



PLANO
DIRETOR
JOÃO PESSOA

A CIDADE QUE EU QUERO

Revisão do Plano Diretor
de João Pessoa
e legislações complementares

Cartilha do PDMJP

2023

O PLANO DIRETOR

Os Planos Diretores são uma importante conquista da sociedade para o planejamento urbano. Definem estratégias de longo prazo para o ordenamento territorial e para políticas setoriais que precisam ser incorporadas pela gestão pública e nos principais instrumentos do orçamento municipal. Devido à necessidade de atualização e reestruturação da política urbana do município, iniciou-se a revisão do Plano Diretor Municipal de João Pessoa (PDMJP) em abril de 2021. O trabalho conta com cinco fases:



QUEM PARTICIPA DA REVISÃO DO PDMJP

Sociedade A sociedade pessoense é consultada e informada de todos os trabalhos realizados, podendo participar do processo de revisão por meio de diversos canais disponibilizados — como o *site* (www.pdjp.com.br), principal canal de comunicação do plano — e nos eventos participativos.

ETIM/PMJP A Equipe Técnica de Integração Municipal (ETIM), nomeada pelo Decreto 9.710/2021, representa a prefeitura municipal, reunindo membros das diversas secretarias envolvidas. Dá suporte às atividades desenvolvidas e aprova os produtos.

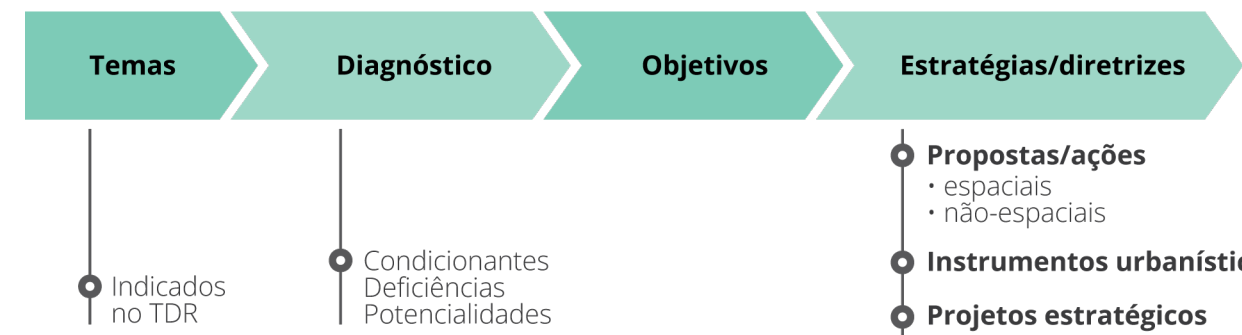
NEAU O Núcleo de Estudos e Análise Urbana (NEAU) tem a função de coordenação da ETIM, bem como de gerenciar todo o processo de revisão do PDMJP.

CDU O Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) reúne membros do poder público e representantes da sociedade, e acompanha os trabalhos em andamento.

Consórcio O Consórcio – João Pessoa Sustentável – PDMJP, composto por equipe técnica qualificada, realiza os estudos e propostas e organiza os eventos referentes à revisão.

COMO A REVISÃO DO PDMJP É FEITA

Empregada na análise dos dados pela equipe do Consórcio, a metodologia técnica utilizada baseia-se na própria estruturação indicada no Termo de Referência (TDR), criando uma sequência lógica que percorre cada uma das fases. Por essa metodologia, após a construção do diagnóstico municipal, foram traçados os objetivos e as diretrizes da revisão, na sequência detalhadas em ações estratégicas.



CONCEITOS NORTEADORES DA REVISÃO

As diretrizes e propostas para a revisão do Plano Diretor Municipal de João Pessoa (PDMJP) e legislações complementares consideram temas e conceitos norteadores para **ordenamento territorial de uma cidade sustentável**. Esses princípios estão sempre presentes na revisão do PDMJP, guiando o diagnóstico municipal, os debates e a formulação de propostas.

- Integração da natureza com o planejamento e desenvolvimento urbano
- Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)
- Agilidade e eficiência na gestão territorial
- Nova Agenda Urbana da ONU (NAU)
- Mobilidade universal e sustentável
- Modelo de crescimento urbano direcionado pelo conceito de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável (DOTS)
- Construção e ampliação de parcerias público-privadas
- Conceito de Cidades Sustentáveis
- Conceitos de sustentabilidade na construção civil
- Conceito de Smart Cities
- Preparação e combate às mudanças climáticas

COMO A POPULAÇÃO CONTRIBUI COM A REVISÃO DO PDMJP

A metodologia participativa de revisão do PDMJP baseia-se na realização de eventos participativos de natureza técnica e comunitária e no recebimento de contribuições on-line, pelos diversos canais de comunicação disponibilizados.

Reuniões Comunitárias
A população ajudou a construir o diagnóstico comunitário, discutindo as principais potencialidades e pontos de melhoria do município.

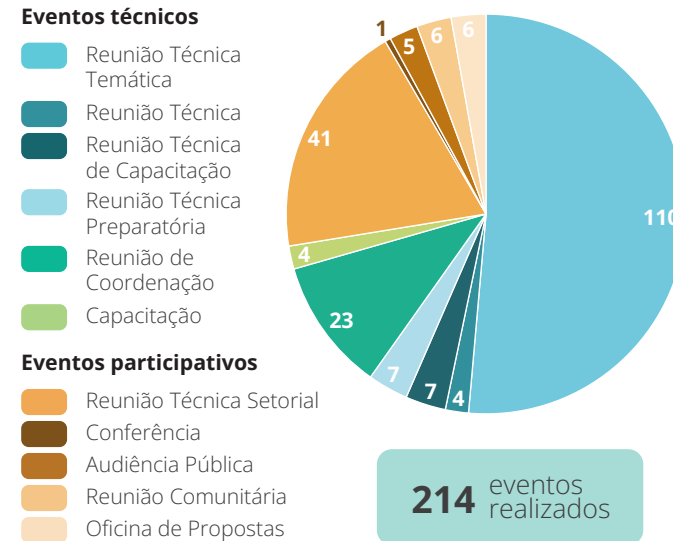
Oficinas de Propostas
Com representantes de toda a sociedade pessoense, foram elaboradas propostas para o município a partir do diagnóstico.

Reuniões Técnicas Setoriais
Realizadas com ONGs, sociedades de classe e entidades públicas e privadas para entender o município e apresentar propostas.

Audiências Públicas
Apresentação dos trabalhos realizados em cada fase para garantir a participação da comunidade.

Conferência do Plano Diretor
Alinhamento do Plano Diretor entre os poderes Executivo e Legislativo, população e associações dos vários segmentos da comunidade.

Eventos participativos realizados

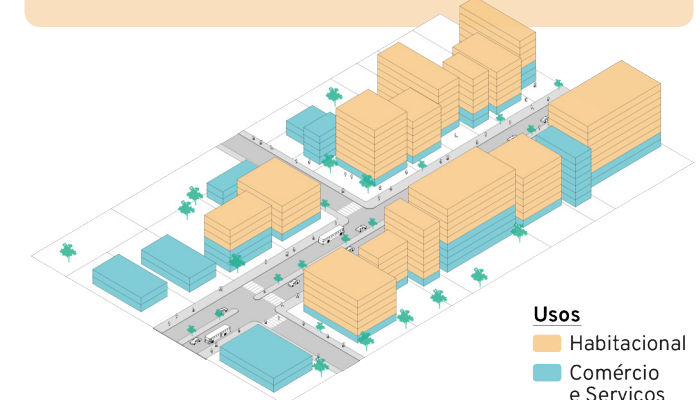


As diretrizes e propostas para o município foram construídas agregando a análise técnica aos interesses e visões da população, ao longo de diversas reuniões. Dentre elas, destacam-se as **Oficinas de Propostas**.

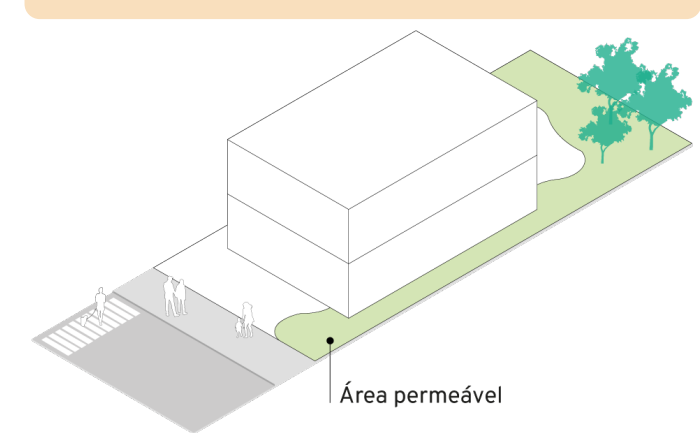


PRINCIPAIS METAS DO PLANO DIRETOR

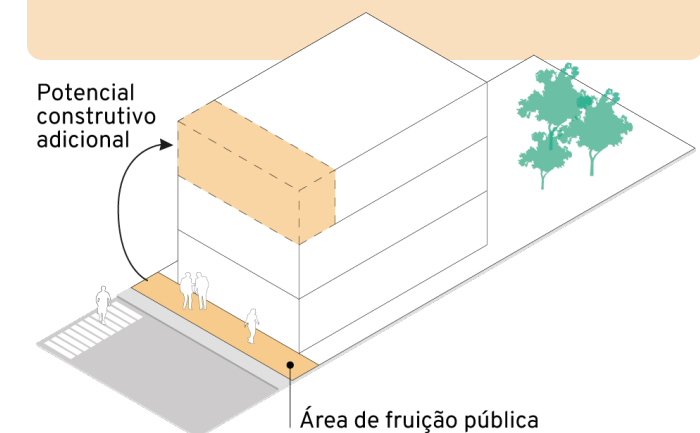
- 1 Cidade mais compacta**, otimizando o uso das infraestruturas urbanas.
- 2 Maior diversidade de usos e fortalecimento das centralidades**, principalmente junto aos corredores do transporte público coletivo, reduzindo a quantidade de deslocamentos necessários à população.



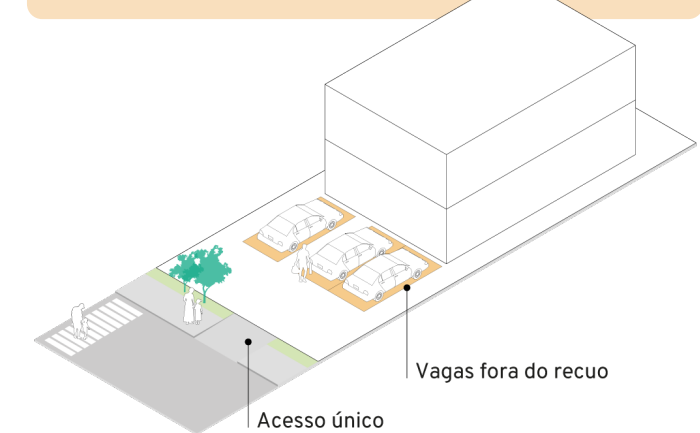
- 3 Aumento das áreas verdes e permeáveis nos lotes**, auxiliando no combate às ilhas de calor e à ocorrência de inundações e preparando a cidade para o cenário das mudanças climáticas.



- 4 Utilização da fruição pública** para ampliação das áreas de circulação de pedestres nas vias públicas, revertendo essas áreas em potencial construtivo adicional.



- 5 Reduzir os conflitos de trânsito**, regulamentando as áreas de estacionamento para ordenar o cruzamento de fluxos de pedestres e veículos.



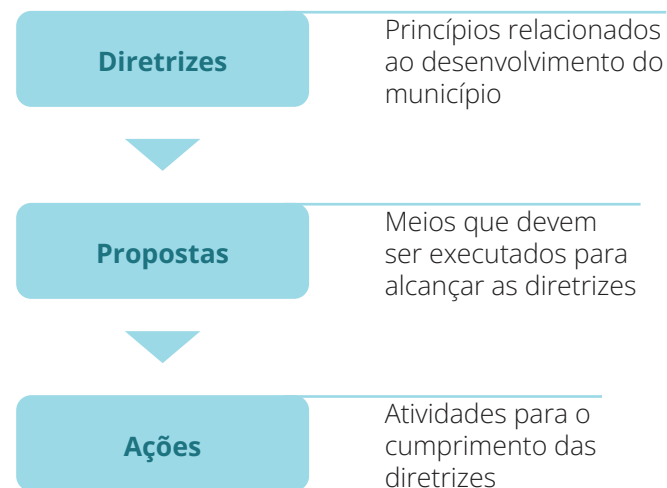
DIRETRIZES

Tendo como base os conceitos norteadores e a visão da população para o futuro do município, foram elaboradas **34 diretrizes e 172 ações estratégicas** para os oito eixos temáticos da revisão.

As diretrizes e propostas são detalhadas em ações estratégicas no Plano de Ação e Investimento (PAI), no qual constam os custos aproximados para cada ação, os agentes responsáveis pela sua realização, a prioridade de implantação para o cumprimento dos objetivos da revisão, os prazos de execução e outras especificações.

O PAI deverá orientar as ações e investimentos municipais prioritários para os próximos anos, sendo necessária a sua incorporação aos principais instrumentos orçamentários do município e a planos setoriais específicos, quando couber.

Sequência de construção



Temáticas

- Ambiental
- Econômico
- Social
- Infraestrutura
- Gestão
- Mobilidade
- Urbanismo e habitação
- Articulação metropolitana

Na sequência, são apresentadas as principais diretrizes para cada eixo temático.

Eixo Ambiental

Promover a resolução e mitigação de problemas, conflitos e **impactos ambientais**.

Promover a **fiscalização e o acompanhamento** ambiental municipal.

Fortalecer e direcionar a **educação ambiental**.

Eixo Econômico

Elaborar o Plano Municipal de Desenvolvimento da **Agricultura Urbana e Periurbana**.

Promover **iniciativas de empreendedorismo**, inclusive espaços especializados para tais.

Fomentar a **atividade turística** e a economia do turismo no município.

Eixo Social

Qualificar os **serviços sociais** de educação, saúde, assistência social, segurança, cultura, esporte e lazer.

Eixo Infraestrutura

Aumentar a capacidade de carga do sistema de **coleta e tratamento de esgotamento sanitário**.

Reduzir o **lançamento indevido de esgoto e resíduos sólidos** na rede de drenagem urbana de água pluvial.

Ampliar o atendimento da rede pública de **coleta seletiva de resíduos sólidos**.

Eixo Gestão

Instituir o **Sistema Municipal de Planejamento** de João Pessoa.

Consolidar o CDU como **espaço democrático de decisão sobre a política de desenvolvimento urbano**, apoiando a garantia da gestão democrática na elaboração, revisão e implantação do Plano Diretor e das políticas dele derivadas.

Eixo Mobilidade

Promover a **conectividade do sistema viário**.

Promover a criação de **novas centralidades** e o fortalecimento das já existentes e incentivar o uso de modais ativos e do transporte público coletivo na região do **Centro Histórico**.

Eixo Urbanismo e Habitação

Atuar na **preservação do patrimônio histórico e cultural**.

Garantir o **direito à moradia digna**.

Eixo Articulação Metropolitana

Fomentar e apoiar a **organização metropolitana**, a formulação e a manutenção da **Agência Metropolitana**, a realização do **Plano Metropolitano** e a definição de seu adequado recorte territorial.

Agir técnica, política e financeiramente para a **implantação de programas, projetos e obras** segundo interesses político-metropolitanos e da coletividade.

PROJETOS ESTRATÉGICOS

Além das diretrizes, são propostos projetos estratégicos com o objetivo de **impulsionar o desenvolvimento territorial sustentável** do município.

Requalificação da BR-230

A BR-230 concentra a função de **principal via de conexão do município**. Com as características atuais, essa rodovia **interrompe o tecido urbano, compartimentando-o e dificultando as demais ligações viárias**.

O projeto estratégico para a BR-230 propõe sua **municipalização**, permitindo que assuma características de importante via de ligação urbana, garantindo uma **maior integração** com o sistema viário e com os modais ativo e coletivo.

Proteção das características rurais

A ocupação urbana de João Pessoa se **espraiou ao sul**, no sentido do rio Gramame, em busca de **menores custos da terra**. Parte dessa ocupação se deu de forma irregular, inclusive em perímetro rural, e apresentando grande interação com as áreas urbanas.

Objetivando maior controle da ocupação dessa região e a manutenção dos usos de características rurais, propõe-se a ampliação do perímetro urbano para todo o território pessoense, criando a **Macrozona de Baixa Densidade (MBD)**, com a devida demarcação das áreas de restrição ambiental.

Ilha do Bispo

A Ilha do Bispo é estrategicamente localizada em relação ao Centro Histórico e com um enorme potencial de dinamização deste. A proposta para a transformação dessa área envolve a elaboração de projeto de urbanização específica, com a aplicação do instrumento urbanístico **Território de Estruturação e Requalificação (TER)** e a delimitação física de:

- Áreas para **atividades de maior porte** e para **geração de emprego e renda**, como a continuidade da atividade industrial.
- **Zona habitacional**, para incentivar o uso misto no local.
- **Parque municipal** na área de proteção (Macrozona de Proteção Ambiental).



□ Área para levantamento fundiário específico ■ Macrozona de Proteção Ambiental (MPA)

Mata do Buraquinho

O projeto estratégico visa que a área **assuma sua plena posição como Unidade de Conservação (UC)** — por meio do Plano de Manejo, em elaboração —, servindo aos objetivos para a qual foi criada, e atenda à sua condição de localização no espaço urbano, permitindo sua devida **integração com o entorno**. As ações do projeto estratégico deverão ser analisadas a partir das necessidades e pontos de vista da população, visando a sua real conservação e evitando processos de ocupação irregular.



Novas centralidades

Proposta de desenvolvimento de **projetos específicos para novas centralidades ao longo dos corredores de transporte**, de modo que possam constituir novas áreas de desenvolvimento econômico e inovação no território, abrigando usos mistos, por meio de parcerias público-privadas e da aplicação de instrumentos urbanísticos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir. Os projetos deverão ser submetidos a **consulta pública e aprovação pelo CDU**.



Centro Histórico

O Centro Histórico de João Pessoa, enquanto **patrimônio histórico e local de importância simbólica à população pessoense**, deve ser não apenas visto e constituído como uma área turística, mas também ser resgatado para suas funções de centro urbano e incorporada ao cotidiano da comunidade local. Propõe-se o projeto estratégico para fortalecimento e recuperação do Centro Histórico, com a participação direta da população e dos interessados, estimulando o uso misto (habitacional e de comércio e serviços).



MACROZONEAMENTO

Macrozona Adensável 1 (MAD-1)

A disponibilidade de infraestrutura básica e a capacidade de suporte ambiental **permitem a intensificação** do uso e ocupação do solo.

Índice de aproveitamento básico = 1 Índice de aproveitamento máximo = 6

Macrozona Adensável 2 (MAD-2)

A disponibilidade da infraestrutura básica e a capacidade de suporte ambiental permitem uma **intensificação moderada** do uso e ocupação do solo.

Índice de aproveitamento básico = 1 Índice de aproveitamento máximo = 4

Macrozona Adensável 3 (MAD-3)

A disponibilidade de infraestrutura básica e a capacidade de suporte ambiental **restringem a intensificação** do uso e ocupação do solo.

Índice de aproveitamento básico = 1 Índice de aproveitamento máximo = 2

Macrozona de Baixa Densidade (MBD)

Características predominantes rurais e áreas de mananciais, onde o **controle de densidade** se faz necessário para resguardar suas características a partir de usos e ocupações de baixas densidades, servindo de controle à expansão urbana.

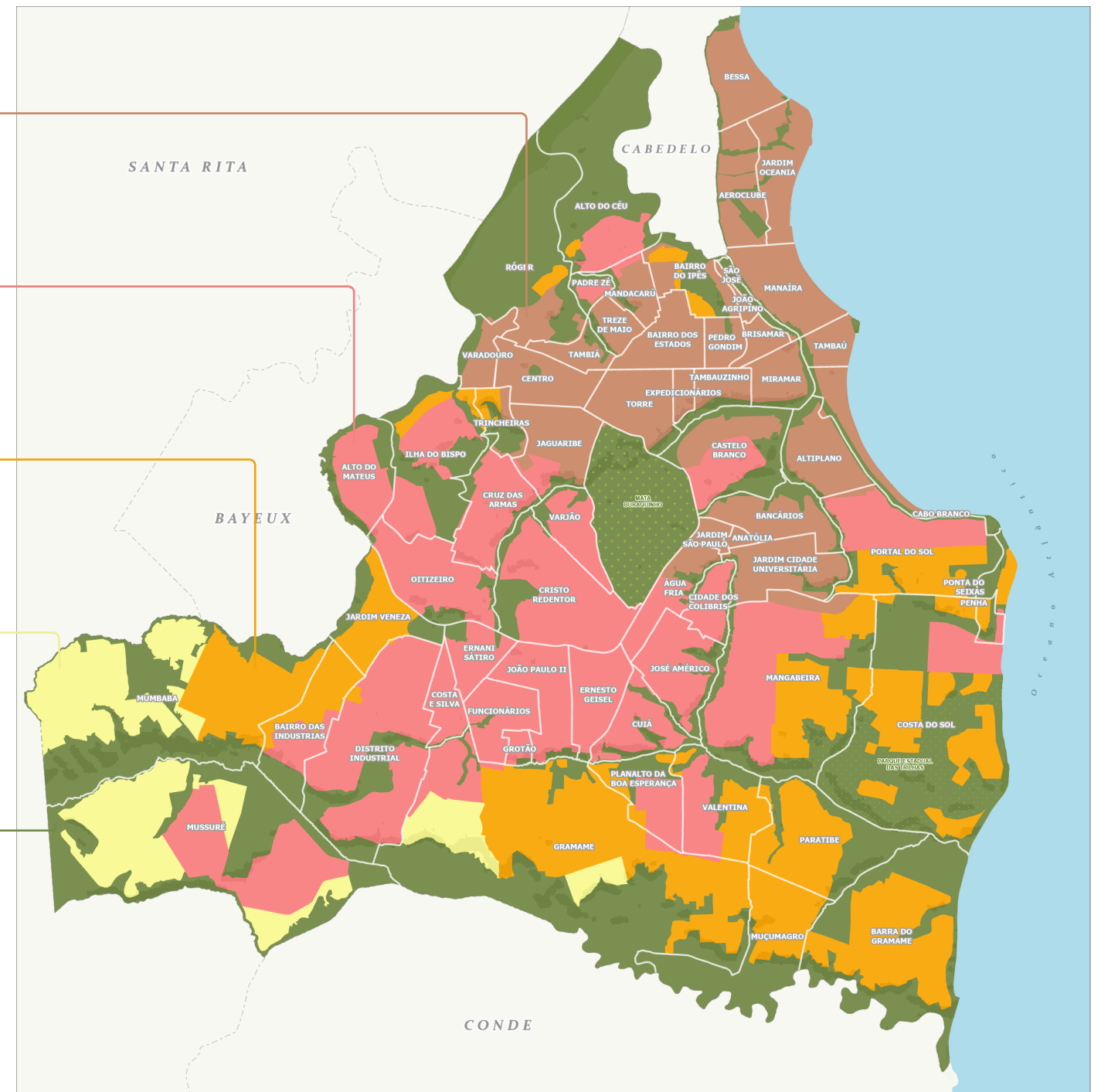
Índice de aproveitamento básico e máximo = 0,5

Macrozona de Proteção Ambiental (MPA)

O interesse social de preservação, manutenção e recuperação das características paisagísticas e ambientais impõe **restrições de uso e ocupação do solo** a serem melhor definidas no zoneamento e instrumentos próprios, quando for o caso.

Índice de aproveitamento básico e máximo = 1

A concessão do **índice de aproveitamento máximo** é condicionada à avaliação do município a respeito das limitações ambientais, das políticas de desenvolvimento urbano, da capacidade do sistema de circulação e da infraestrutura disponível (de drenagem pública, abastecimento de água, coleta, tratamento e destinação final de esgoto e pavimentação do sistema viário).



ZONEAMENTO

O zoneamento urbano estabelece um **detalhamento maior da estratégia de uso e ocupação do território**, a partir de diversos índices e formas de controle.

A métrica dada ao zoneamento tem por princípio traduzir a paisagem urbana que se deseja gerar nas diferentes zonas.

Com o objetivo de **garantir a função social da cidade e da propriedade**, o zoneamento também influencia e é influenciado pela dinâmica urbana, auxiliando o direcionamento das decisões sobre o território a partir da sua **capacidade de suporte**.

O zoneamento e os parâmetros de ocupação de cada zona constam na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), junto aos parâmetros de uso do solo, vinculados ao sistema viário.

Zonas Habitacionais



Zonas de Comércio e Serviços



Zonas Industriais



Zonas Especiais de Proteção Ambiental



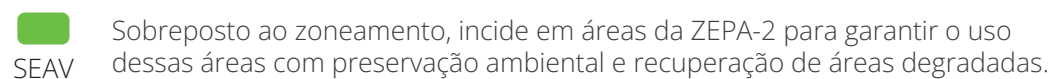
Zona de Baixa Densidade



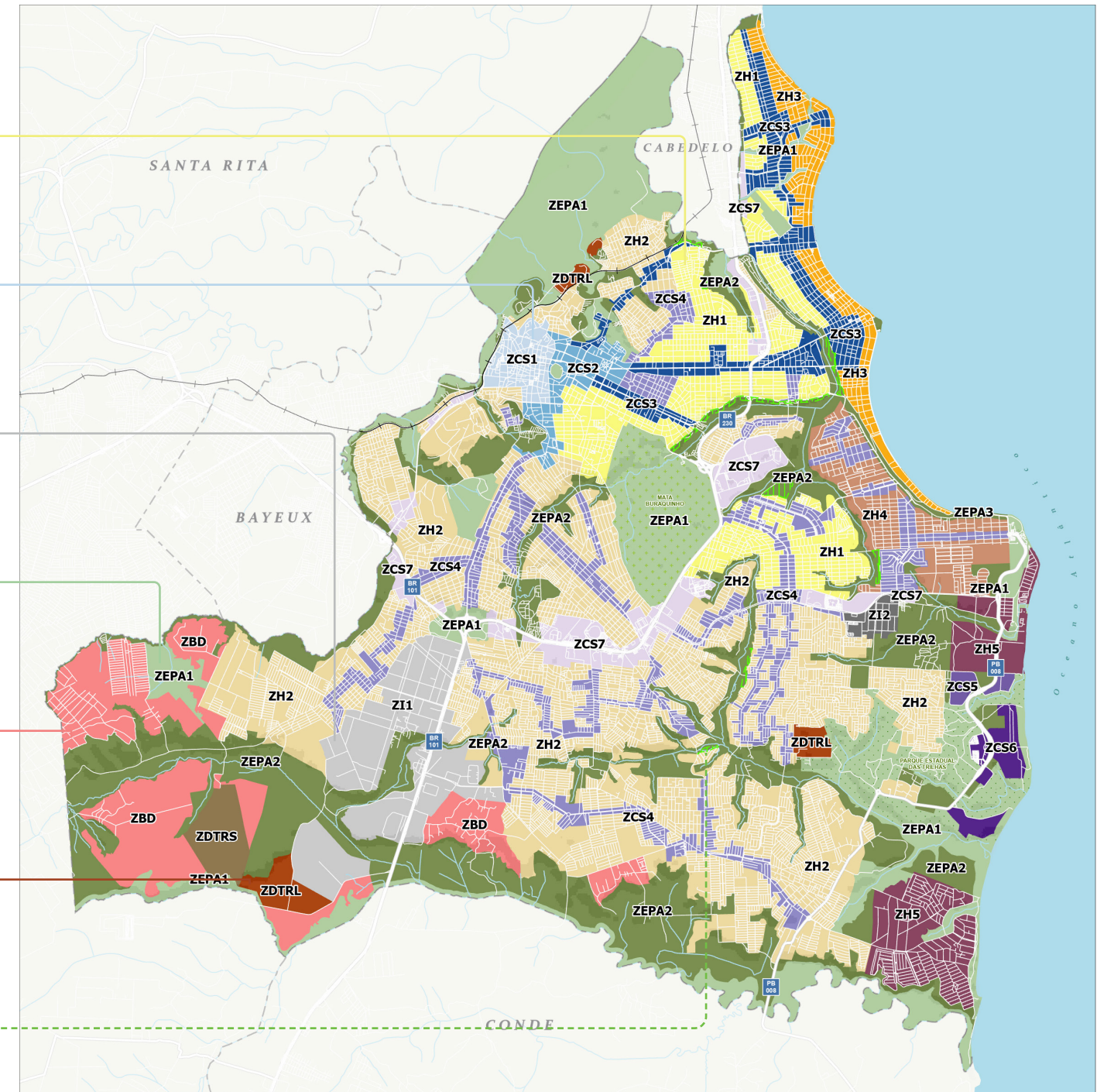
Zona de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos e Sólidos



Setor Especial de Áreas Verdes



Sobreposto ao zoneamento, incide em áreas da ZEPA-2 para garantir o uso dessas áreas com preservação ambiental e recuperação de áreas degradadas.



REGULAMENTAÇÃO DO PLANO DIRETOR

A revisão do PDMJP envolve, também, a revisão ou elaboração das minutas de leis complementares, decretos e instruções normativas que se referem à institucionalização do PDMJP, derivadas do processo de construção coletiva do município. Essa legislação viabiliza a aplicação do Plano Diretor.

Minutas principais e suas regulamentações

Minutas revisadas

- Lei do Plano Diretor
- Código de Obras e Edificações (COE)
- Código de Licenciamento de Atividades Econômicas e Posturas
- Código de Meio Ambiente

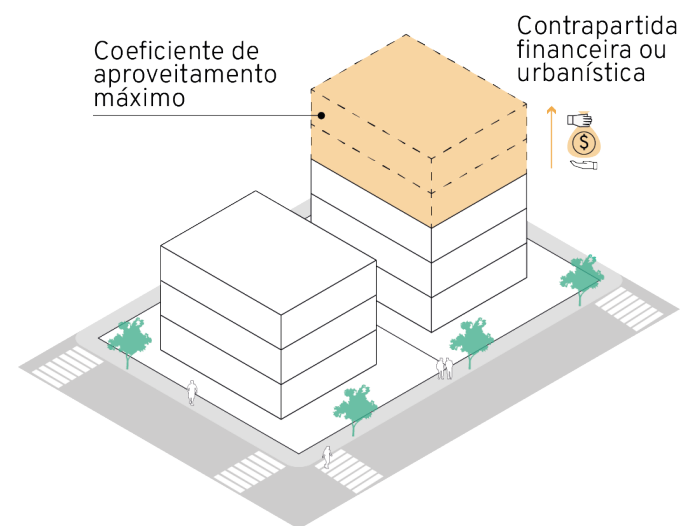
Novas minutas

- Lei de Parcelamento do Solo
- Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)
- Lei do Perímetro Urbano
- Lei do Sistema Viário

Para facilitar a aplicação da legislação e melhor direcionar o desenvolvimento urbano municipal, a regulamentação do PDMJP também dispõe de **instrumentos urbanísticos**. A aplicação dos instrumentos, baseada no Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001), visa garantir a **função social da cidade e da propriedade**. Na sequência, são indicados os principais instrumentos propostos para implementação no município.

Outorga Onerosa do Direito de Construir

Permite a construção acima do coeficiente básico de aproveitamento nas Macrozonas Adensáveis (MAD), a partir da **compra de potencial construtivo**, possibilitando atingir o coeficiente de aproveitamento máximo. A aplicação desse instrumento ajuda a equalizar os ônus e bônus do sistema urbano.

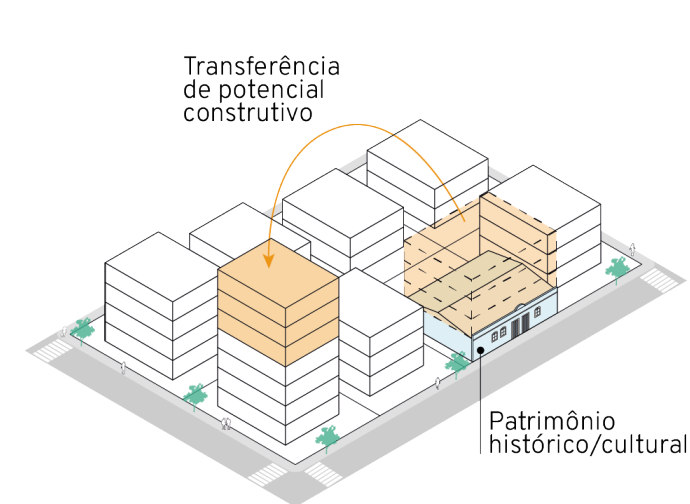


Território de Estruturação e Requalificação

Permite definir áreas que se sobrepõem ao zoneamento, possibilitando a utilização de outros índices de ocupação, com o objetivo de estabelecer meios e medidas **indutoras ao desenvolvimento urbano**, bem como novas centralidades e subcentralidades no território municipal.

Transferência do Direito de Construir

Possibilita ao proprietário de imóvel público ou privado exercer em outro local o direito de construção previsto ao seu lote. Pode ser aplicado em lotes atingidos pelas **zonas de preservação ambiental** e em edificações tombadas como **patrimônio histórico, paisagístico, social ou cultural**.

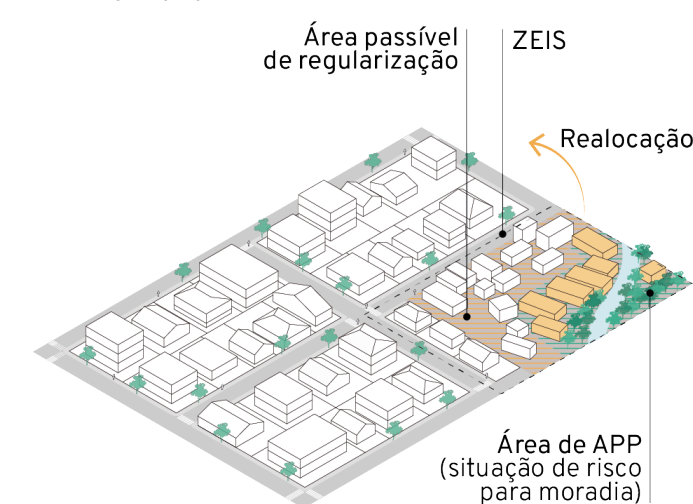


Estudo de Impacto de Vizinhança

Auxilia na gestão das zonas, com o intuito de vincular a implantação dos usos a partir do **impacto**, tanto positivo quanto negativo, que eles produzem no território. A depender do uso e da zona, o instrumento é utilizado para garantir a tomada de decisão sobre o controle e gestão do território.

Zonas Especiais de Interesse Social

A demarcação das ZEIS visa proporcionar áreas para habitação de interesse social. Podem ser estabelecidas tanto em **áreas já ocupadas**, nas quais forem verificadas precariedade de infraestrutura e irregularidades urbanísticas, quanto em **áreas não ocupadas**, prevendo a promoção da habitação popular.



Fruição Pública

Corresponde às áreas particulares que são integradas às vias públicas, sendo destinadas à **ampliação das áreas de circulação de pedestres** junto ao logradouro. Esse instrumento poderá ser utilizado em toda a cidade e garante ao proprietário áreas adicionais de construção acima do índice de aproveitamento básico.



**PLANO
DIRETOR
JOÃO PESSOA**

A CIDADE QUE EU QUERO

