similares.	C2
DIVERSÕES	
• Campo de esportes, parque de recreação, clubes esportivos pequenos.	DV1
• Cinema, teatro, clubes noturnos, boates, locais de danças, casas de recepção.	DV2
• Clubes recreativos, jogos de salão, jogos eletrônicos.	DV3
• Estúdios de TV, auditórios de rádio e TV.	DV4
• Estádios esportivos, ginásios de esportes, clubes esportivos.	DV5
• Grandes áreas para recreação sazonal.	DV6



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

EDUCAÇÃO	
• Pré-escolar, jardim de infância e 1º grau.	E1
• Ensino do 2º Grau e escolas profissionalizantes em geral.	E2
• Escolas especializadas (inglês, datilografia, música, balé e ensino não seriado (cursinhos)).	E3
• Ensino do 3º Grau.	E4
SAÚDE	
• Posto de saúde, ambulatório, clínicas e consultório.	S1
• Centro de saúde.	S2
• Hospital local e especializado, clínica particular com internato, casa de repouso, clínica veterinária.	S3
• Laboratório de análises.	S4
• Banco de sangue, Banco de sêmen, Banco de pele, Banco de leite, e similares.	S5
SERVIÇO DE HOTELARIA	
• Hotel, Hotel de Lazer, Resort	HT1
• Hotel Residencial, "Flat", Motel	HT2
• Pousada, Hospedaria, Pensão e Albergue	HT3
• "Camping", "Drive-in".	HT4
SERVIÇOS PRESTADOS ATRAVÉS DE EMPRESAS	
• Despachantes, corretores, serviços de intermediação financeira, agenciamento, cobrança judicial, fornecimento de mão de obra e similares.	SE2
• Agências bancárias e financeiras.	SE3
SERVIÇOS PESSOAIS	
• Termas, sauna, centro de cultura física, casas de massagem e similares.	SP1
• Alfaiataria, confecção sob medida, atelier de artista plástico, atelier de artesão, barbeiro, cabeleireiro, costureira, fotógrafo, florista, esteticista, massagista, manicure, pedicure, ourives, lavanderia, tinturaria, copiadora, locadora de fitas e discos, agência de viagens e turismo, agência funerária.	SP2
• Guarda e estacionamento de veículos.	SP3
SERVIÇOS DE REPARAÇÃO E MANUTENÇÃO	
• Reparação de máquinas de escritório e computadores, de eletrodomésticos, de aparelhos óticos e de precisão, reparação e afinação de instrumentos musicais e de	SR1



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

brinquedos e similares.	
• Relojoeiros, sapateiros, encanadores, jardineiros, conservação e decoração de imóveis, oficinas de lapidação de pedras preciosas e similares.	SR2
• Reparação de imóveis, conserto, restauração e conservação de qualquer natureza e similares.	SR3
TEMPLO RELIGIOSO	
• Templos religiosos, capelas, casa de oração ou culto, igrejas.	TR1
• Convento, seminário, mosteiro.	TR2
SERVIÇOS DE COMUNICAÇÕES	
• Posto dos correios e posto telefônico.	COM1
• Agência de correios e empresas de transporte de encomendas e similares.	COM2
• Emissora de Rádio e TV, centrais telefônicas, jornais e similares.	COM3
SERVIÇOS INSTITUCIONAIS	
• Posto policial.	SIN1
• Concessionárias de serviços públicos.	SIN2
• Bombeiros.	SIN3
• Equipamento de segurança pública como: polícia civil e polícia militar.	SIN4
• Equipamentos de segurança nacional.	SIN5
COMÉRCIO VAREJISTA	
• Comércio varejista de pequeno porte como: mercearias, açougues, padarias, armazéns, lanchonetes, restaurantes, frios, laticínios e ovos, sorveteria, quitandas, bar, farmácia, drogaria, mercadinho e similares, com no máximo 250m ² de área construída.	CV1
• Pequeno comércio de tecidos e artefatos de tecidos, artigos do vestuário, livraria, papelaria, artigos, para escritório, artigos para o lar, utilidades domésticas e eletro-doméstico, lojas de brinquedos, materiais esportivos e religiosos, louças e ferragens, materiais elétricos, artigos para jardinagem e similares.	CV2
• Joalheria, relojoaria, óptica, cine-foto-som, antiquários, artigos de decoração e presentes, objetos de arte, galerias e similares.	CV3
• Supermercado, hipermercado e similares.	CV4



ESTADO DA PARAÍBA
PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
Gabinete do Prefeito

• Lojas de departamentos.	CV5
• Comércio de acessórios de veículos e similares.	CV6
• Revenda de veículos.	CV7
• Concessionárias de revenda de veículos com oficinas de reparos, manutenção e conservação.	CV8
• Comércio varejista de peixes ornamentais, aviários e animais domésticos.	CV9
GRANDE EQUIPAMENTO	
• Centro de convenções, centro de exposições, grandes feiras e similares.	GE 1