



**PLANO  
DIRETOR  
JOÃO PESSOA**  
A CIDADE QUE EU QUERO

# Revisão do Plano Diretor de João Pessoa/PB

**Reunião Técnica Temática  
Zoneamento e Parâmetros**

Fase III – Diretrizes e Propostas  
23/02/2022

**URB  
TEC™** | INTELIGÊNCIA  
URBANA

  
**technum**  
consultoria

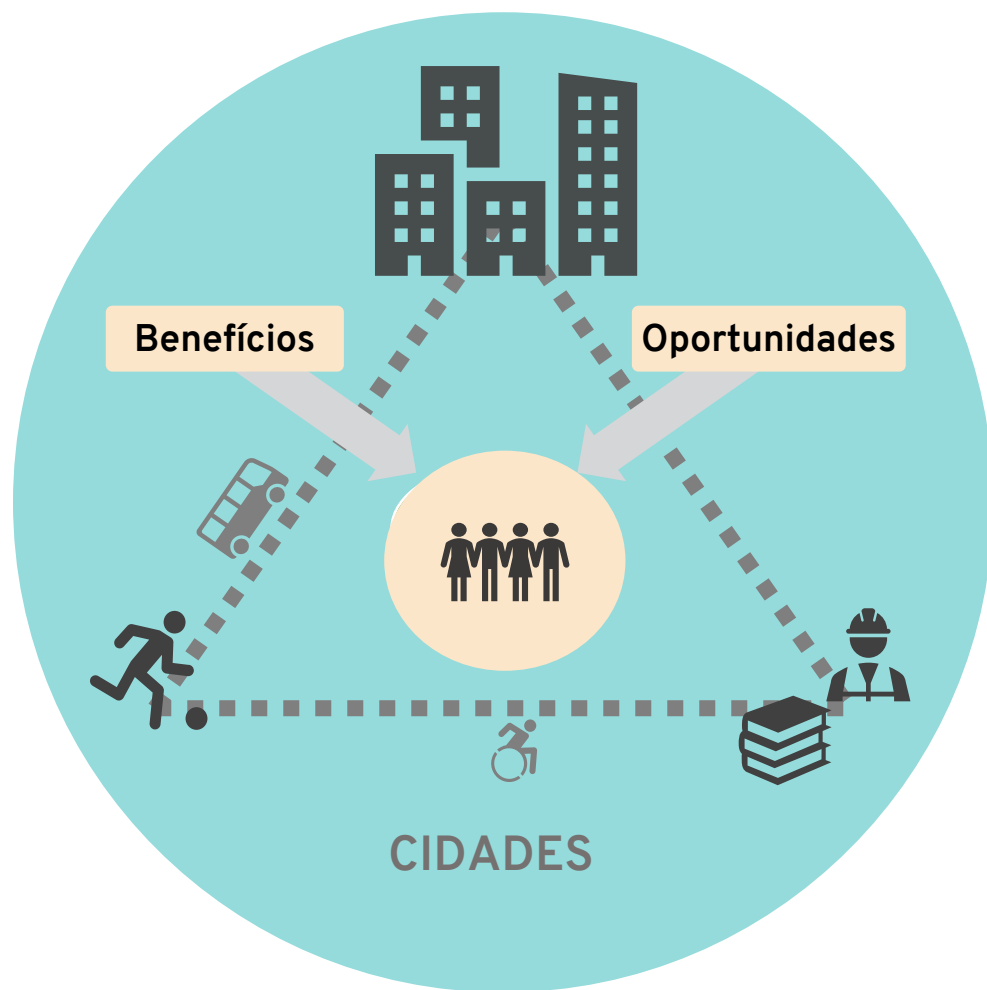


 João Pessoa  
Sustentável



## A importância de se planejar a cidade

## A importância de planejar a cidade



A cidade é um sistema integrado, interrelacionado e interdependente da diversidade de dinâmicas.

Mais do que isso, é um espaço compartilhado por todas as pessoas, para seu **lazer**, para **morar** e **trabalhar**, com **mobilidade**.

## A importância de se planejar a cidade

A cidade que propomos



- **Cidade sustentável** que garanta o direito à terra urbana, moradia, saneamento básico, infraestrutura, transporte e serviços públicos, trabalho e lazer para as gerações atuais e futuras.
- **Cidade inteligente** que investe em educação e novas tecnologias para melhorar a mobilidade, sustentabilidade, inclusão social, empreendedorismo, emprego e renda.
- **Cidade integradora** que prioriza a integração e complementaridade entre suas atividades e espaços.





## A importância de se planejar a cidade

Conceitos norteadores para ordenamento territorial de uma cidade sustentável

### Temas e conceitos norteadores



Integração da natureza com o planejamento e desenvolvimento urbano



Agilidade e eficiência na gestão territorial



Mobilidade universal e sustentável



Construção e ampliação de parcerias público-privadas



Conceitos de sustentabilidade na construção civil



Preparação e combate às mudanças climáticas



Modelo de crescimento urbano orientado pelo conceito de DOTs



Conceito de Cidades Sustentáveis



Conceito de *Smart Cities*



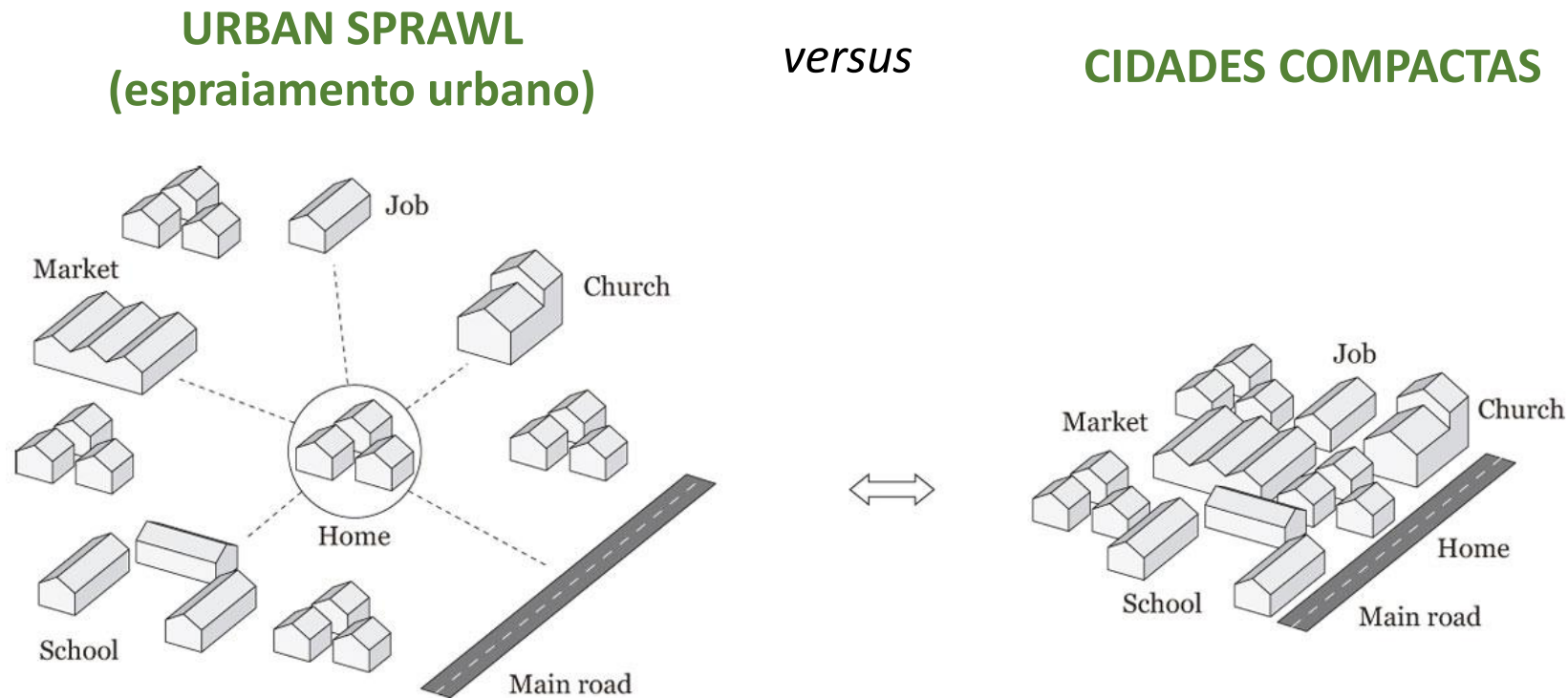
Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS)



Nova Agenda Urbana da ONU (NAU)

## Territorialização das diretrizes – Ocupação do Solo

### Reflexão



## Territorialização das diretrizes – Ocupação do Solo

Custos anuais para a municipalidade de um ambiente urbanizado, por habitação (em US\$)



Custos de urbanização em relação à unidade habitacional e ao custo total correspondente à uma área de 5ha conforme a densidade bruta [Elaborado pelos autores]

Fonte: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/16.189/5957>

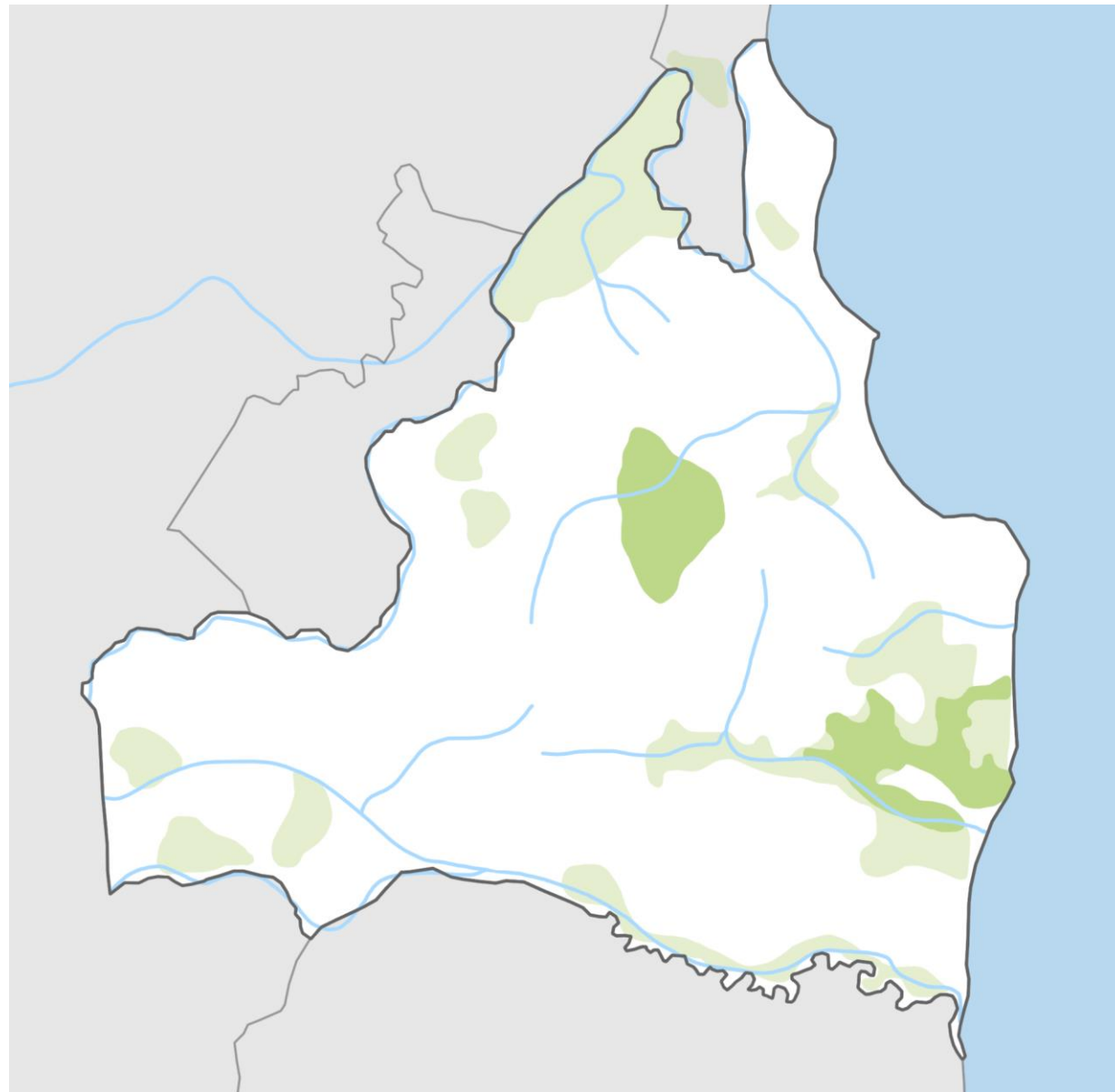
# E qual é o custo na vida dos cidadãos?



## Diagnóstico




## Forma de ocupação do território



## Forma de ocupação do território

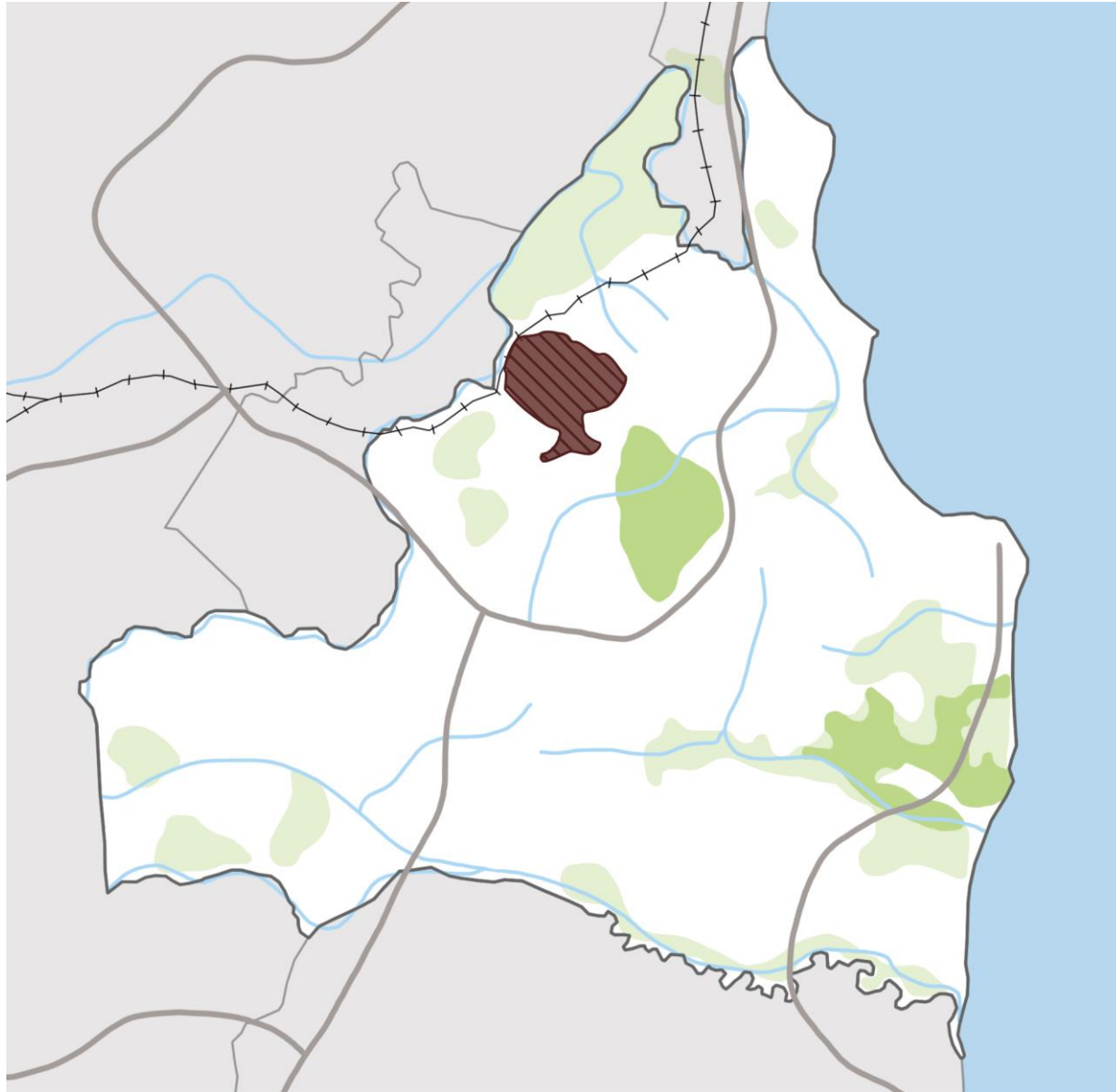
 Hidrografia

 Áreas verdes



### Forma de ocupação do território

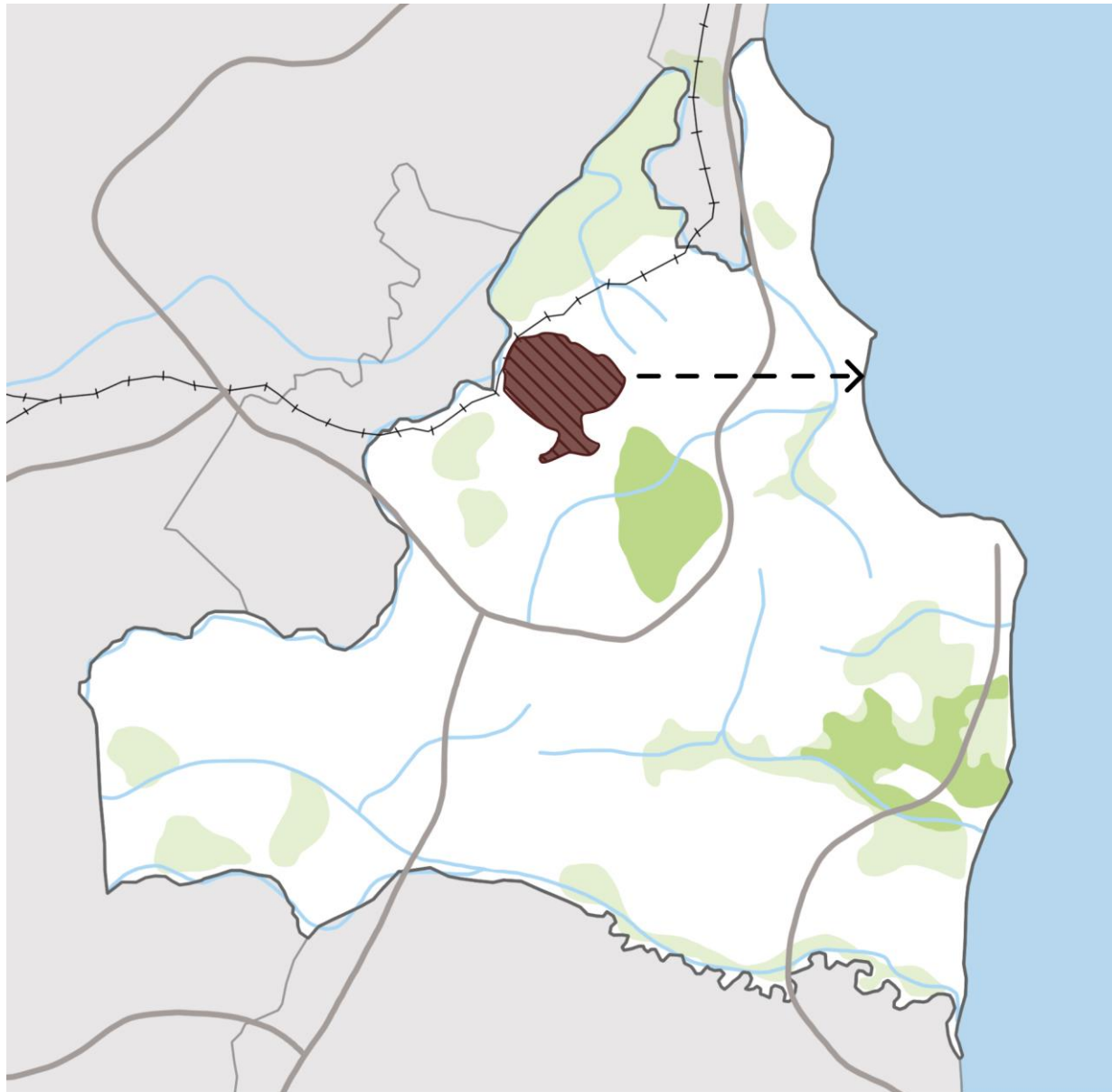
-  Hidrografia
-  Áreas verdes
-  Rodovias
-  Ferrovia





### Forma de ocupação do território

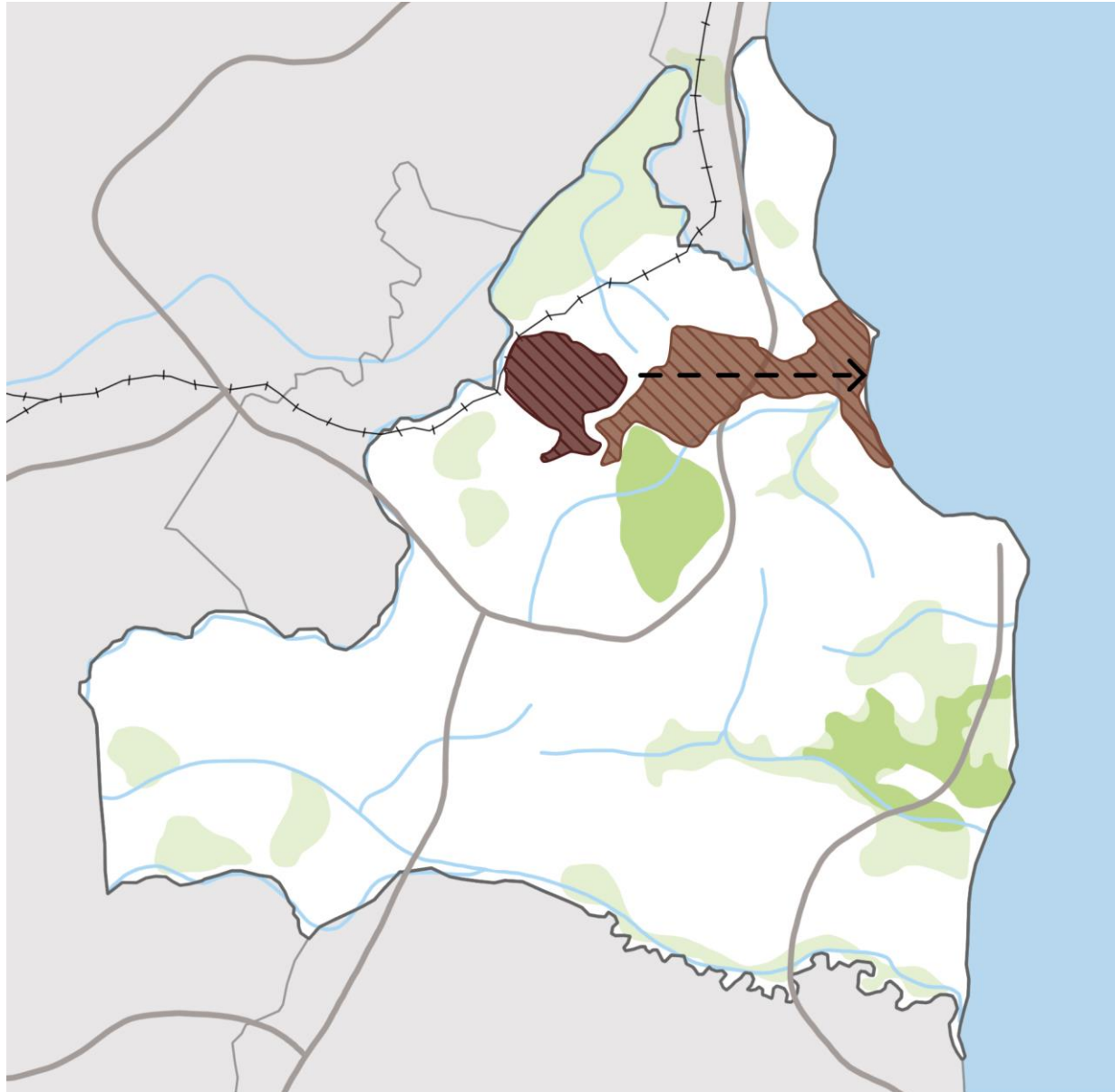
-  Hidrografia
-  Áreas verdes
-  Rodovias
-  Ferrovia
-  Ocupação inicial





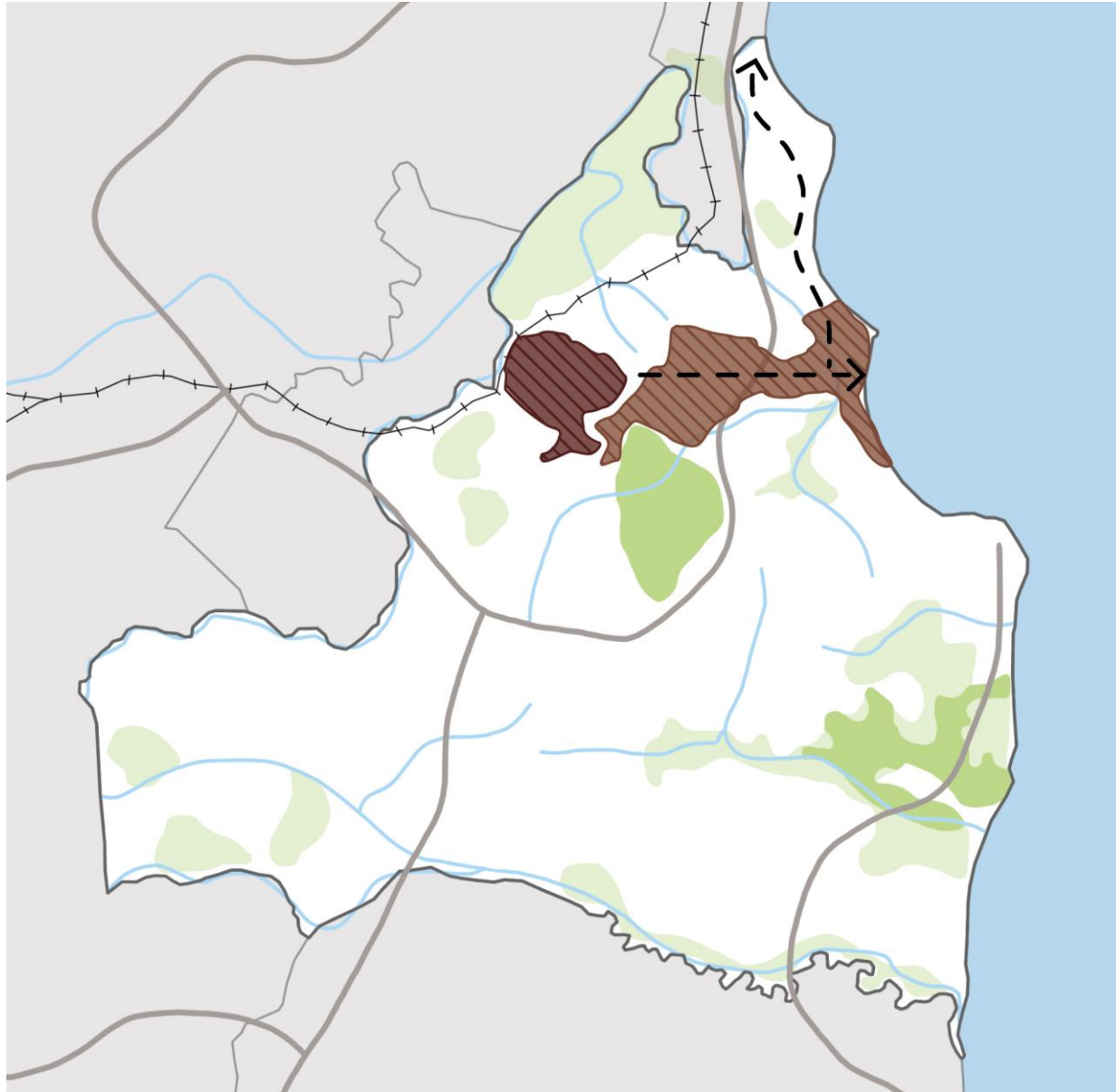
### Forma de ocupação do território

-  Hidrografia
-  Áreas verdes
-  Rodovias
-  Ferrovia
-  Ocupação inicial
-  Eixos de expansão









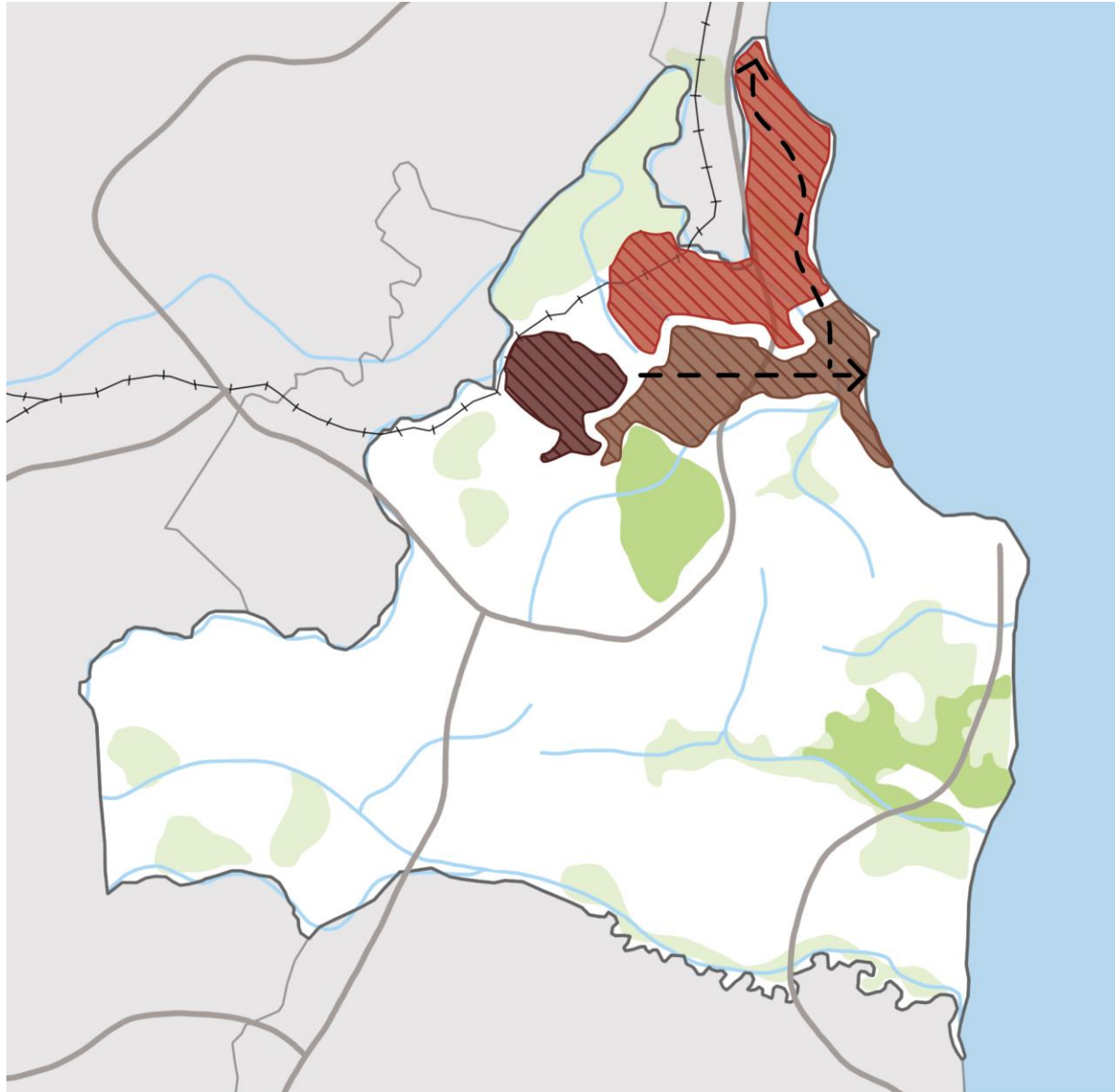
### Forma de ocupação do território

-  Hidrografia
-  Áreas verdes
-  Rodovias
-  Ferrovia
-  Ocupação inicial
-  Eixos de expansão
-  Expansão - Fase 1











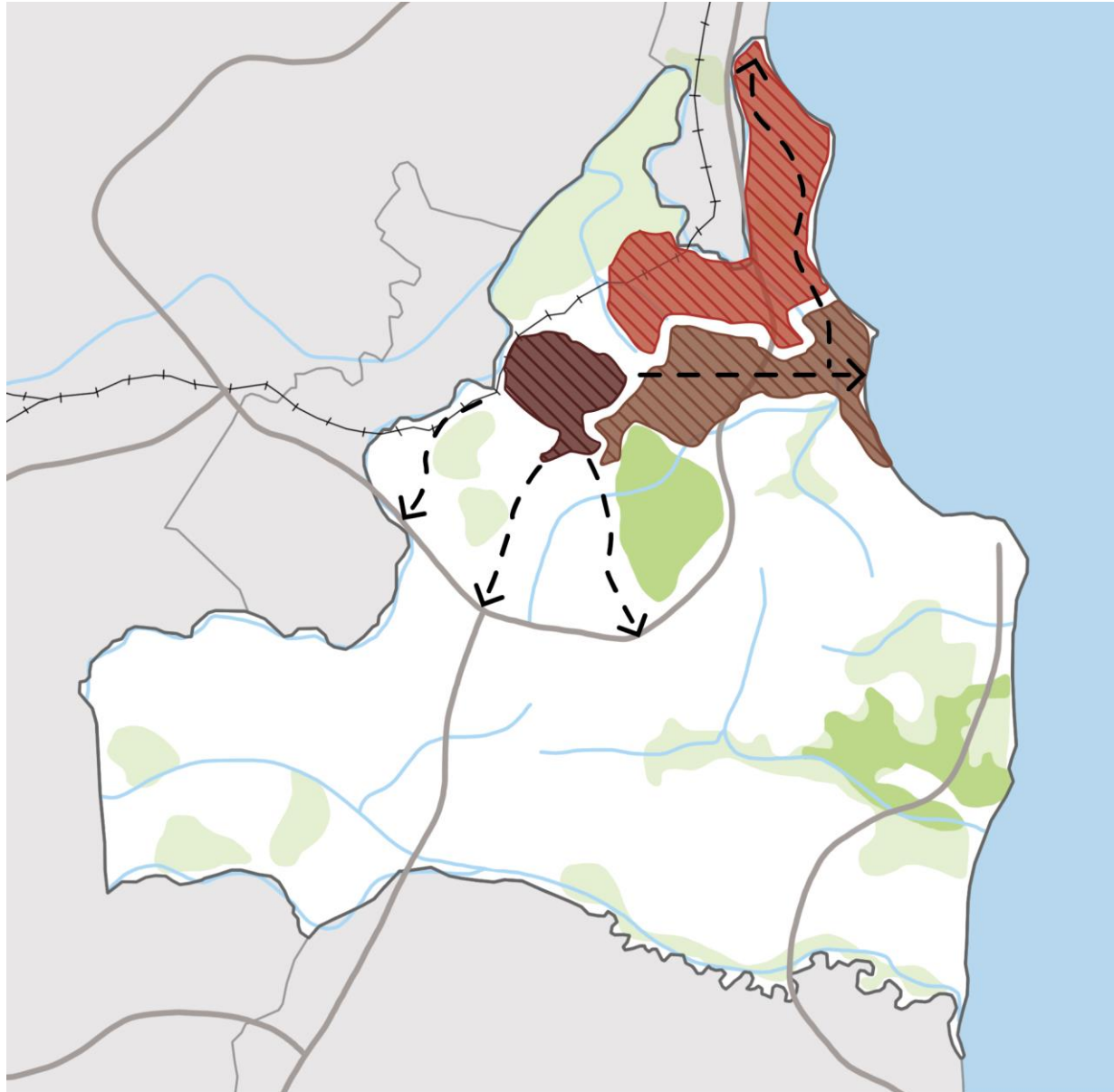
### Forma de ocupação do território

-  Hidrografia
-  Áreas verdes
-  Rodovias
-  Ferrovia
-  Ocupação inicial
-  Eixos de expansão
-  Expansão - Fase 1











### Forma de ocupação do território

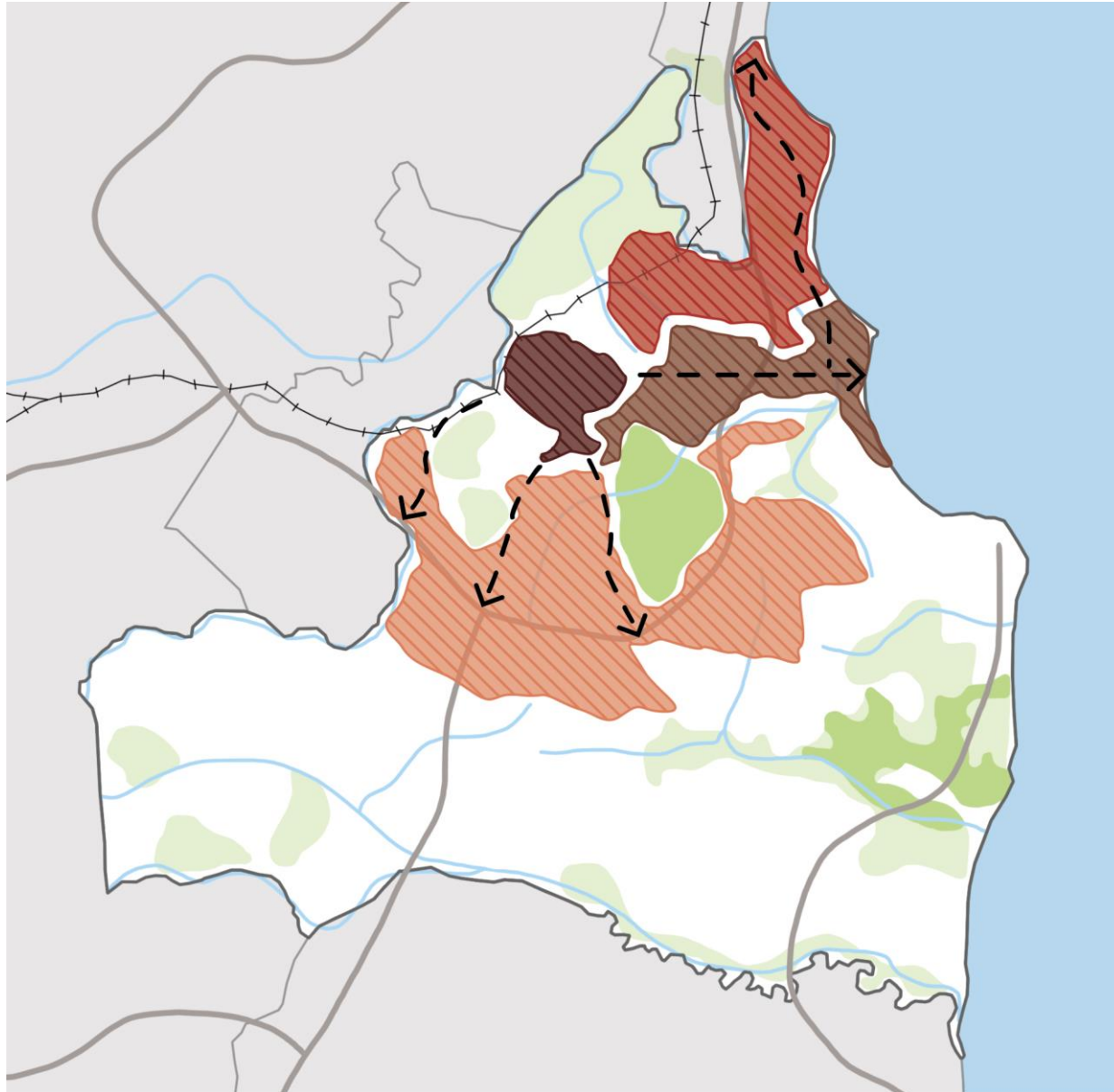
-  Hidrografia
-  Áreas verdes
-  Rodovias
-  Ferrovia
-  Ocupação inicial
-  Eixos de expansão
-  Expansão - Fase 1
-  Expansão - Fase 2



### Forma de ocupação do território

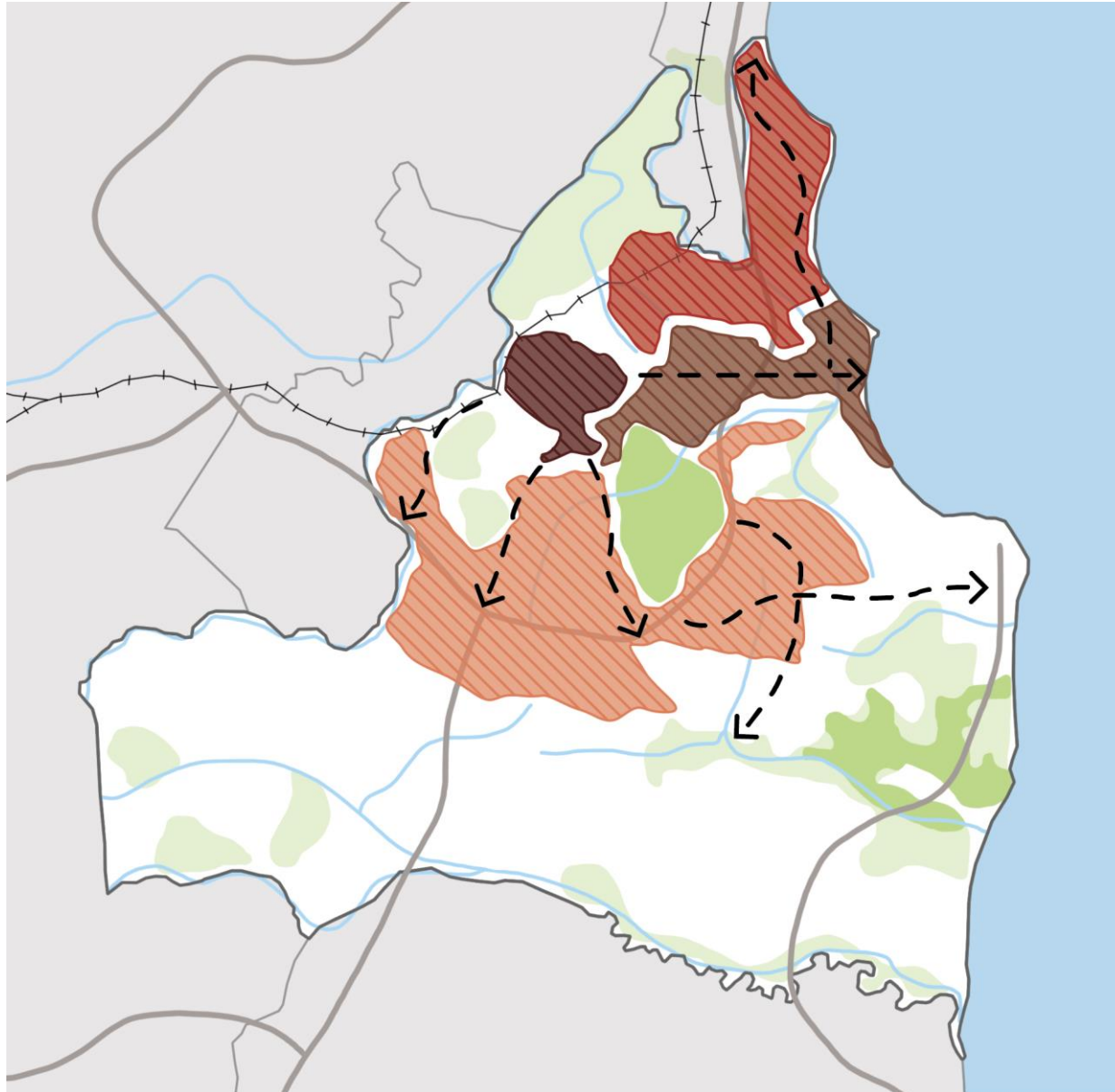
-  Hidrografia
-  Áreas verdes
-  Rodovias
-  Ferrovia
-  Ocupação inicial
-  Eixos de expansão
-  Expansão - Fase 1
-  Expansão - Fase 2














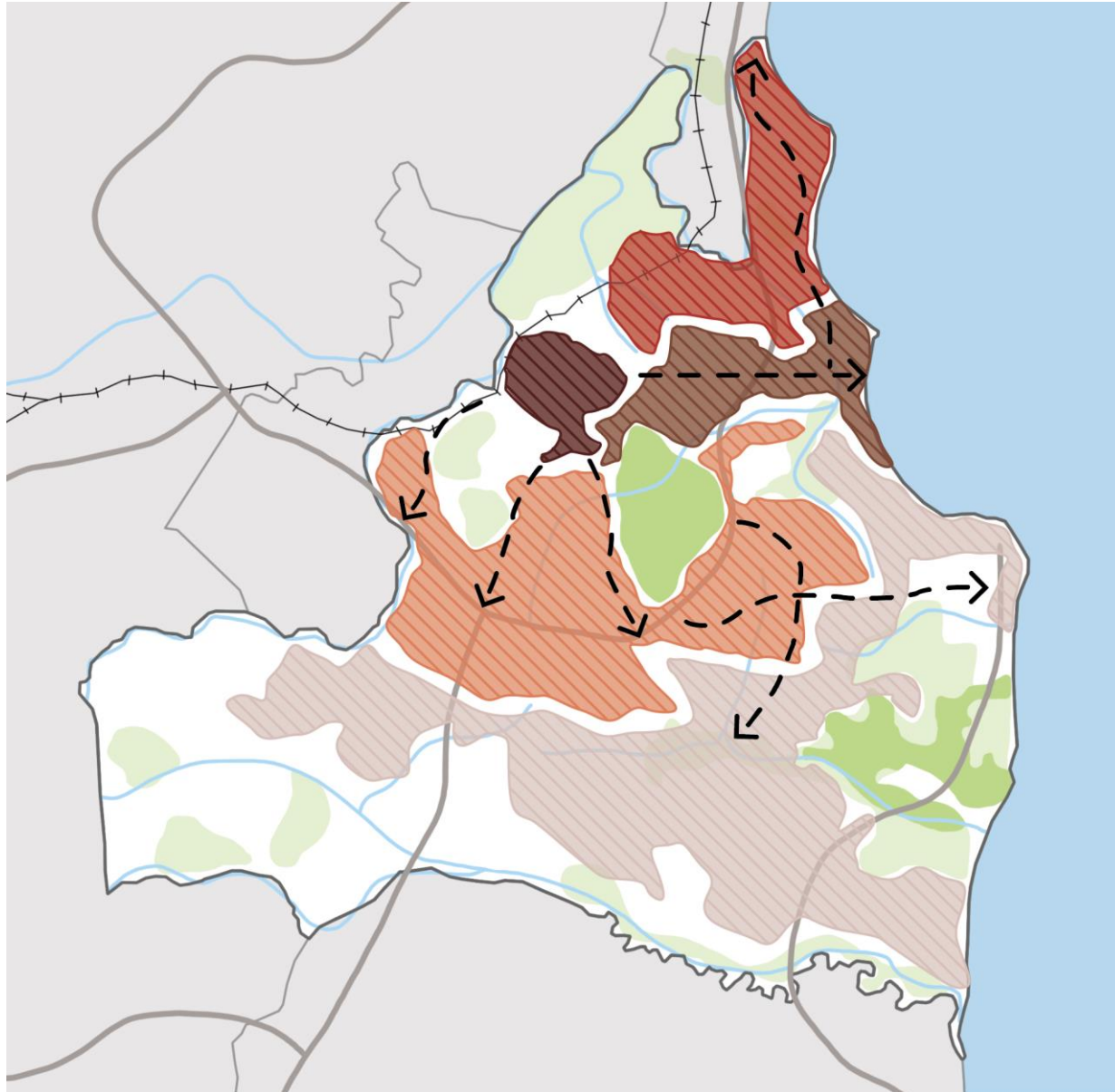
### Forma de ocupação do território

- ~ Hidrografia
- Áreas verdes
- Rodovias
- ⊞ Ferrovia
- Ocupação inicial
- → Eixos de expansão
- Expansão - Fase 1
- Expansão - Fase 2
- Expansão - Fase 3













### Forma de ocupação do território

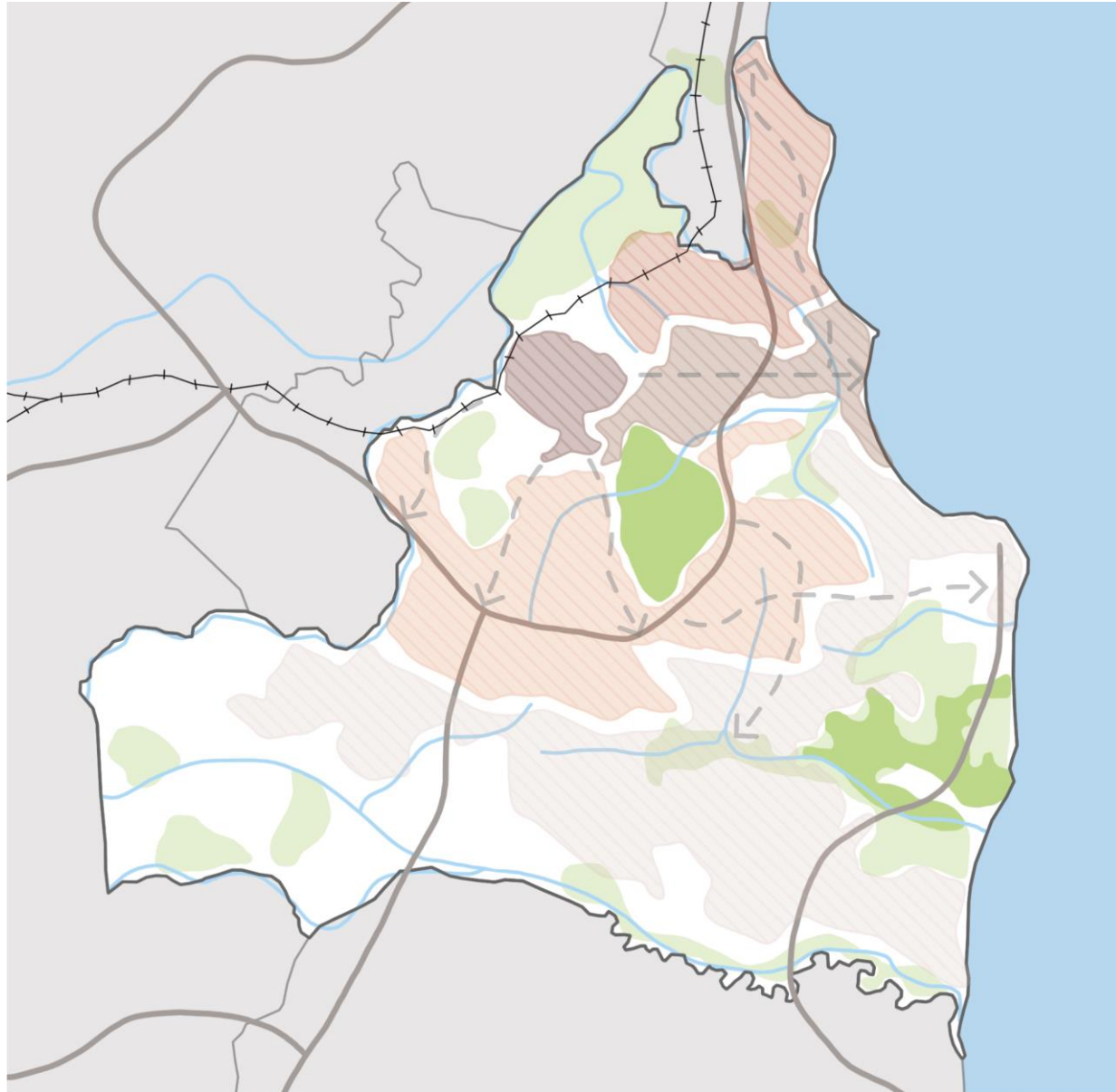
-  Hidrografia
-  Áreas verdes
-  Rodovias
-  Ferrovia
-  Ocupação inicial
-  Eixos de expansão
-  Expansão - Fase 1
-  Expansão - Fase 2
-  Expansão - Fase 3



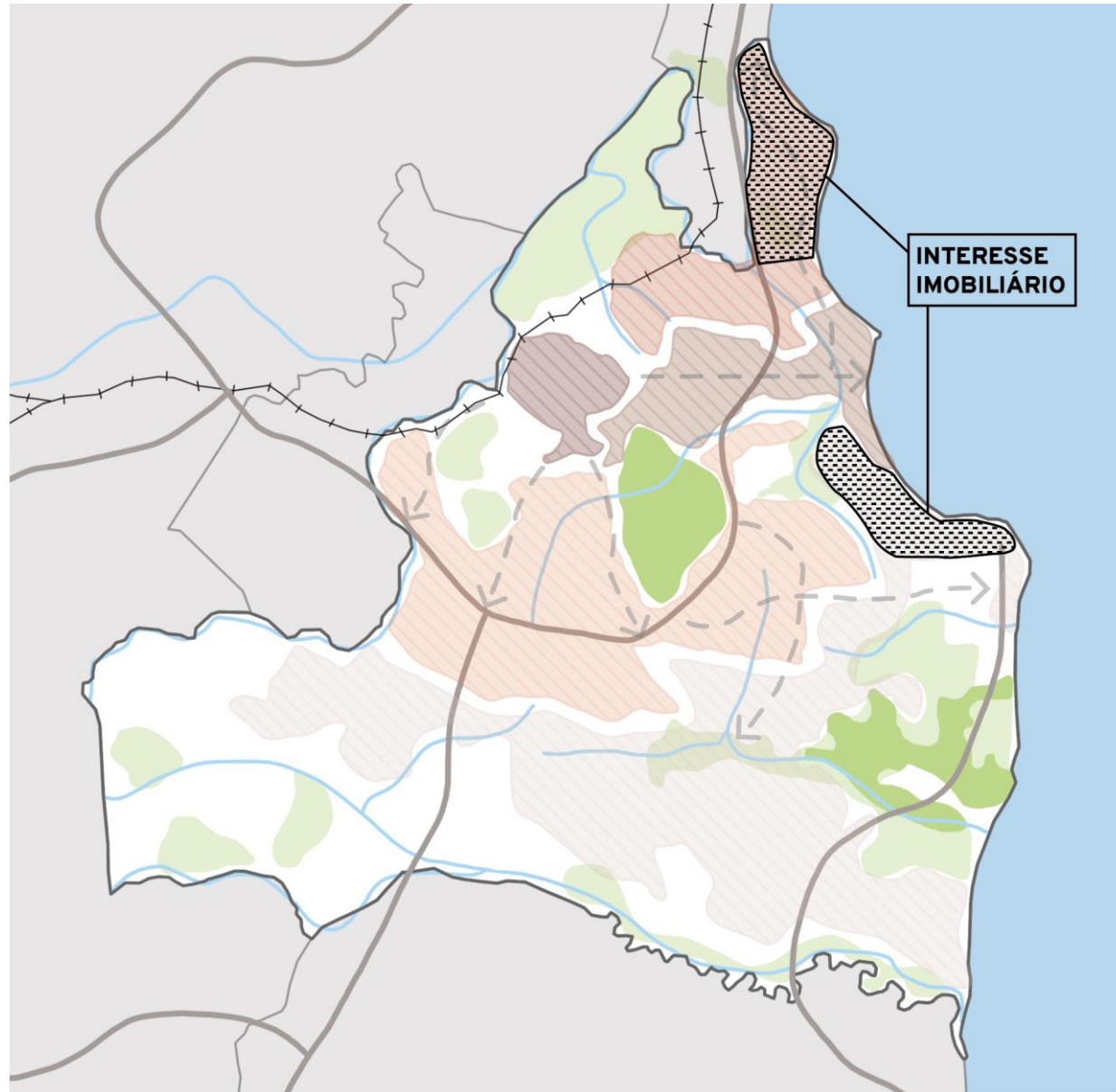
### Forma de ocupação do território

-  Hidrografia
-  Áreas verdes
-  Rodovias
-  Ferrovia
-  Ocupação inicial
-  Eixos de expansão
-  Expansão - Fase 1
-  Expansão - Fase 2
-  Expansão - Fase 3
-  Expansão - Fase 4

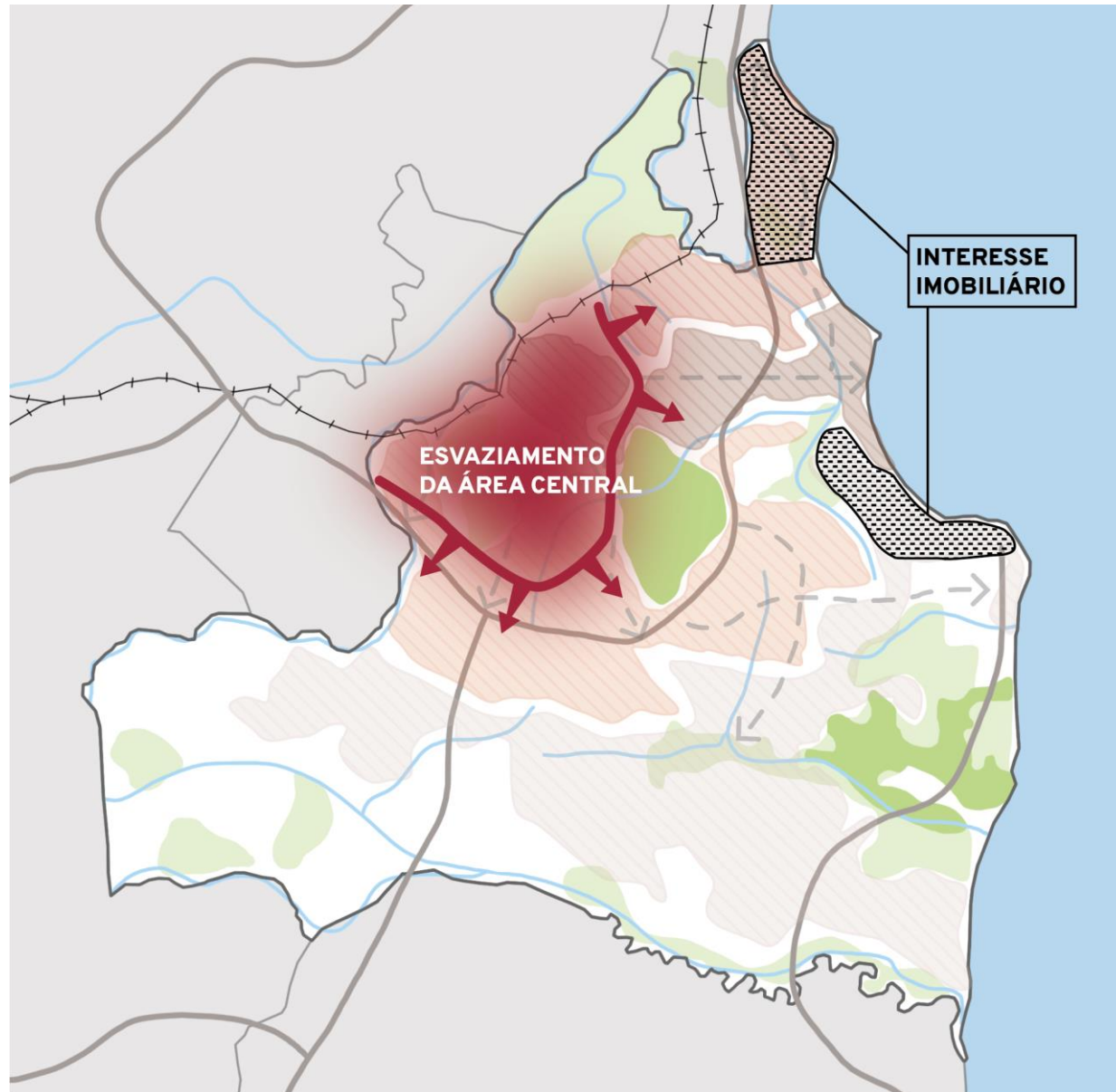




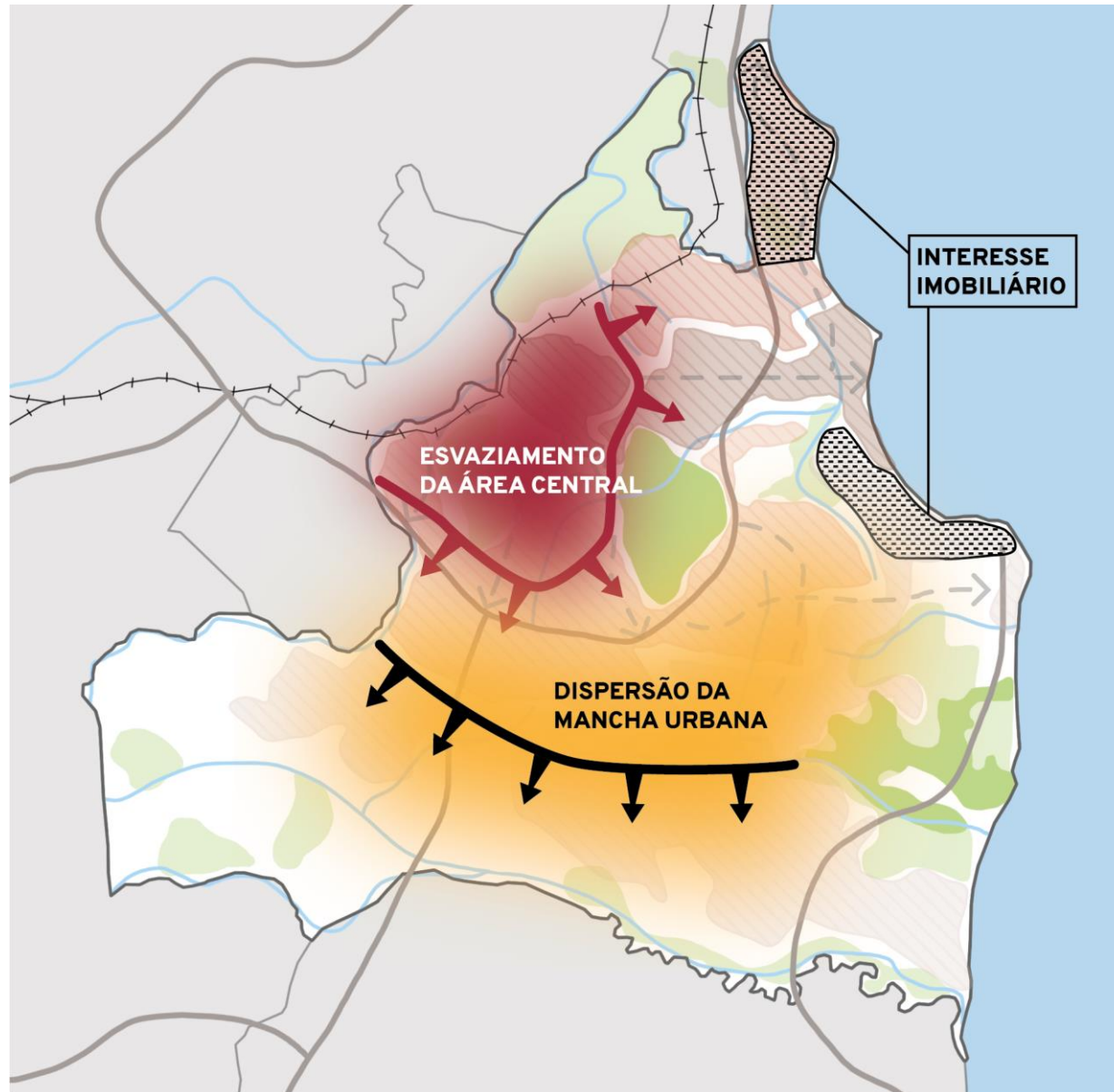
## Tendências atuais



## Tendências atuais



## Tendências atuais

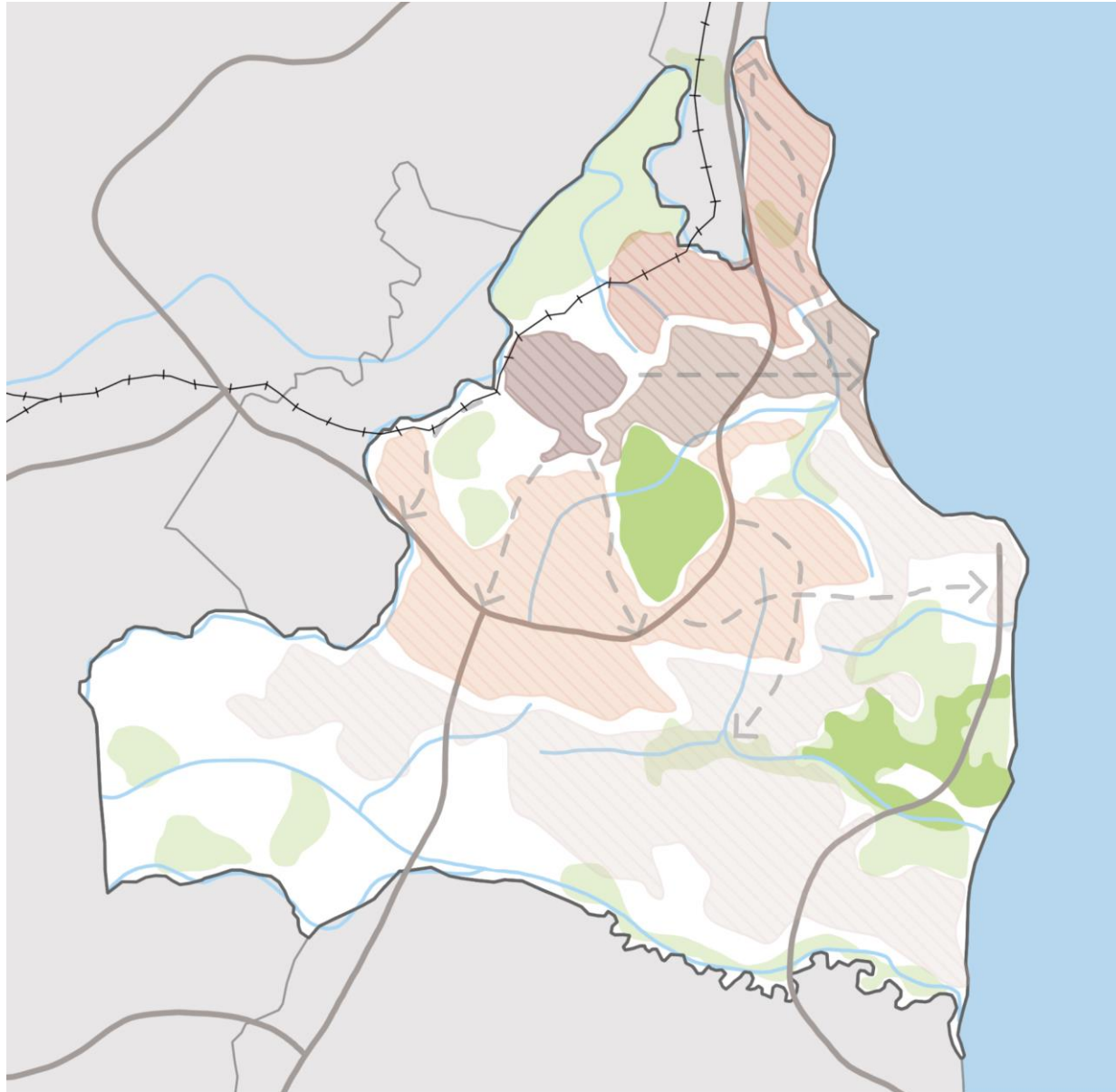


## Tendências atuais

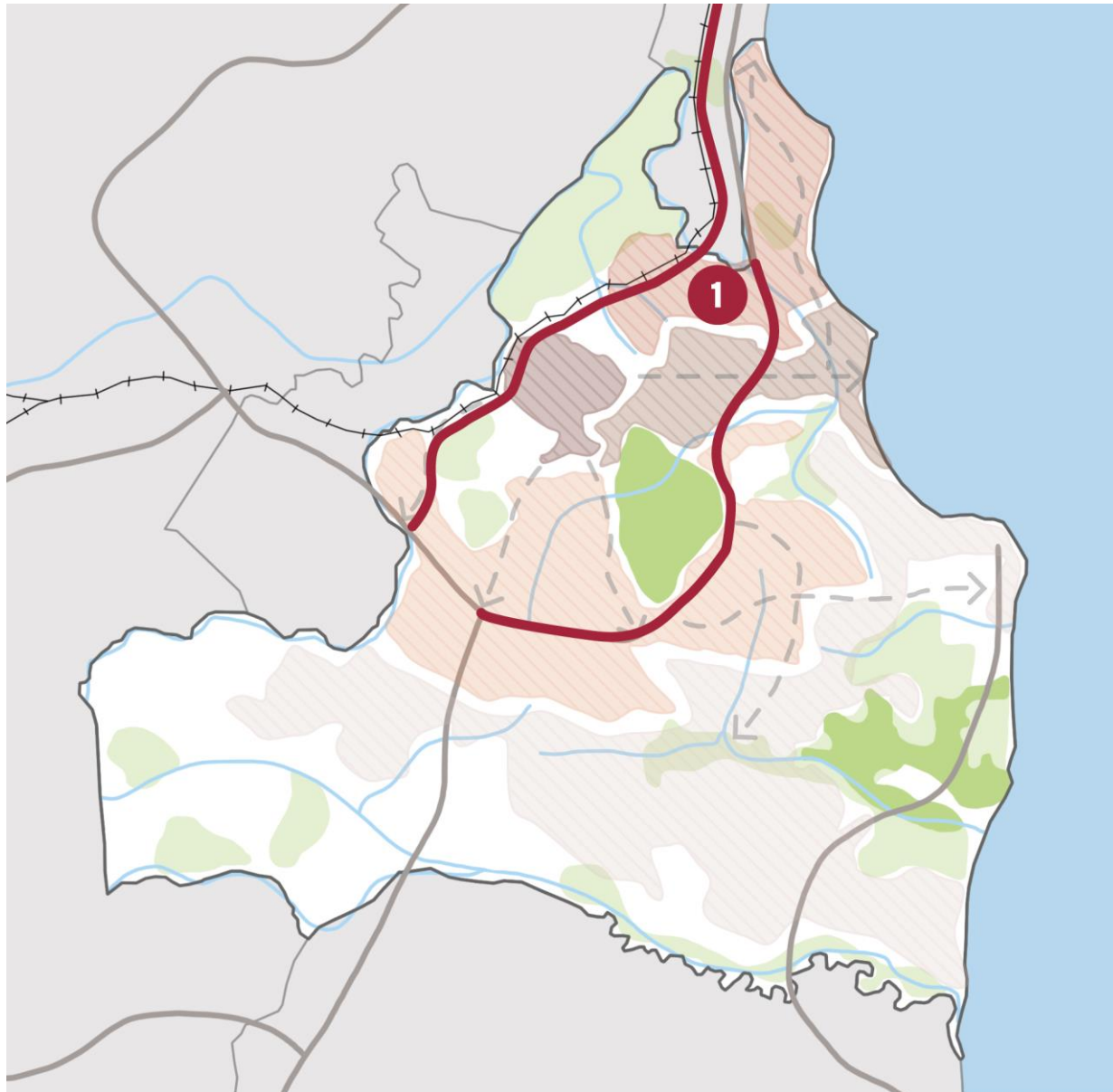


## Elementos estruturantes



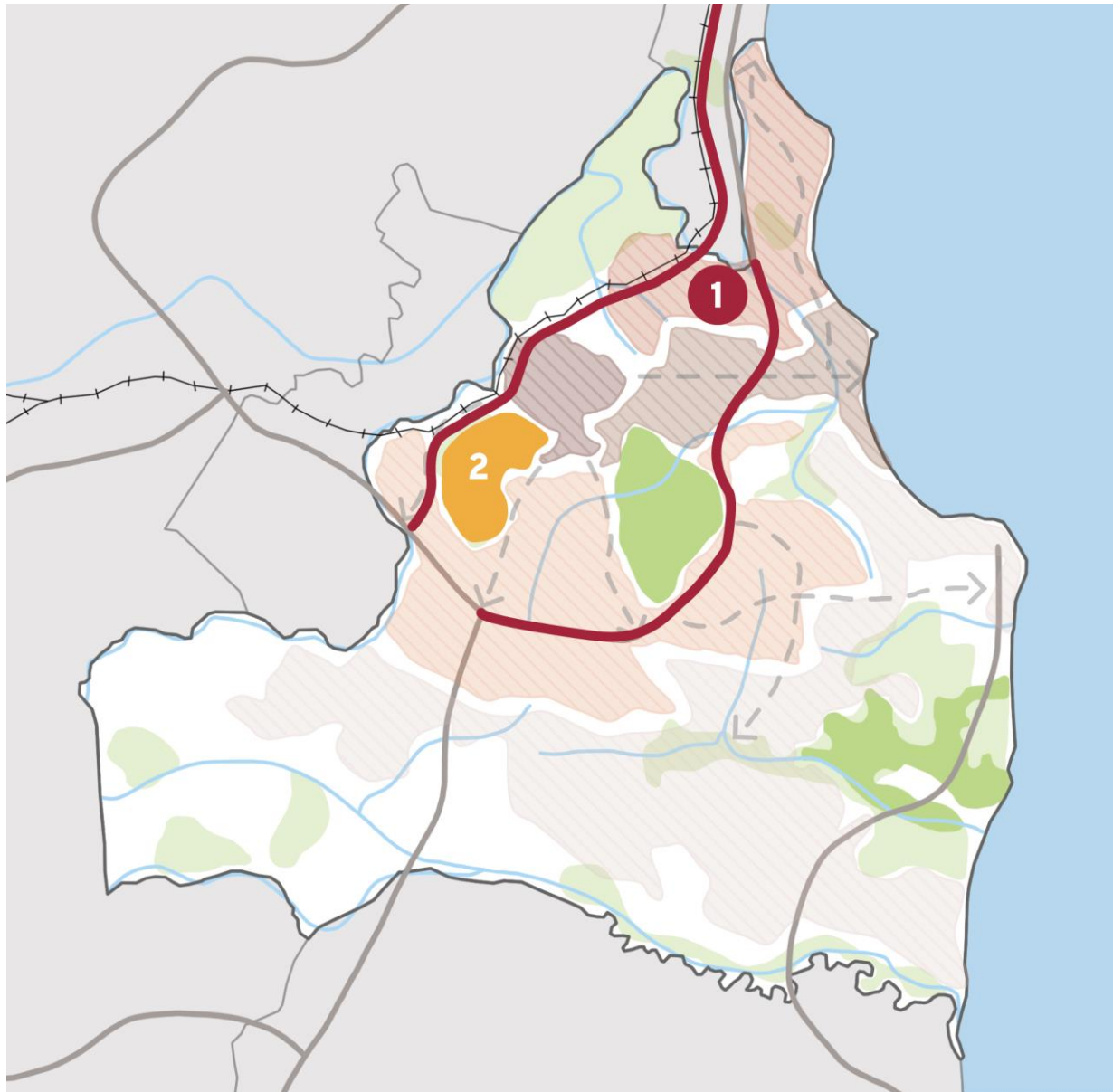


## Elementos estruturantes



## Elementos estruturantes

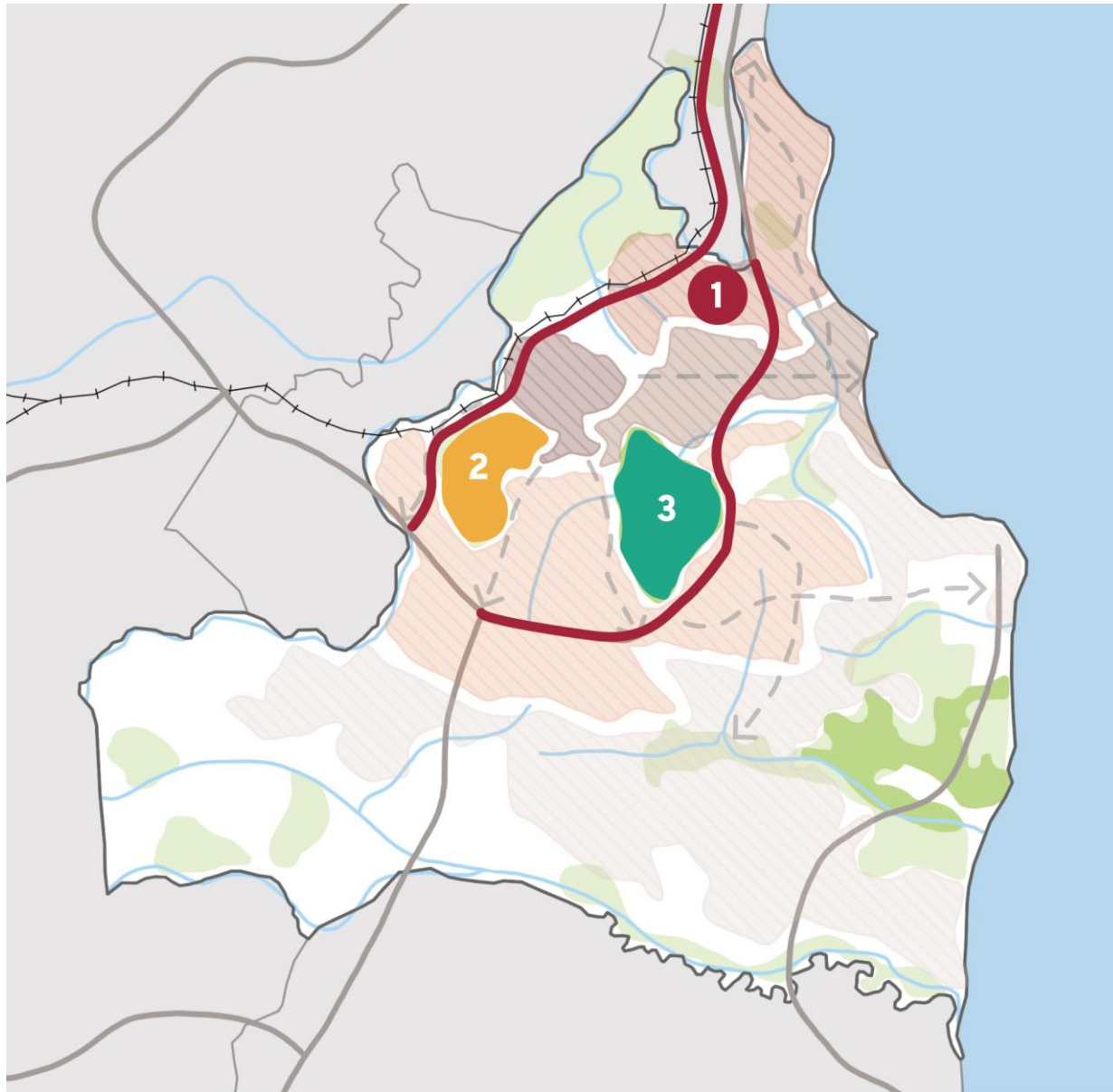
- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230



### Elementos estruturantes

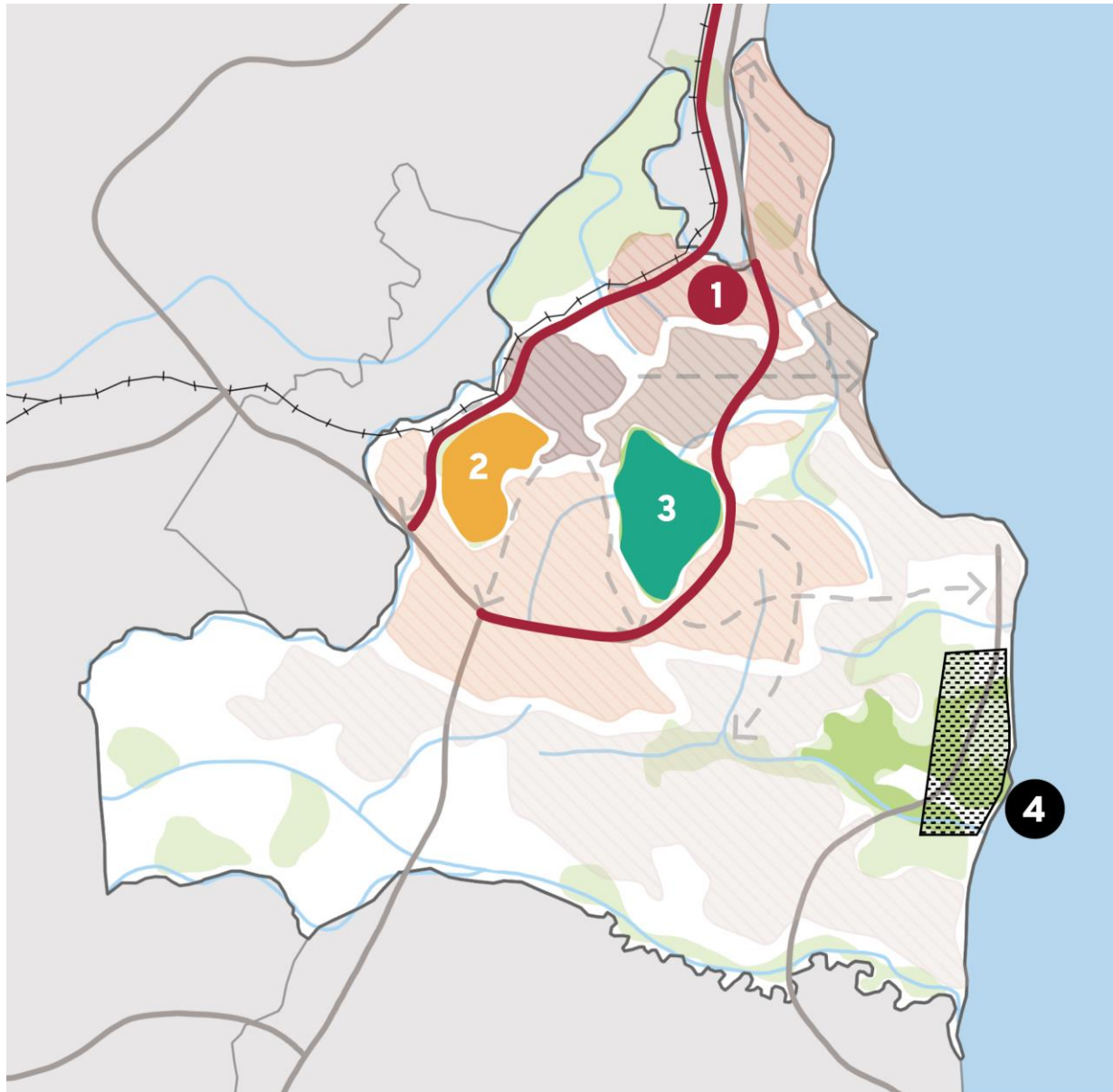
- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica





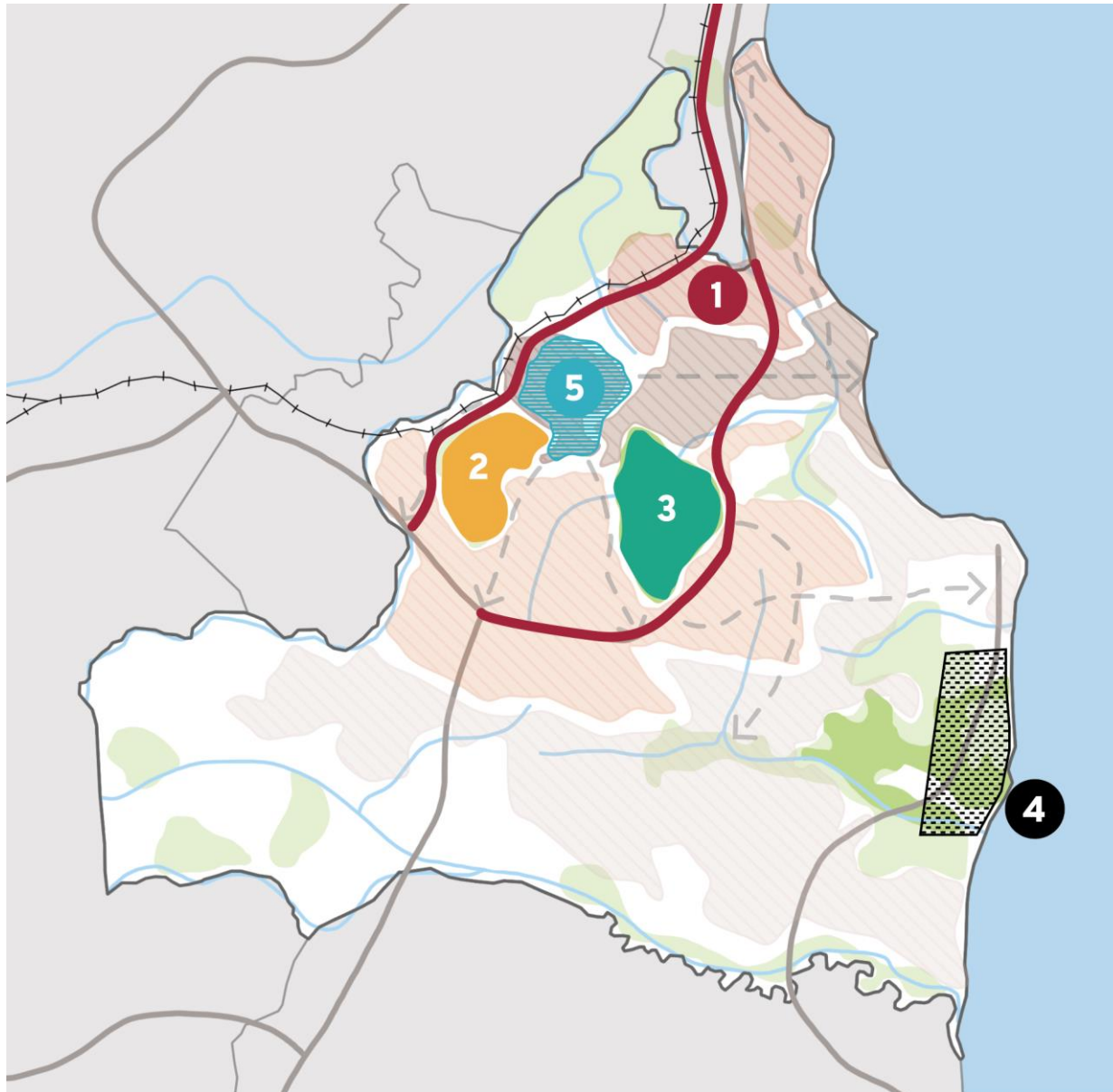
### Elementos estruturantes

- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica
- 3 Mata do Buraquinho: uso e ocupação no entorno, valorização paisagística e territorial, apropriação da mata como elemento estruturante do território Oeste e Sul



### Elementos estruturantes

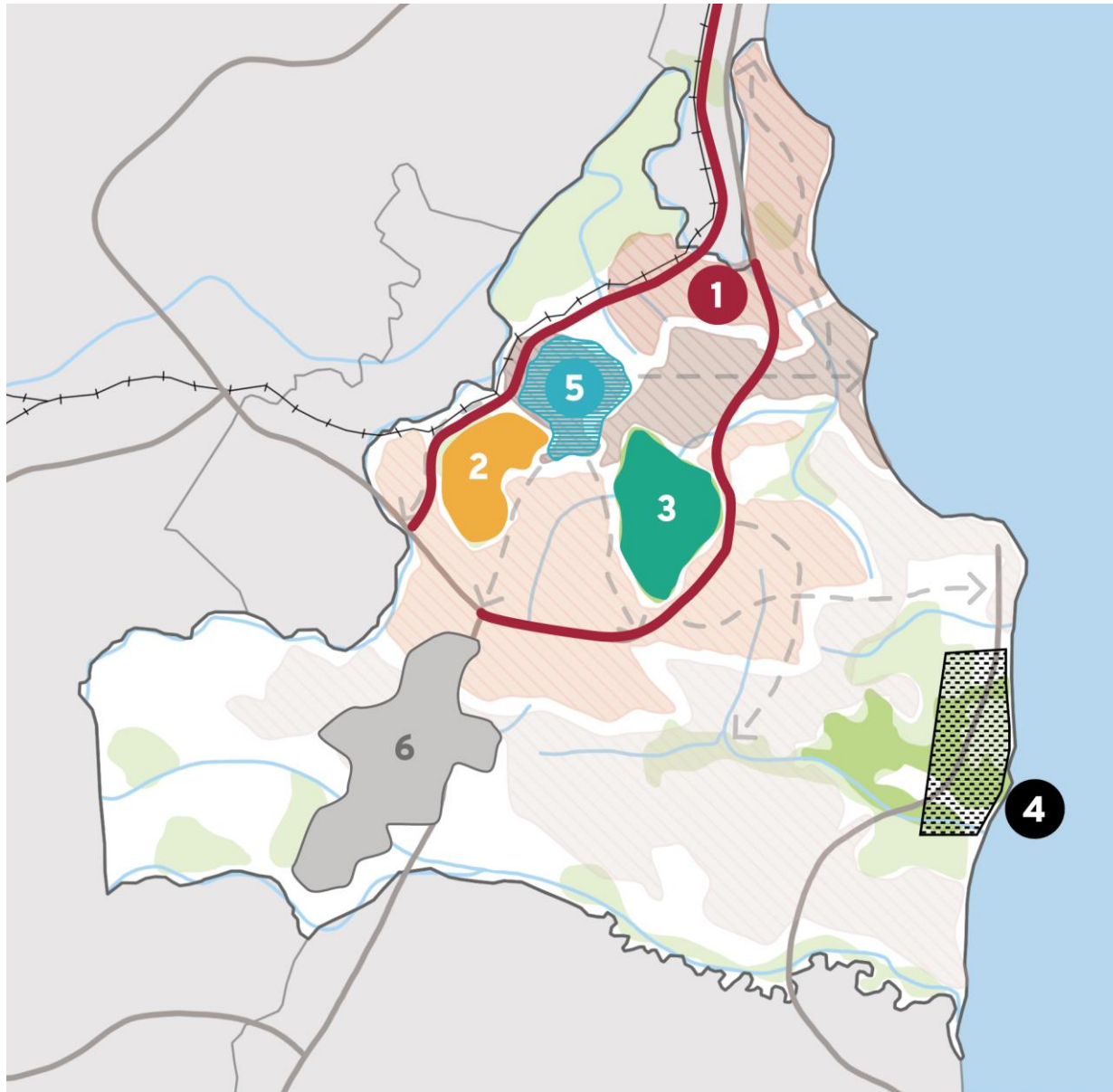
- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica
- 3 Mata do Buraquinho: uso e ocupação no entorno, valorização paisagística e territorial, apropriação da mata como elemento estruturante do território Oeste e Sul
- 4 Polo turístico: estruturação da porção Sudeste, diversidade de uso



### Elementos estruturantes

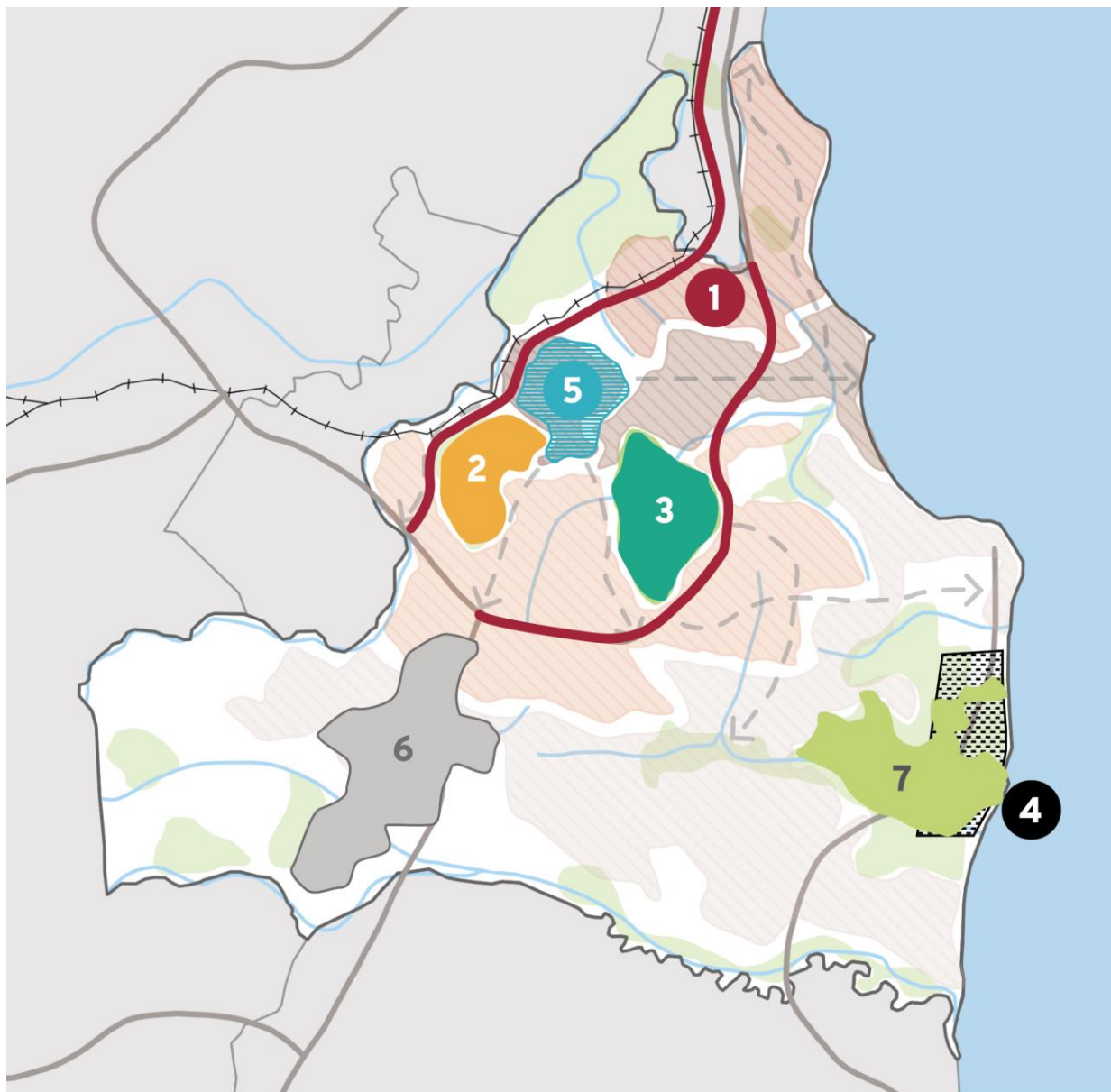
- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica
- 3 Mata do Buraquinho: uso e ocupação no entorno, valorização paisagística e territorial, apropriação da mata como elemento estruturante do território Oeste e Sul
- 4 Polo turístico: estruturação da porção Sudeste, diversidade de uso
- 5 Centro Histórico: identificação de setor para valorização da região, diversidade de uso e ocupação





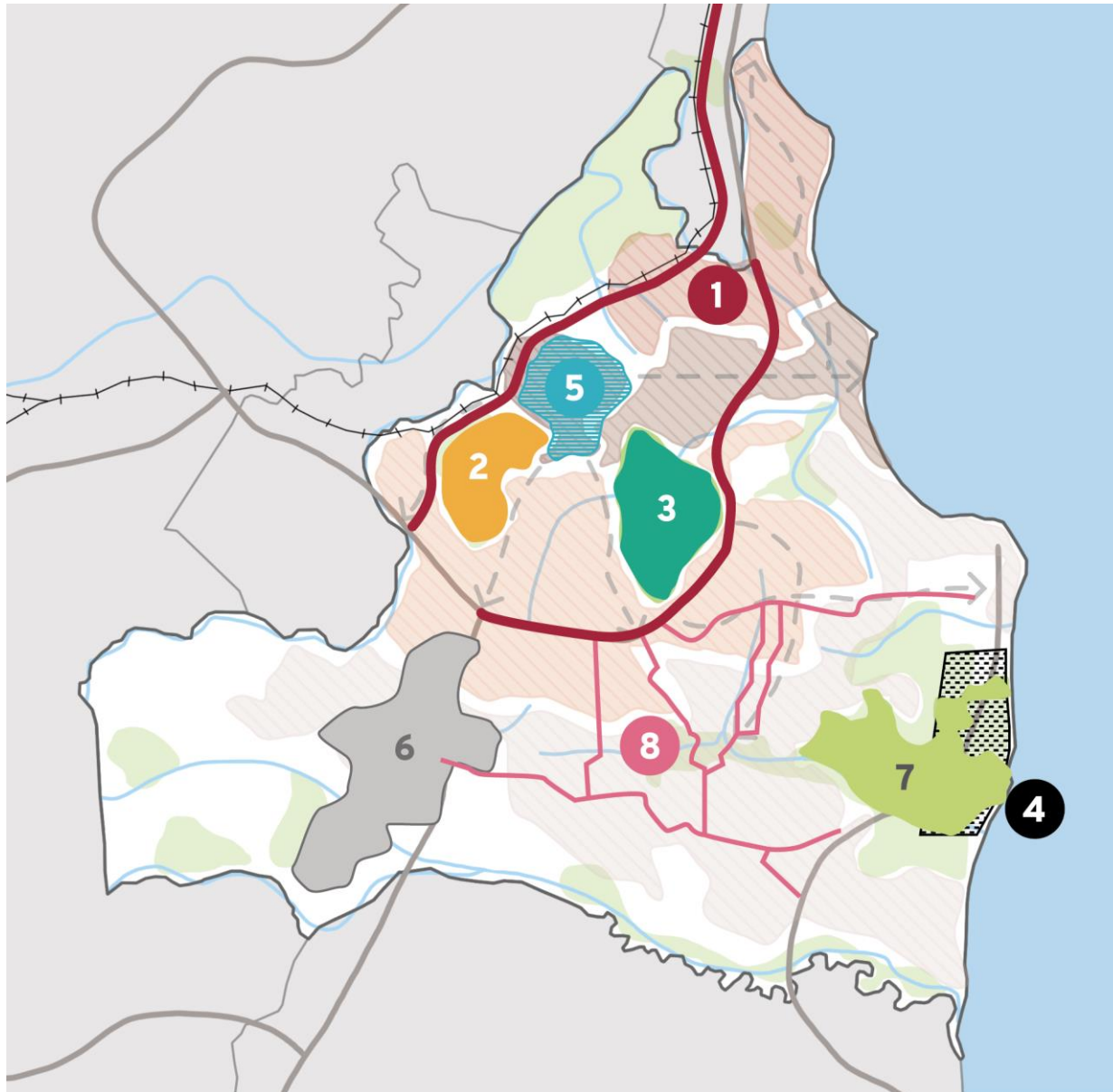
### Elementos estruturantes

- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica
- 3 Mata do Buraquinho: uso e ocupação no entorno, valorização paisagística e territorial, apropriação da mata como elemento estruturante do território Oeste e Sul
- 4 Polo turístico: estruturação da porção Sudeste, diversidade de uso
- 5 Centro Histórico: identificação de setor para valorização da região, diversidade de uso e ocupação
- 6 Distrito Industrial: impulso e incentivos econômicos



### Elementos estruturantes

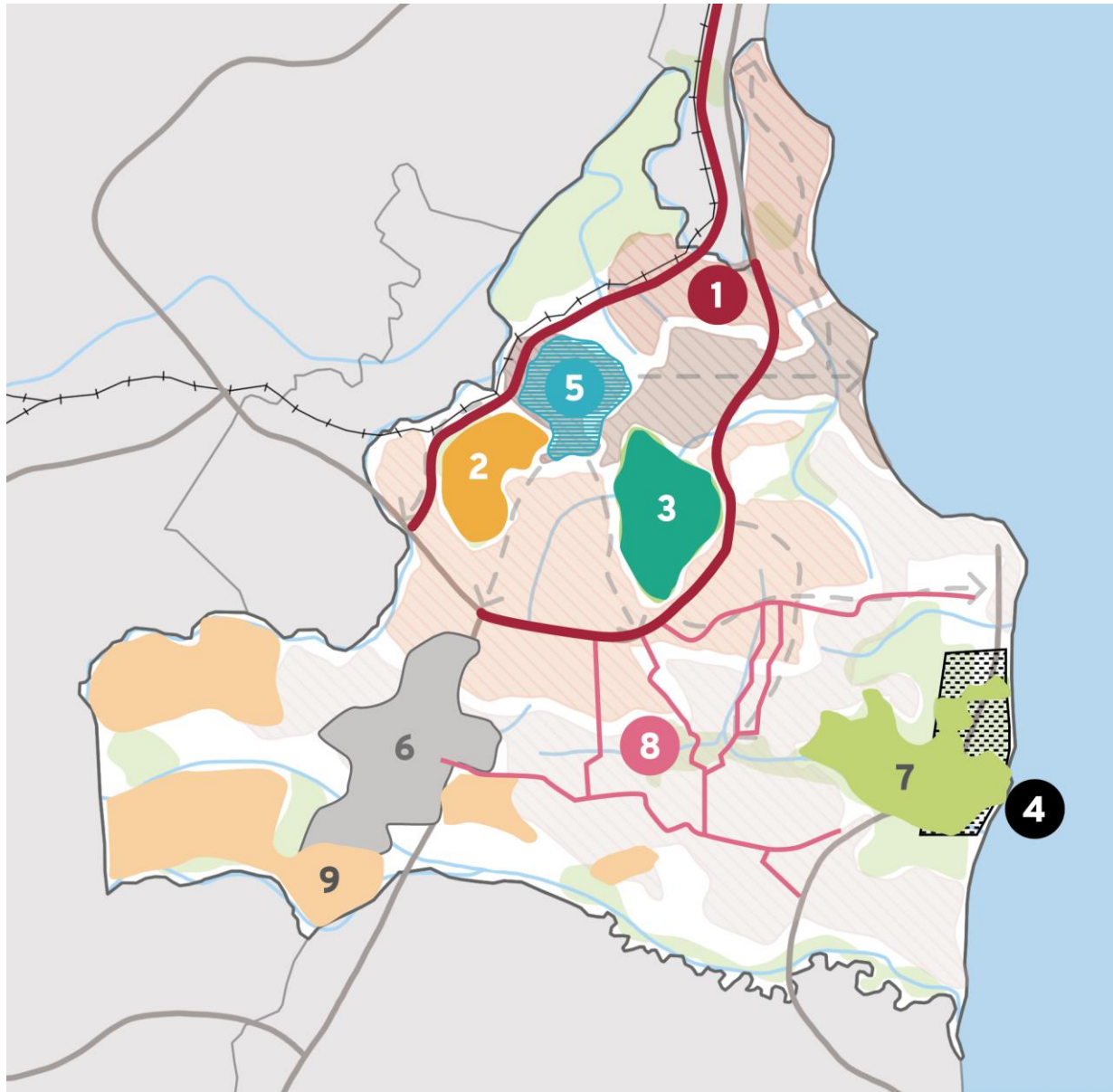
- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica
- 3 Mata do Buraquinho: uso e ocupação no entorno, valorização paisagística e territorial, apropriação da mata como elemento estruturante do território Oeste e Sul
- 4 Polo turístico: estruturação da porção Sudeste, diversidade de uso
- 5 Centro Histórico: identificação de setor para valorização da região, diversidade de uso e ocupação
- 6 Distrito Industrial: impulso e incentivos econômicos
- 7 Constituição e apropriação do parque



## Elementos estruturantes

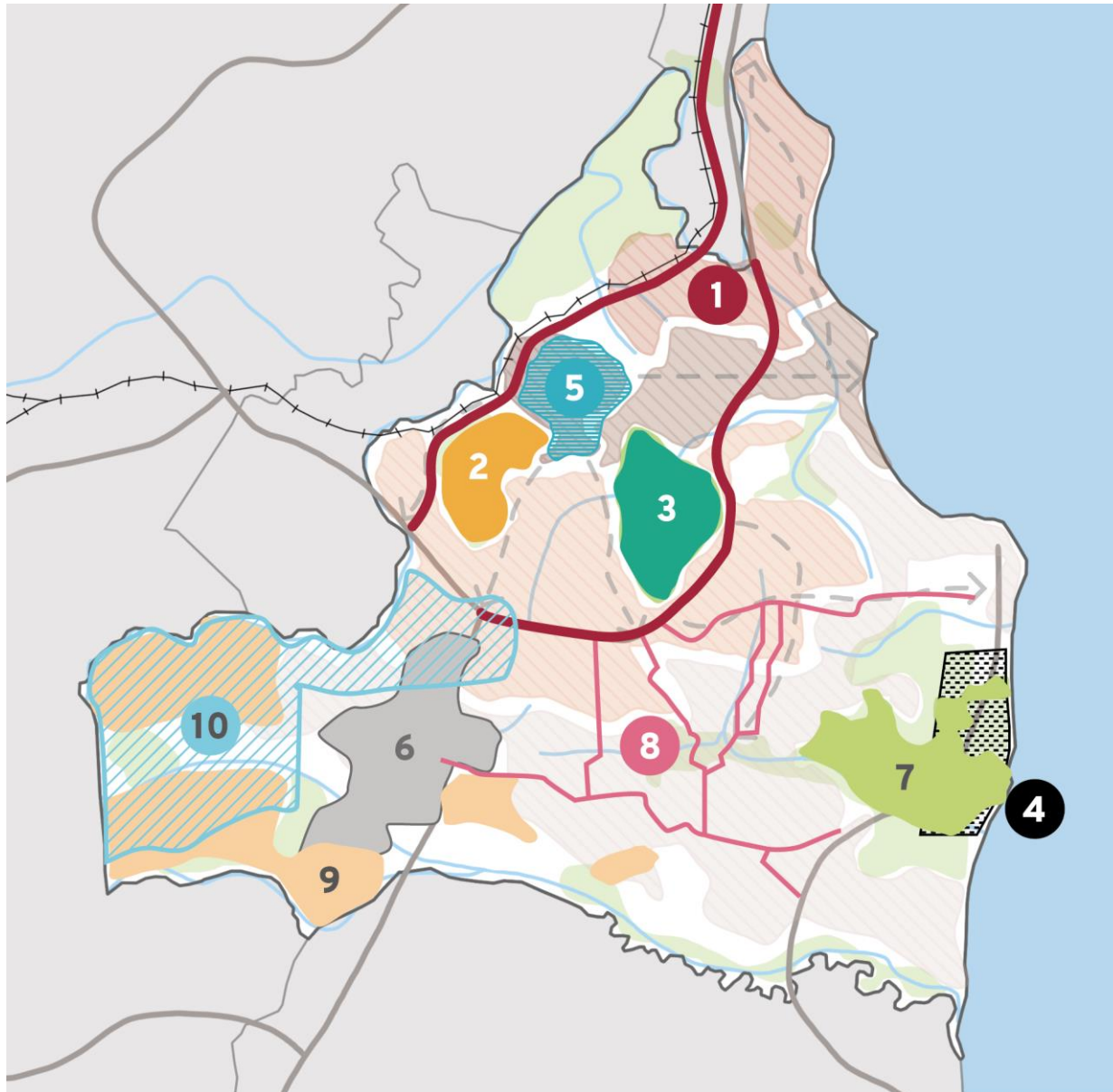
- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica
- 3 Mata do Buraquinho: uso e ocupação no entorno, valorização paisagística e territorial, apropriação da mata como elemento estruturante do território Oeste e Sul
- 4 Polo turístico: estruturação da porção Sudeste, diversidade de uso
- 5 Centro Histórico: identificação de setor para valorização da região, diversidade de uso e ocupação
- 6 Distrito Industrial: impulso e incentivos econômicos
- 7 Constituição e apropriação do parque
- 8 Estruturação e reorganização da porção Sul por eixos/centralidades de bairro





### Elementos estruturantes

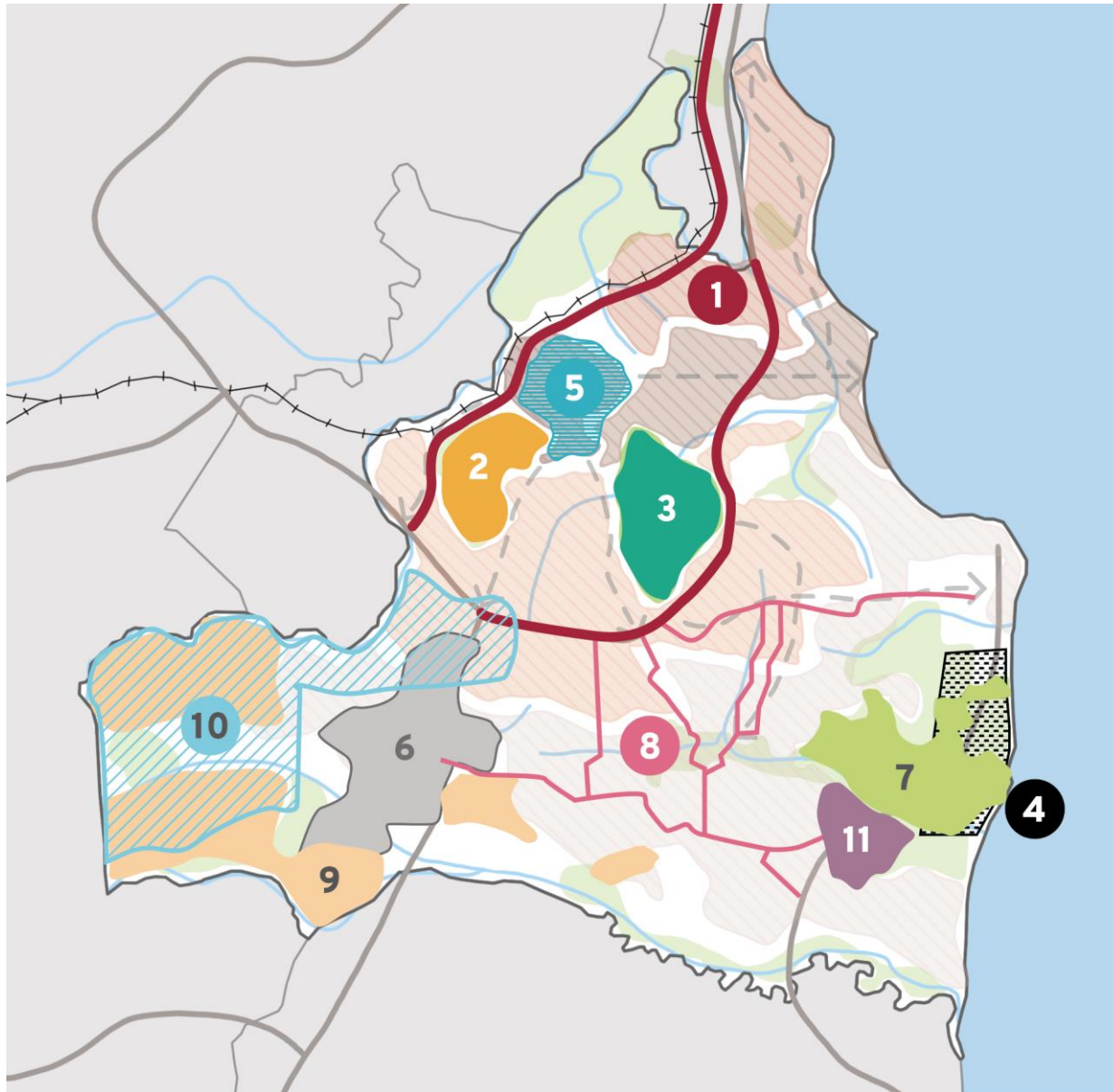
- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica
- 3 Mata do Buraquinho: uso e ocupação no entorno, valorização paisagística e territorial, apropriação da mata como elemento estruturante do território Oeste e Sul
- 4 Polo turístico: estruturação da porção Sudeste, diversidade de uso
- 5 Centro Histórico: identificação de setor para valorização da região, diversidade de uso e ocupação
- 6 Distrito Industrial: impulso e incentivos econômicos
- 7 Constituição e apropriação do parque
- 8 Estruturação e reorganização da porção Sul por eixos/centralidades de bairro
- 9 Área urbana, características rurais



### Elementos estruturantes

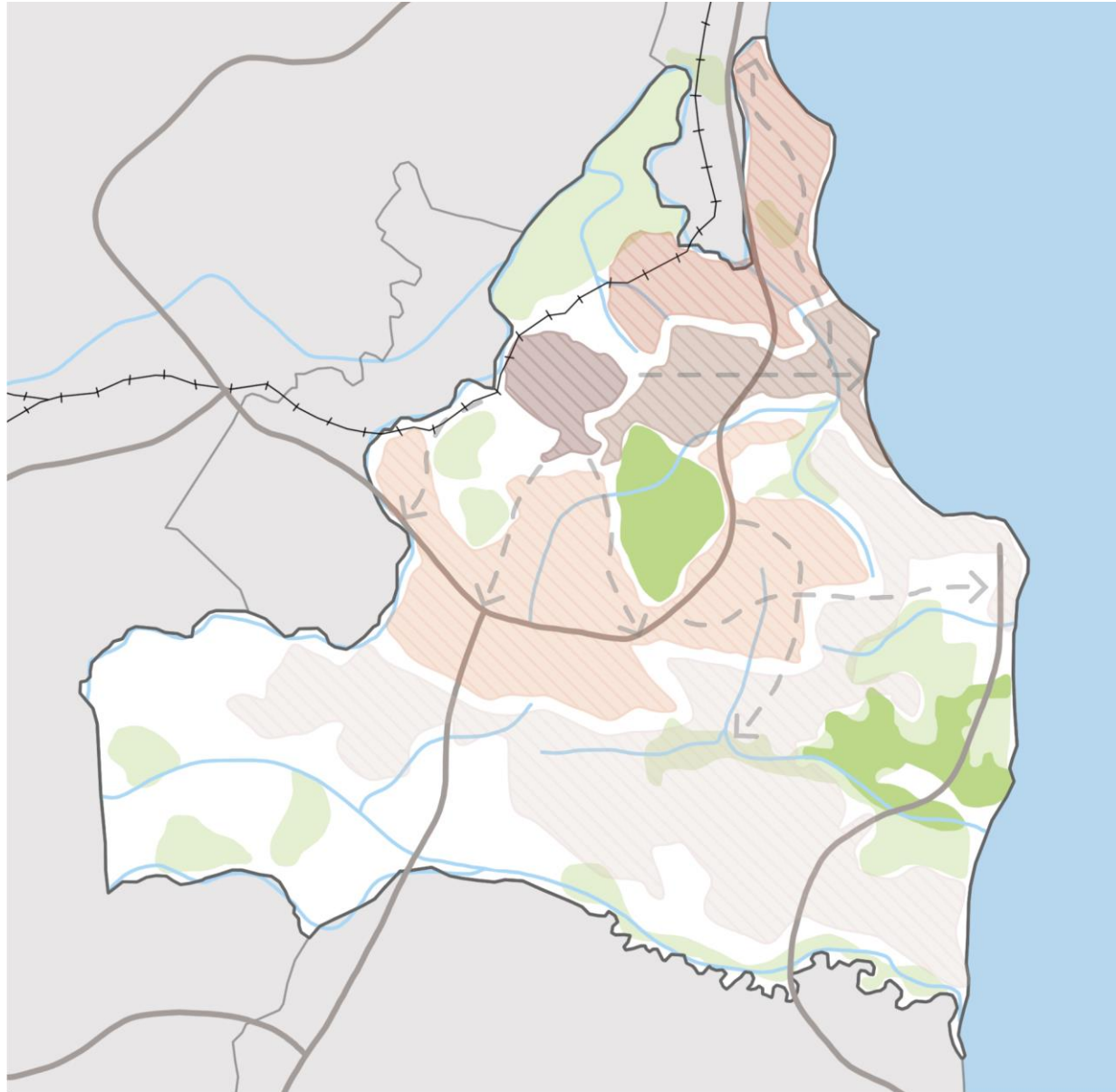
- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica
- 3 Mata do Buraquinho: uso e ocupação no entorno, valorização paisagística e territorial, apropriação da mata como elemento estruturante do território Oeste e Sul
- 4 Polo turístico: estruturação da porção Sudeste, diversidade de uso
- 5 Centro Histórico: identificação de setor para valorização da região, diversidade de uso e ocupação
- 6 Distrito Industrial: impulso e incentivos econômicos
- 7 Constituição e apropriação do parque
- 8 Estruturação e reorganização da porção Sul por eixos/centralidades de bairro
- 9 Área urbana, características rurais
- 10 Manancial



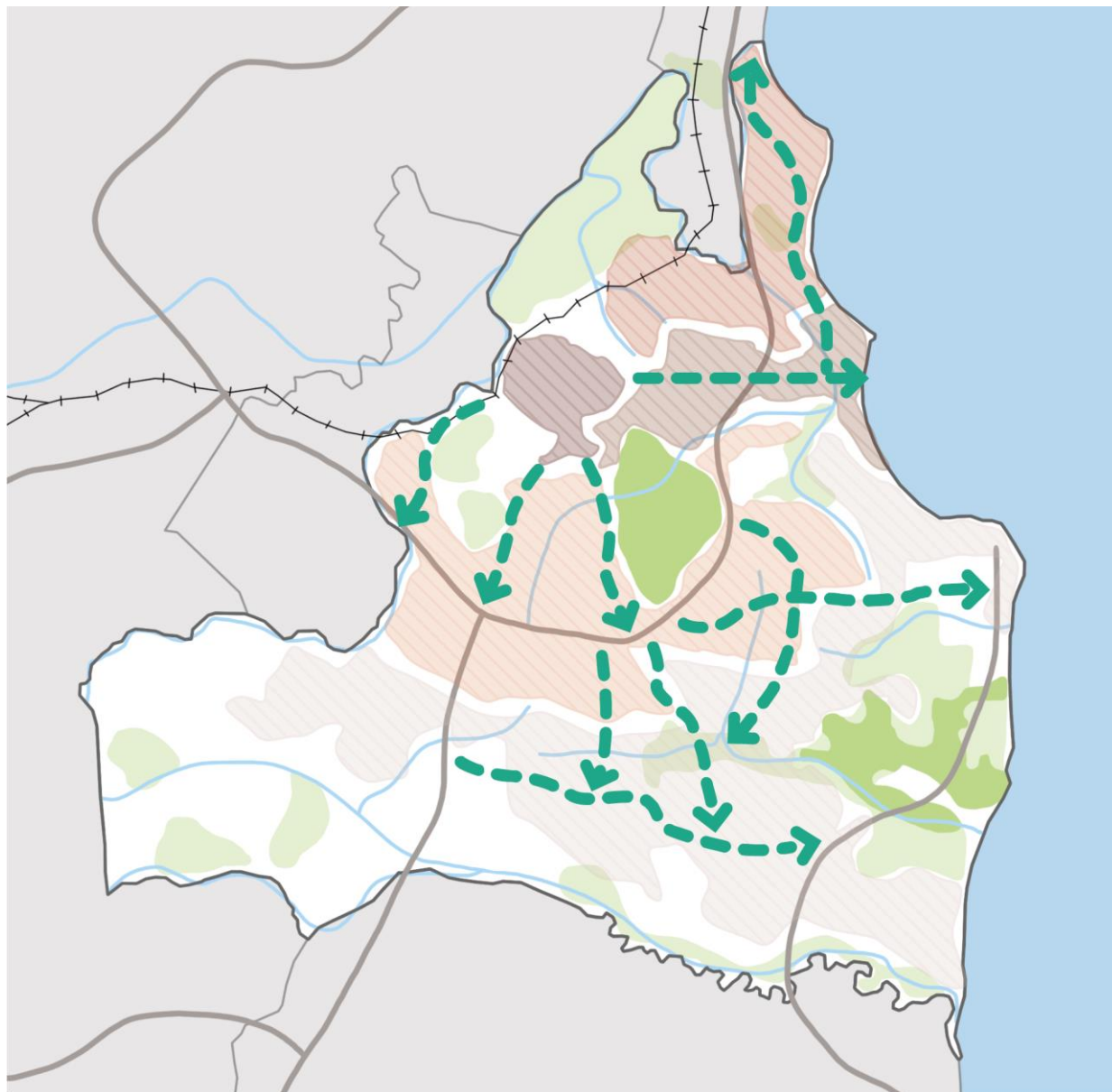


## Elementos estruturantes

- 1 Contorno rodoviário e municipalização da BR-230
- 2 Ilha do Bispo: ocupação urbana diversificada, localização estratégica
- 3 Mata do Buraquinho: uso e ocupação no entorno, valorização paisagística e territorial, apropriação da mata como elemento estruturante do território Oeste e Sul
- 4 Polo turístico: estruturação da porção Sudeste, diversidade de uso
- 5 Centro Histórico: identificação de setor para valorização da região, diversidade de uso e ocupação
- 6 Distrito Industrial: impulso e incentivos econômicos
- 7 Constituição e apropriação do parque
- 8 Estruturação e reorganização da porção Sul por eixos/centralidades de bairro
- 9 Área urbana, características rurais
- 10 Manancial
- 11 Área quilombola



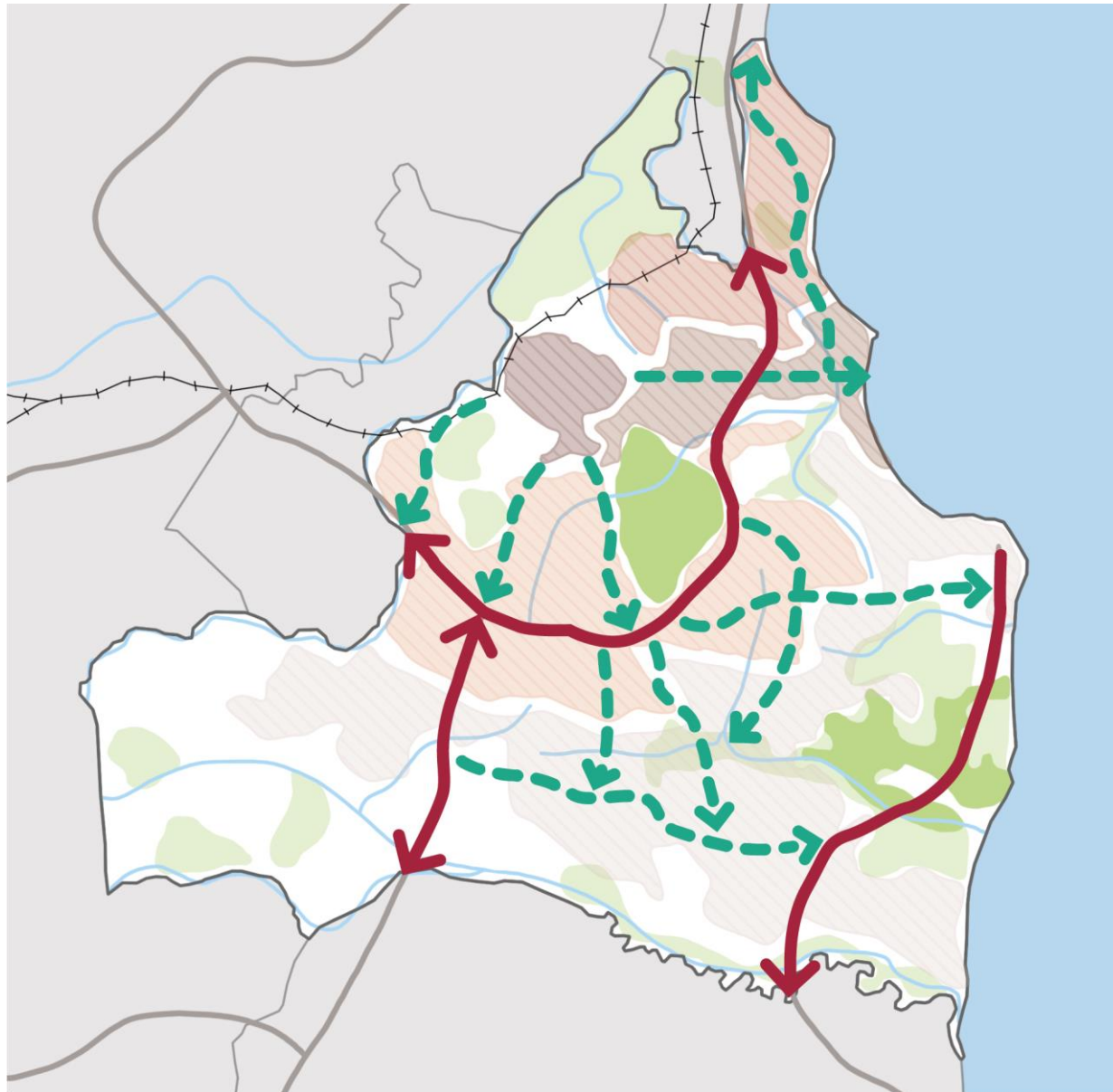
## Eixos estruturais



### Eixos estruturais

— → Vias estruturais





### Eixos estruturais

— → Vias estruturais

— → Rodovias

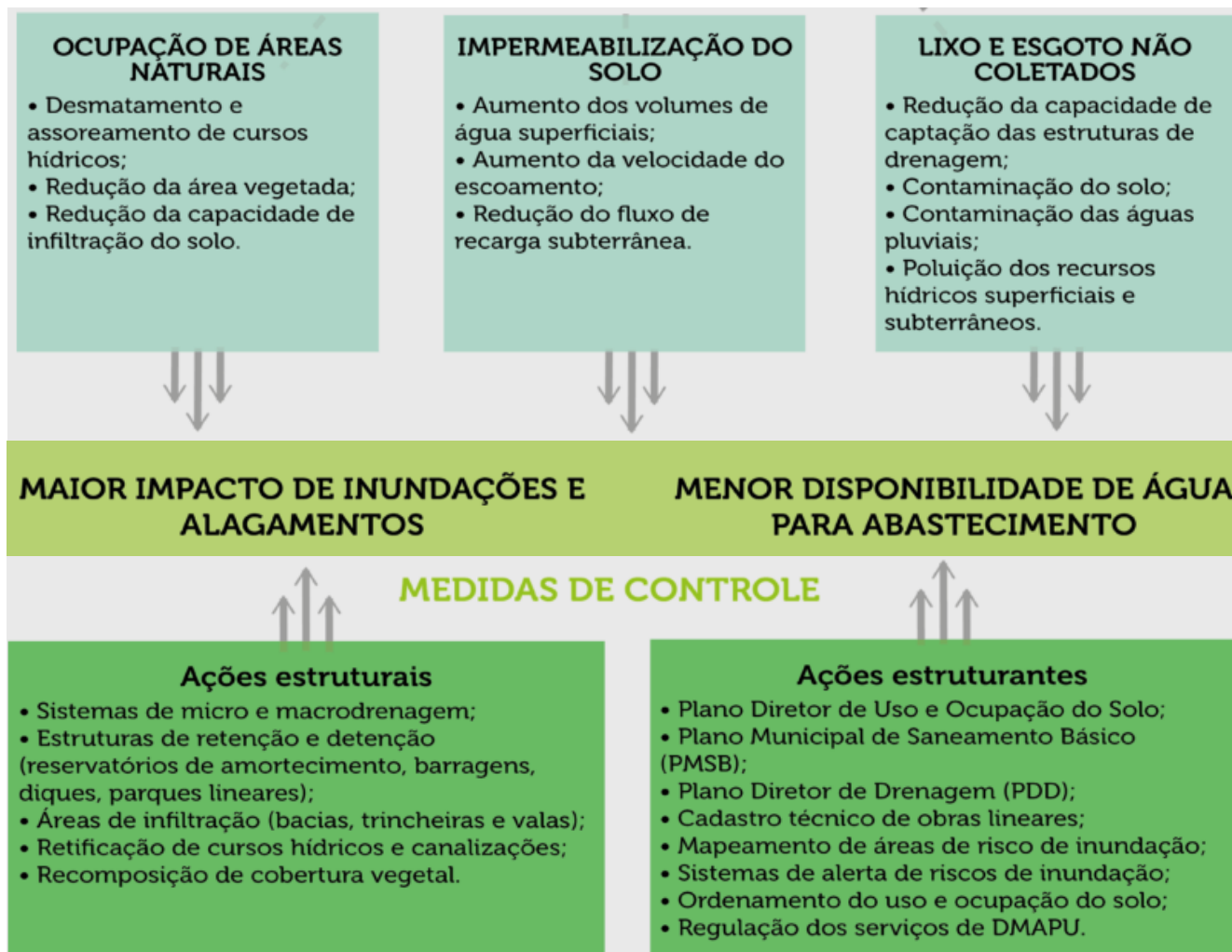


## Conflitos existentes em João Pessoa



## Conflitos existentes em João Pessoa

### Parâmetros de ocupação do lote x ocupação da malha urbana









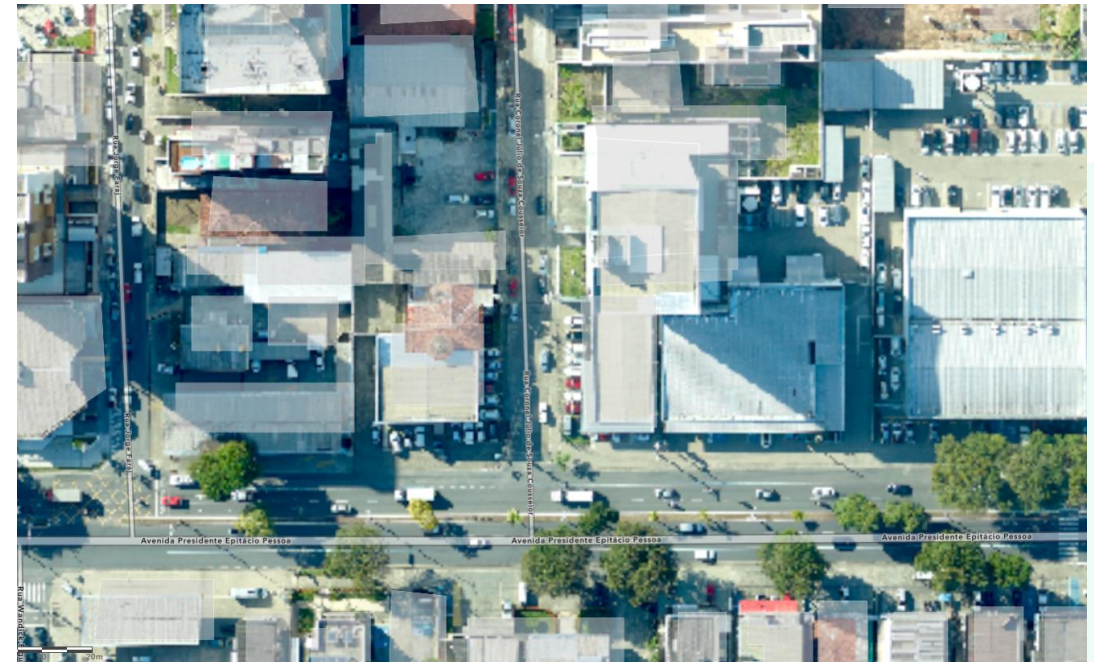
## Conflitos existentes em João Pessoa

Parâmetros de ocupação do lote x ocupação da malha urbana

Acesso e estacionamento de veículos x Sistema viário



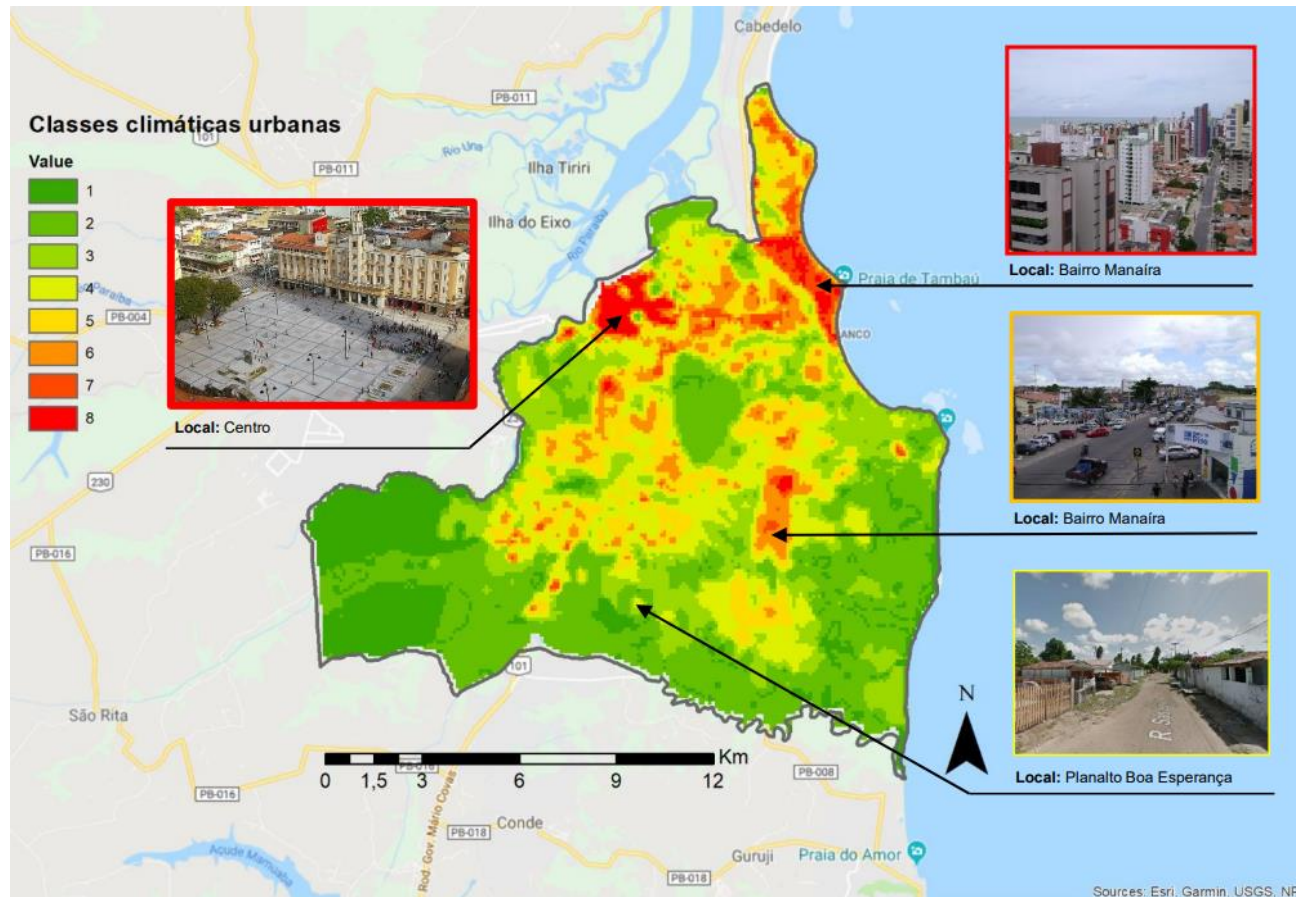
Fonte: Google Earth (2022)



Fonte: PMJP (2022)

## Conflitos existentes em João Pessoa

### Impacto desses conflitos



Fonte: *Urban climatic map of João Pessoa* (Souza, 2010)

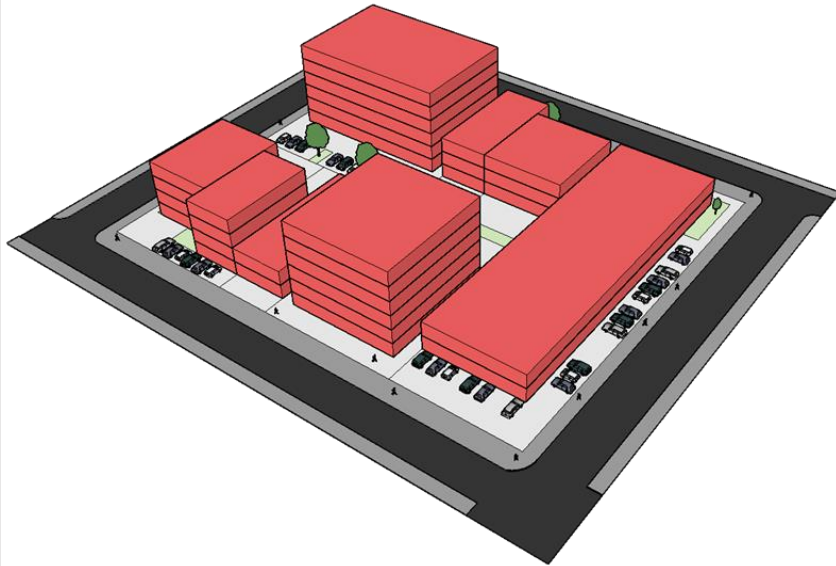
- Desequilíbrio do microclima e formação de **ilhas de calor**.
- Aumento da velocidade de escoamento das águas, contribuindo com a ocorrência de **inundações**.
- Piora na **qualidade da paisagem**, sobretudo a pedestres e ciclistas.
- **Congestionamento**, risco de **acidentes**, falta de **segurança para o pedestre e ciclista** e falta de **acessibilidade**.



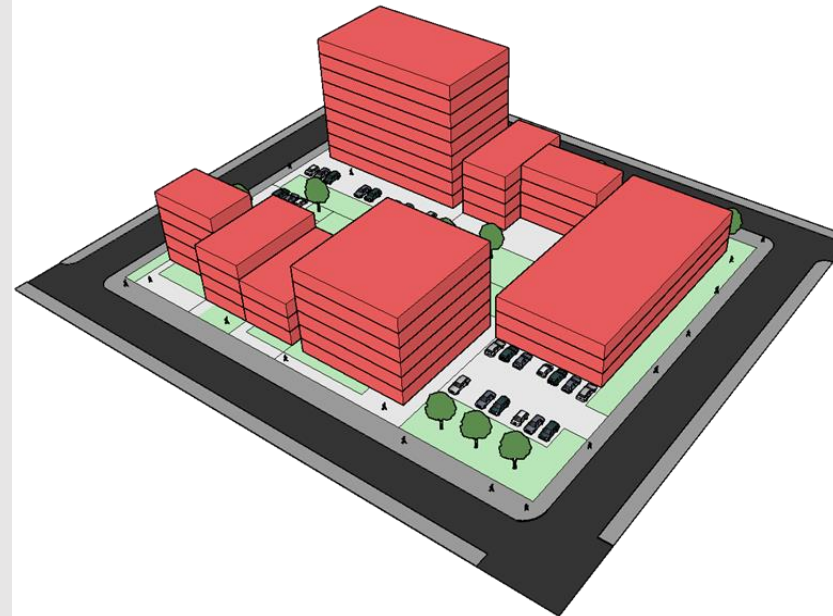
## Conflitos existentes em João Pessoa

Qual cidade que queremos?

Cidade atual



Cidade proposta

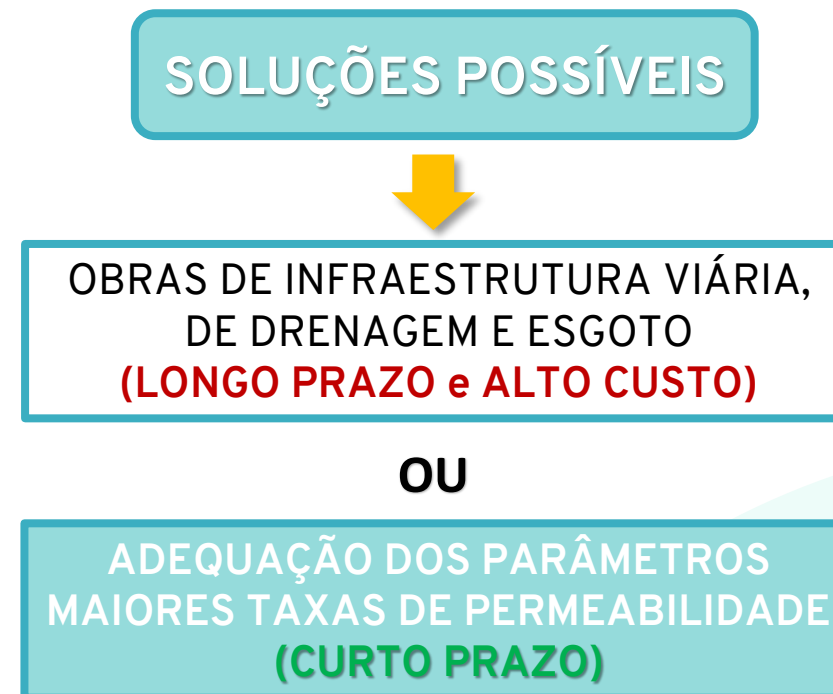


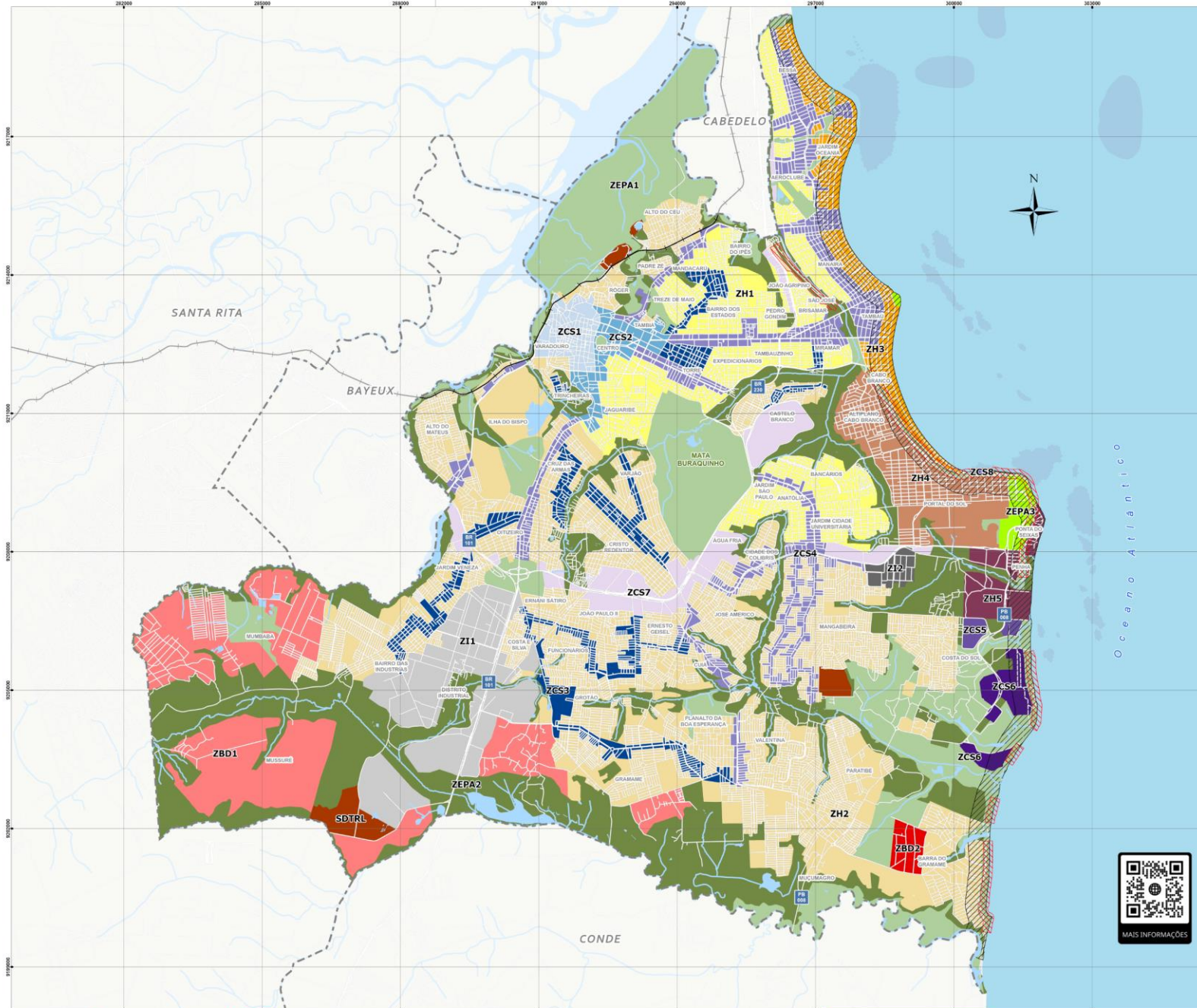
Fonte: Consórcio PDMJP (2022)

## Proposições para esses conflitos



## Proposições para mitigação desses conflitos





- CONVENÇÕES:**
- Ferrovias
  - Hidrografia
  - Limites Municipais
  - Malha Viária
  - Corais Oceano
  - Massa D'água
  - Mata Burauquinho
- Zoneamento Municipal - Proposta 1**
- ZBD1, Zona de Baixa Densidade 1
  - ZBD2, Zona de Baixa Densidade 2
  - ZCS1, Zona de Comércio e Serviço 1
  - ZCS2, Zona de Comércio e Serviço 2
  - ZCS3, Zona de Comércio e Serviço 3
  - ZCS4, Zona de Comércio e Serviço 4
  - ZCS5, Zona de Comércio e Serviço 5
  - ZCS6, Zona de Comércio e Serviço 6
  - ZCS7, Zona de Comércio e Serviço 7
  - ZCS8, Zona de Comércio e Serviço 8
  - ZEP1, Zona Especial de Preservação Ambiental 1
  - ZEP2, Zona Especial de Preservação Ambiental 2
  - ZEP3, Zona Especial de Preservação Ambiental 3
  - ZH1, Zona Habitacional 1
  - ZH2, Zona Habitacional 2
  - ZH3, Zona Habitacional 3
  - ZH4, Zona Habitacional 4
  - ZH5, Zona Habitacional 5
  - ZI1, Zona Industrial 1
  - ZI2, Zona Industrial 2
  - SDTRL, Setor de Deposição e Tratamento de Resíduos Líquidos
  - Área de Influência das Falésias (100m)
  - Área de Influência das Praias (500m)



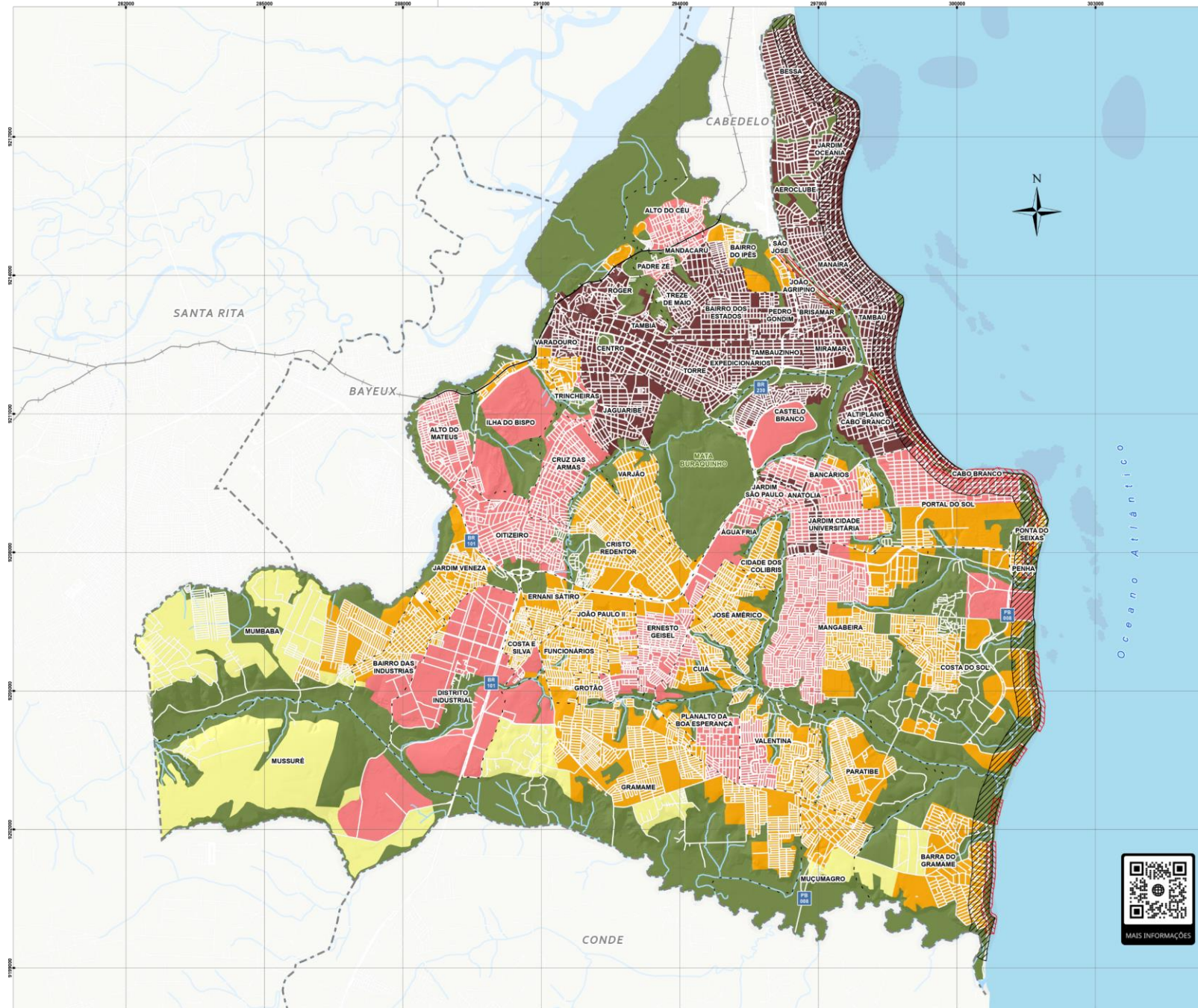
**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: CONSÓRCIO JOÃO PESSOAL SUSTENTÁVEL  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA  
 SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | Fuso 25S  
 FONTES: CONSÓRCIO PDMJP [2022]¹ | ANA [2020]  
 IBGE [2010,2020] | DIGEOC [2021]  
 AESA [2020] | PMJP [2021]

DATA: fevereiro de 2022  
 ESCALA: 1:80.000  
 ESCALA GRÁFICA:







- CONVENÇÕES:**
- Limites Municipais
  - Limites de Bairros
  - Ferrovias
  - Malha Viária
  - Hidrografia
  - Massa D'água
  - Corais Oceano
- Macrozoneamento Municipal - Proposta 1**
- Macrozona Adensável Prioritária
  - Macrozona Adensável Não Prioritária
  - Macrozona de Proteção Ambiental
  - Macrozona Adensável Controlada
  - Macrozona de Baixa Densidade
  - Área de Influência das Falésias (100m)
  - Área de Influência das Praias (500m)



**REFERÊNCIAS:**

ELABORAÇÃO: CONSÓRCIO JOÃO PESSOA SUSTENTÁVEL  
 CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA  
 SISTEMA DE PROJEÇÃO: UTM - UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - DATUM HORIZONTAL SIRGAS 2000 | Fuso 25S  
 FONTES: CONSÓRCIO PDMJP [2022]<sup>1</sup> | ANA [2020]  
 IBGE [2010,2020] | DIGEOC [2021]  
 AESA [2020] | PMJP [2021]

DATA: fevereiro de 2022  
 ESCALA: 1:80.000  
 ESCALA GRÁFICA:



## Parâmetros de Uso e Ocupação

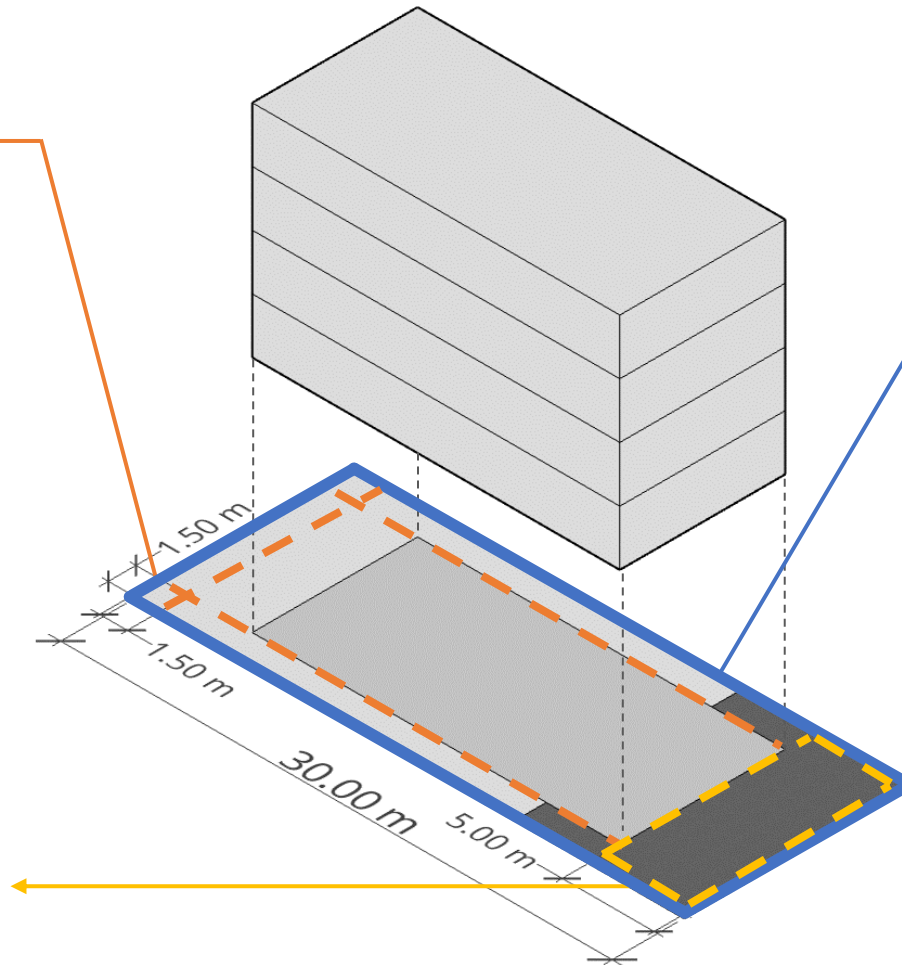


## Definições

### Afastamentos

Distâncias mínimas perpendiculares entre a edificação e as **divisas laterais** e de **fundos** do terreno

**Lote Mínimo**  
Área mínima para um lote



### Recuo Frontal

Distância entre a linha imaginária **frontal do lote** e o **início da edificação**.

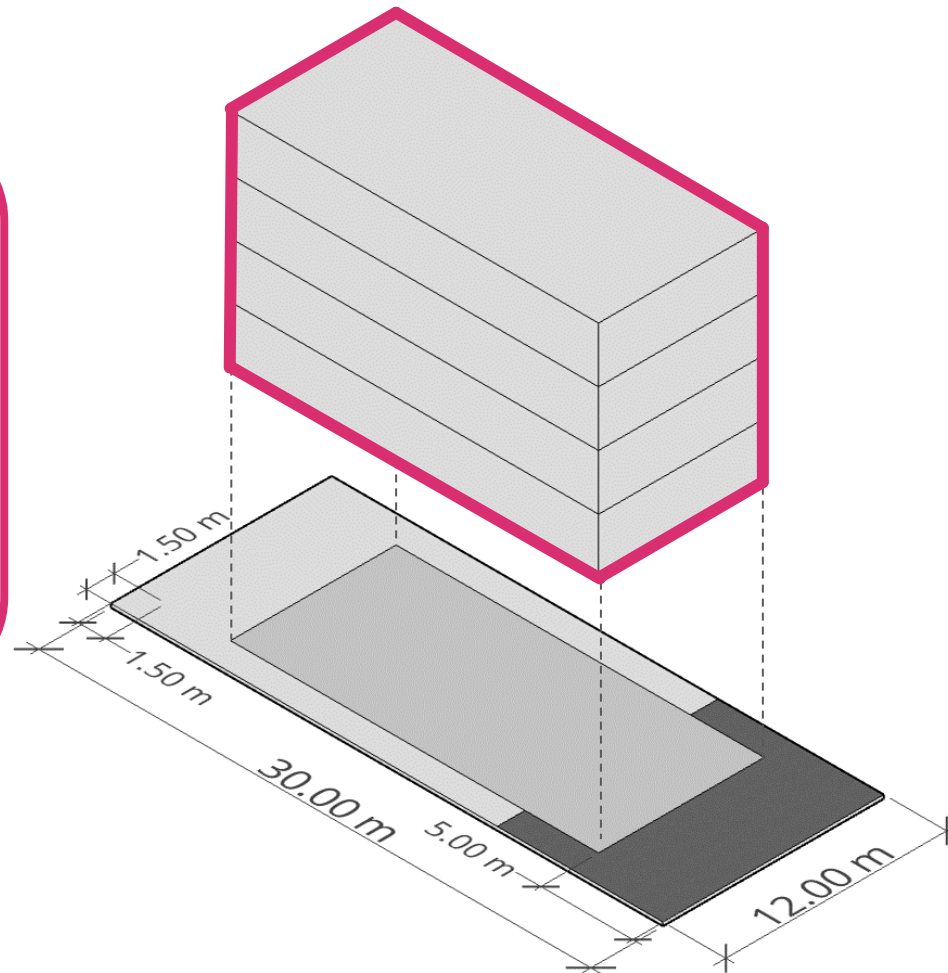


## Definições

### Coefficiente de Aproveitamento (CA)

$$CA = \frac{\text{Área Construída Permitida}}{\text{Área do lote}}$$

Estabelece a área máxima a ser construída.



### Altura máxima

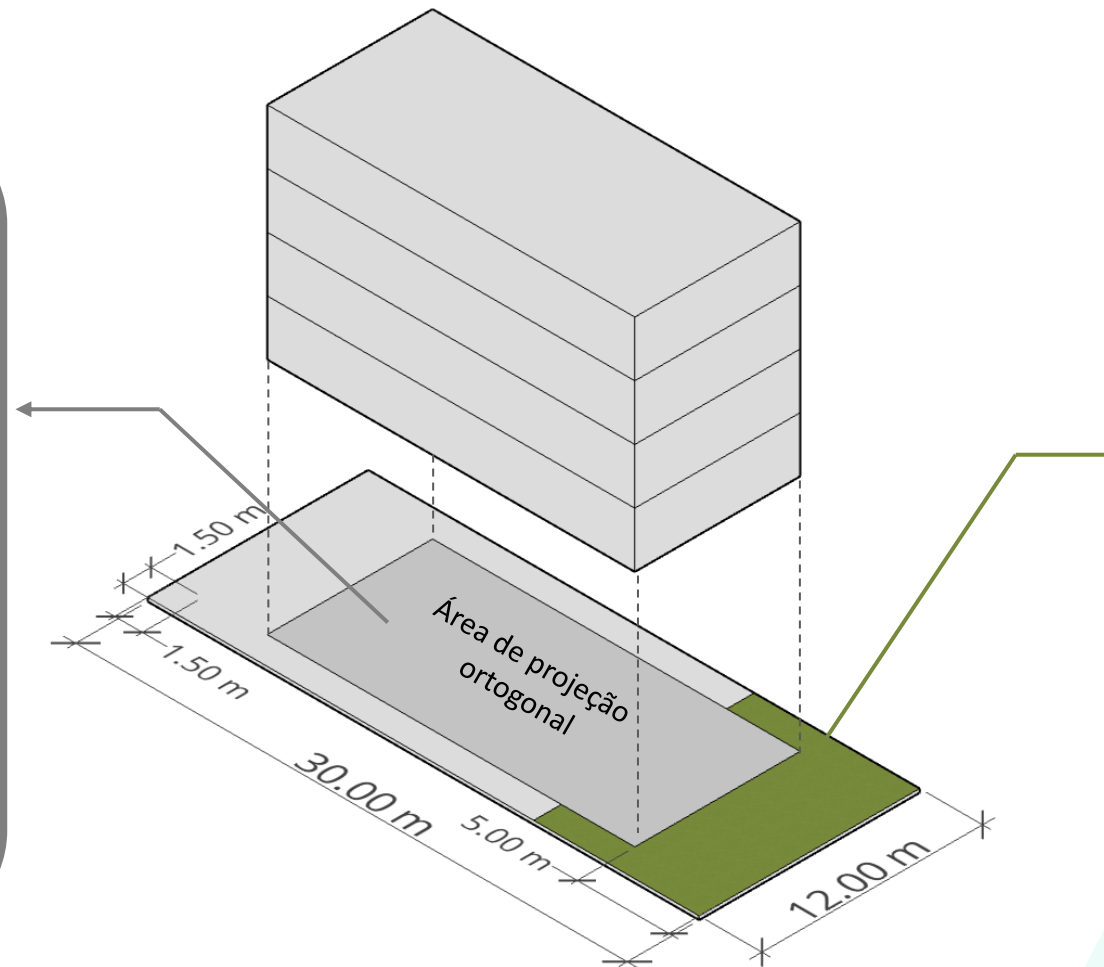
Estabelece o número máximo de pavimentos a ser construído

## Definições

### Taxa de Ocupação

$$TO(\%) = \frac{\text{Área de projeção ortogonal da edificação}}{\text{Área do lote}}$$

Percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de **projeção ortogonal da edificação** ou edificações e a **área total do lote** onde se pretende edificar.



### Taxa de Permeabilidade (área de jardim)

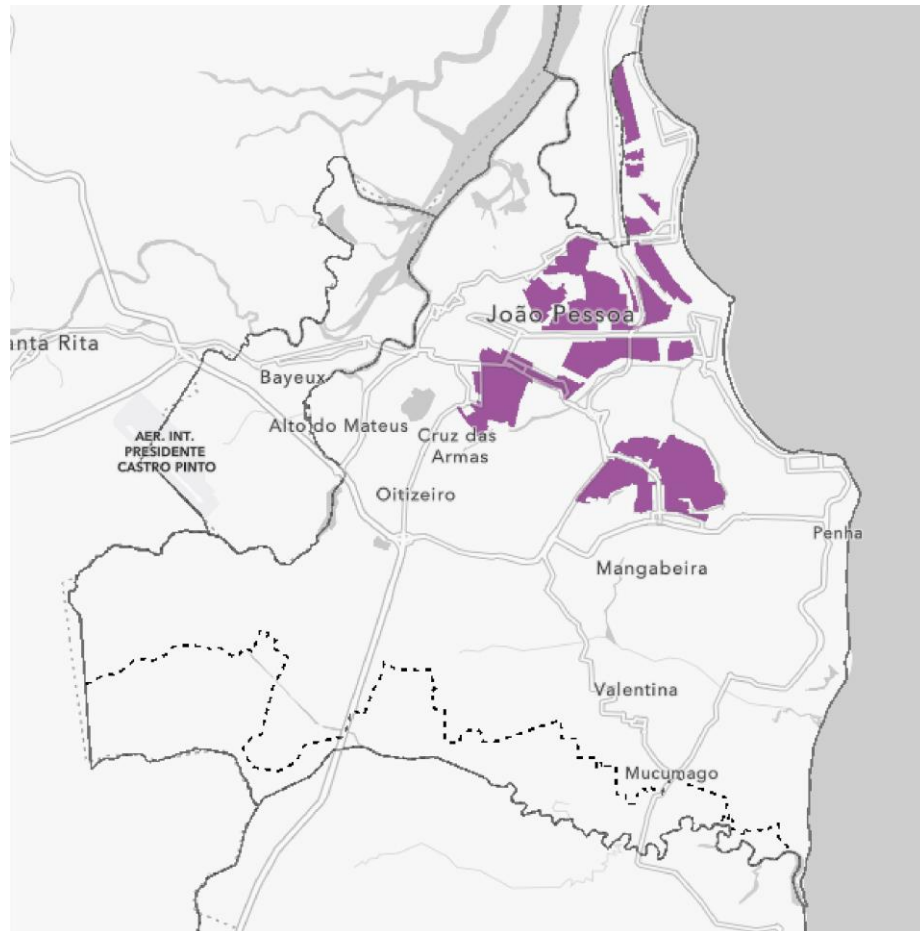
**TP(%)** = Percentual do lote que **deve ser mantido permeável**, que permita a infiltração da água no solo





## Zonas Habitacionais

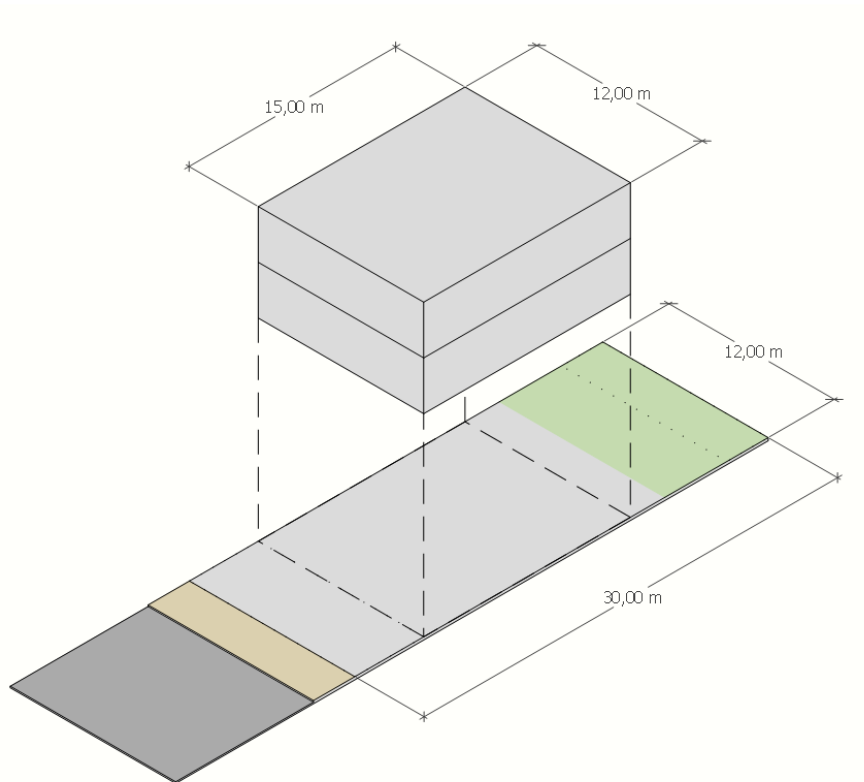
# Zona Habitacional 1 (ZH-1) ●



Objetivo:

É caracterizada predominantemente pela **ocupação habitacional intensiva**, conforme sua infraestrutura básica constituída e dimensionamento dos lotes. É também ocupada com outros **usos compatíveis**, principalmente de **comércio e serviços vicinais e de bairro**.

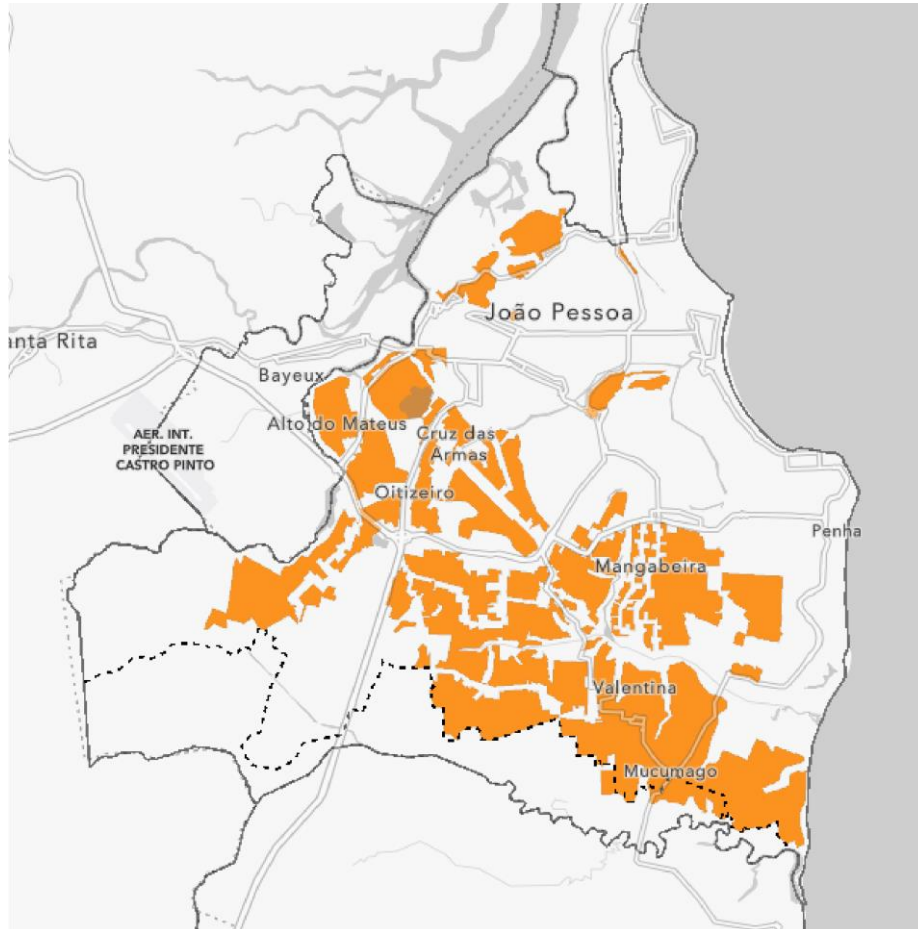
# Zona Habitacional 1 (ZH-1)



USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar e multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2 Indústria 1	Hab. transitória com mais de 100 quartos Comércio e Serviço 2 acima de 1.000m <sup>2</sup>

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
		360	50	-	20	5	1,5 até o 4º pav. 3+h/10 a partir do 5º pav.

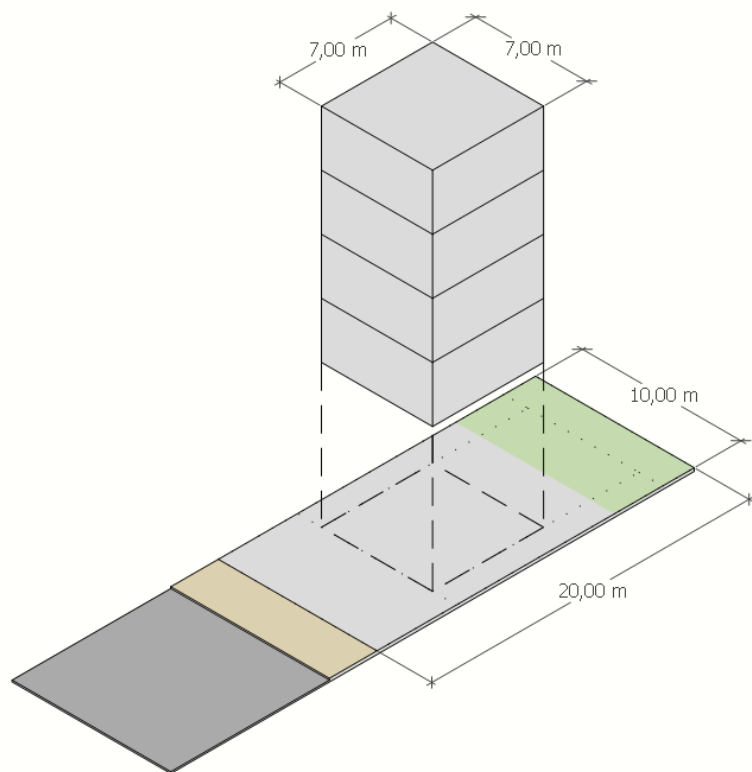
## Zona Habitacional 2 (ZH-2) ●



Objetivo:

É definida como área de **ocupação habitacional moderada**, conforme sua infraestrutura básica e dimensionamento dos lotes. É também ocupada com outros usos compatíveis, principalmente **de comércio e serviços vicinais e de bairro**.

## Zona Habitacional 2 (ZH-2) ●

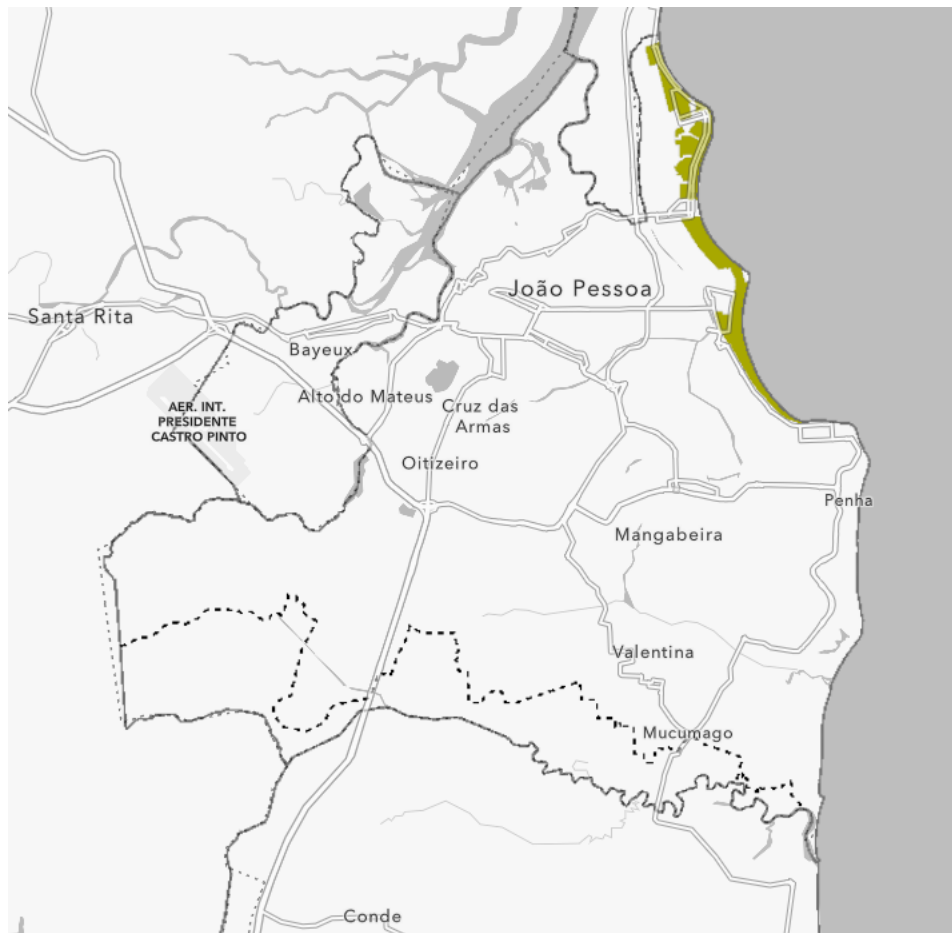


USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar e multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2 Indústria 1	Hab. transitória com mais de 40 quartos Comércio e Serviço 2 acima de 1.000m <sup>2</sup>

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
		200	50	4	15	5	1,5



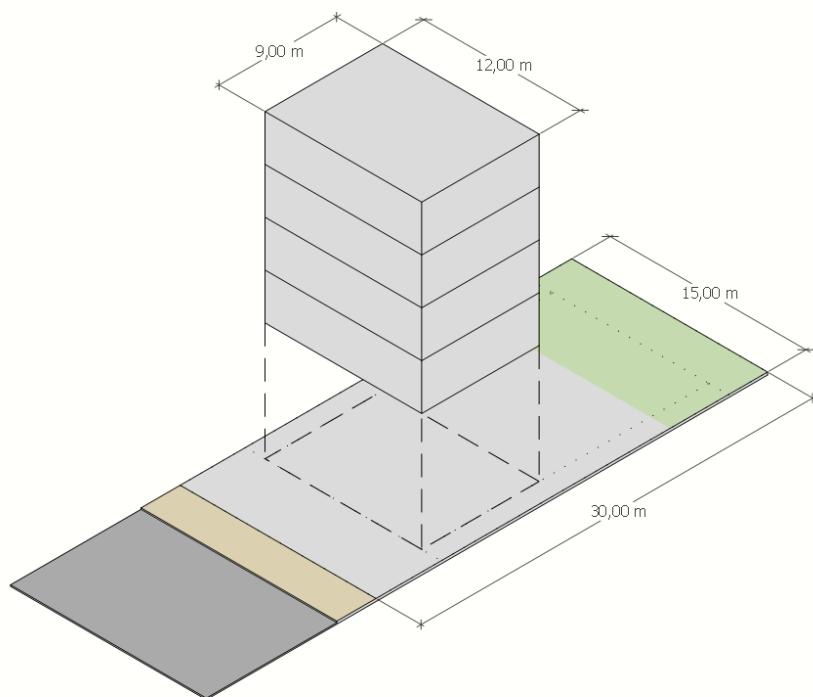
## Zona Habitacional 3 (ZH-3) ●



Objetivo:

Abrange a **zona costeira** no território de João Pessoa, incluindo áreas que são **patrimônio ambiental, cultural, paisagístico, histórico e ecológico**. Está localizada na faixa de 500 m de largura de restrição da orla marítima, a partir da linha de testada da primeira quadra da orla em direção ao interior continente.

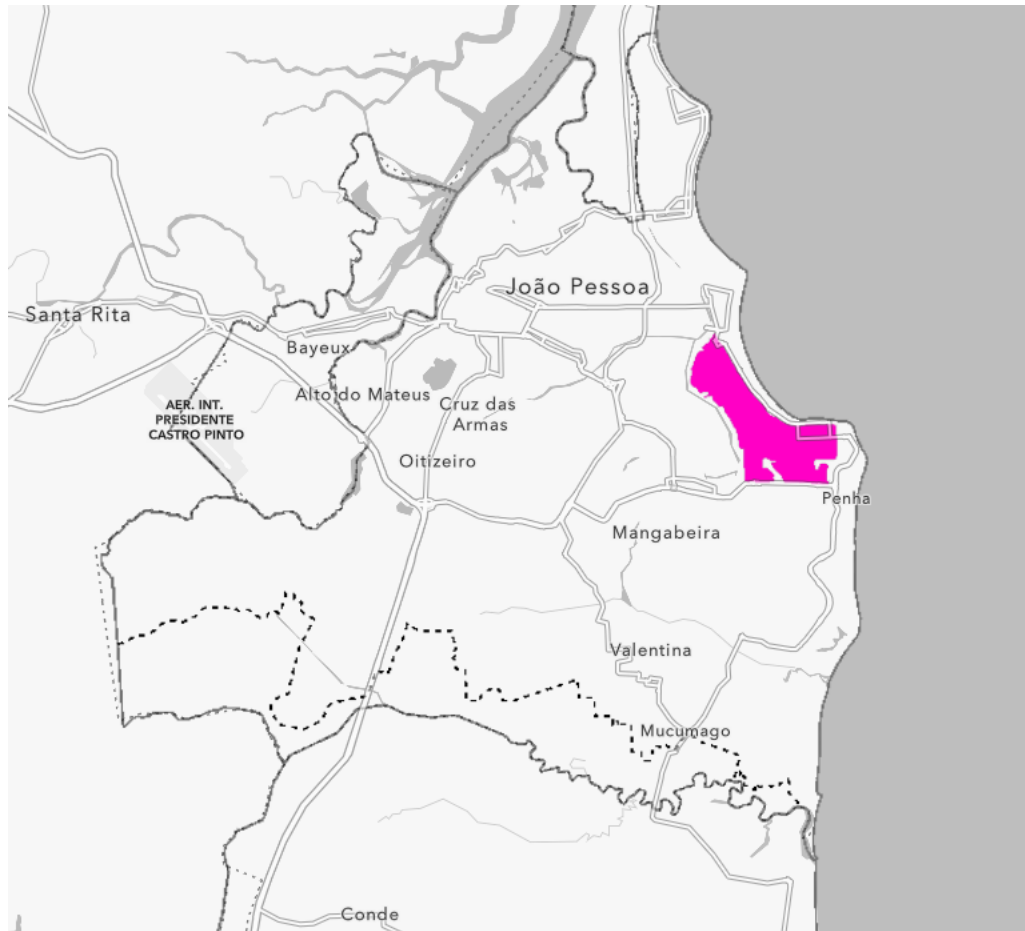
## Zona Habitacional 3 (ZH-3) ●



<b>USOS</b>	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar e multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2 Indústria 1	Comércio e Serviço 2 acima de 1.000m <sup>2</sup>

<b>OCUPAÇÃO</b>	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
	450	50	(f)	20	5	1,5 até o 4º pav. 3+h/10 a partir do 5º pav.	3 até o 4º pav. 3+h/10 a partir do 5º pav.

## Zona Habitacional 4 (ZH-4) ●



Objetivo:

Corresponde ao **planalto geográfico do Altiplano e do Portal do Sol**, com uso e ocupação específicos a depender das condições ambientais e da existência de infraestrutura básica.

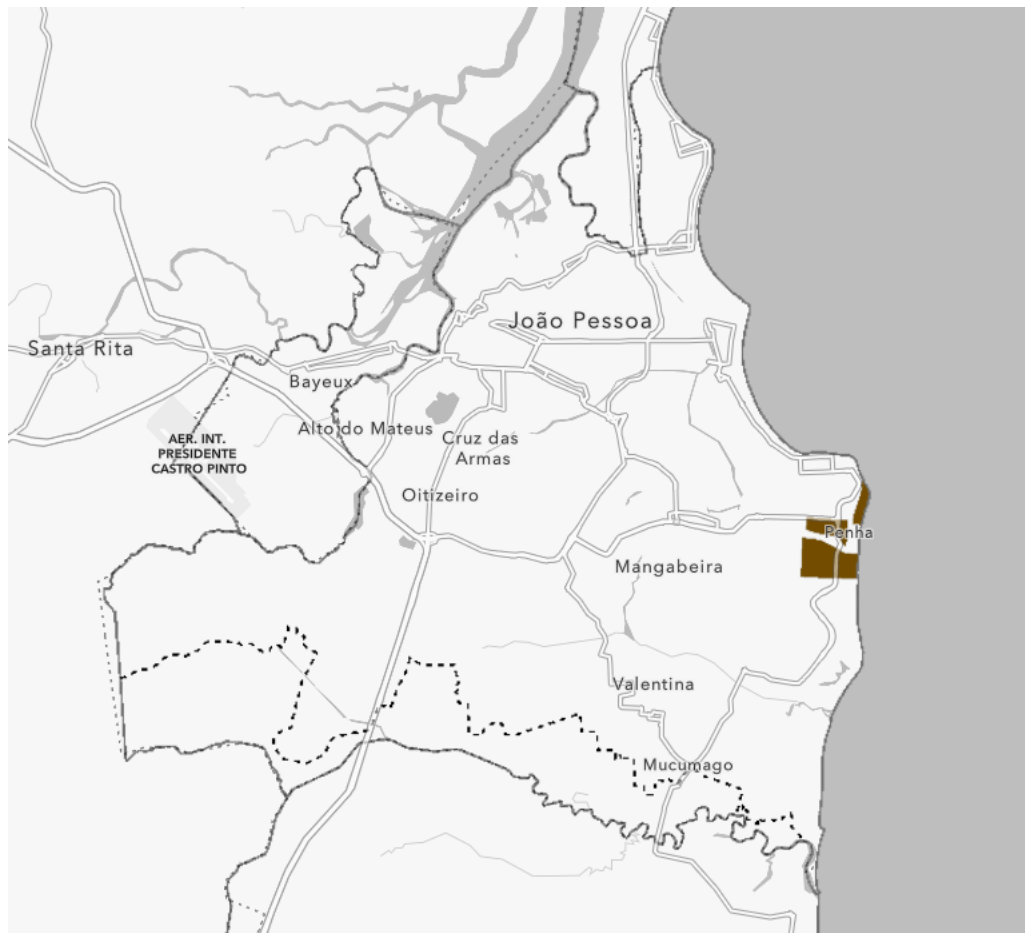
# Zona Habitacional 4 (ZH-4)

USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar e multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2 Indústria 1	Hab. multifamiliar com mais de 150 unidades Hab. transitória com mais de 150 quartos Comércio e Serviço 2 acima de 1.000m <sup>2</sup>

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
	600	50	-	20	5	4 até o 4º pav. 6+h/10 a partir do 5º pav.	3 até o 4º pav. 6+h/10 a partir do 5º pav.



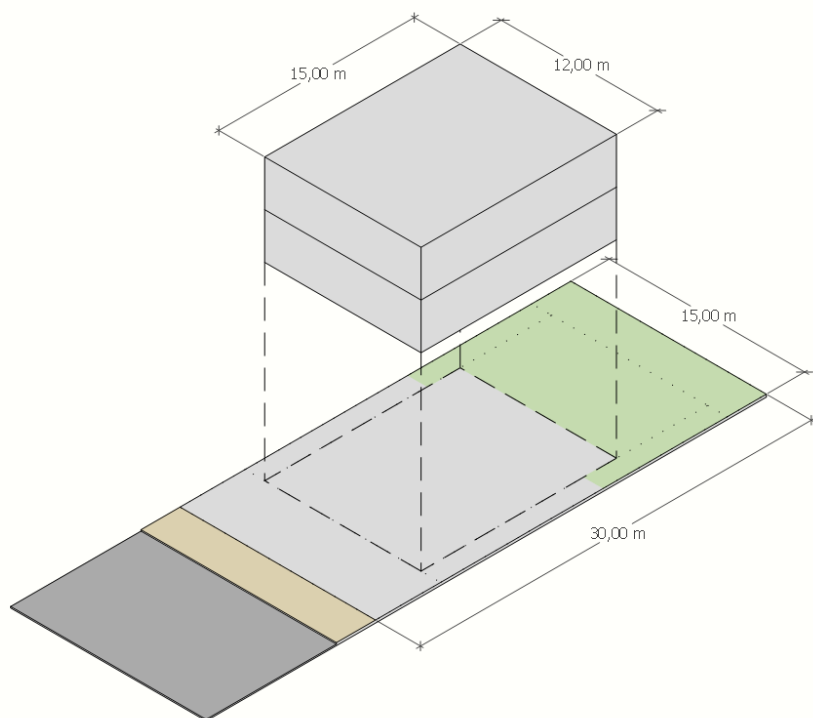
## Zona Habitacional 5 (ZH-5) ●



Objetivo:

Corresponde à **ponta do Cabo Branco**, do Seixas e a praia da **Penha**, com **uso e ocupação específicos** a depender das condições ambientais e da existência de infraestrutura básica.

## Zona Habitacional 5 (ZH-5) ●



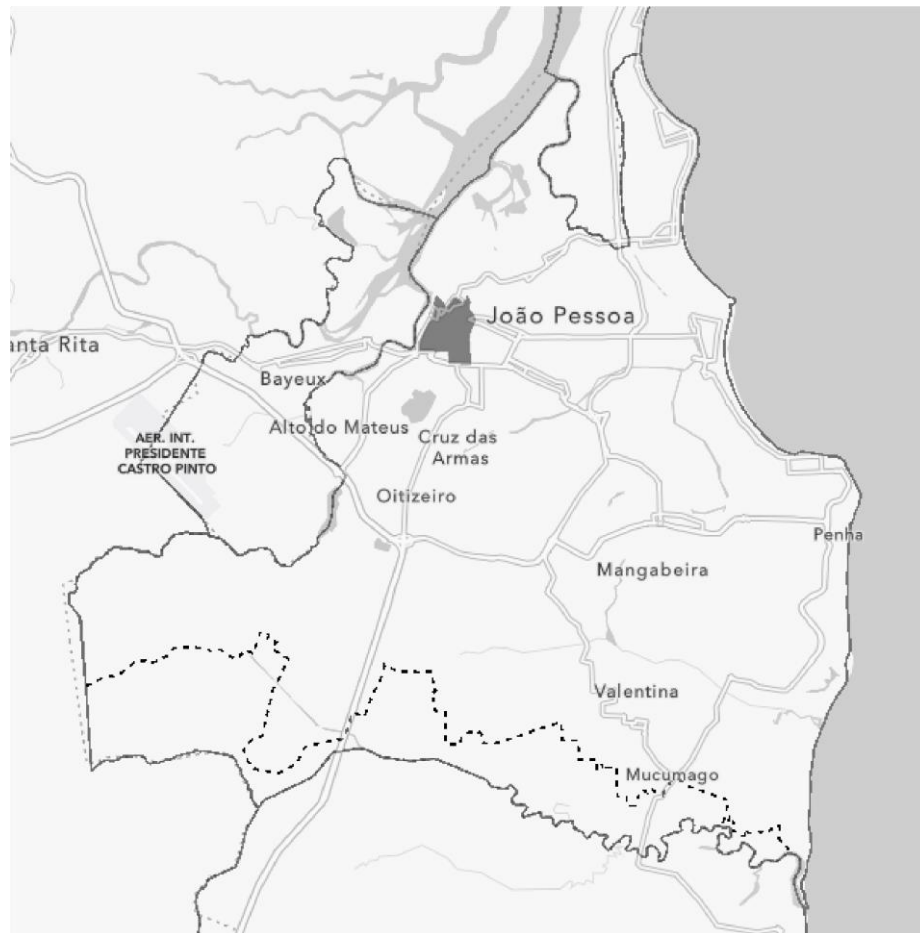
USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar e multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 Indústria 1	Hab. transitória com mais de 40 quartos Comércio e Serviço 2

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
		450	40	(f)	35	5	1,5 até o 4º pav. 3+h/10 a partir do 5º pav.

## Zonas de Comércio e Serviço



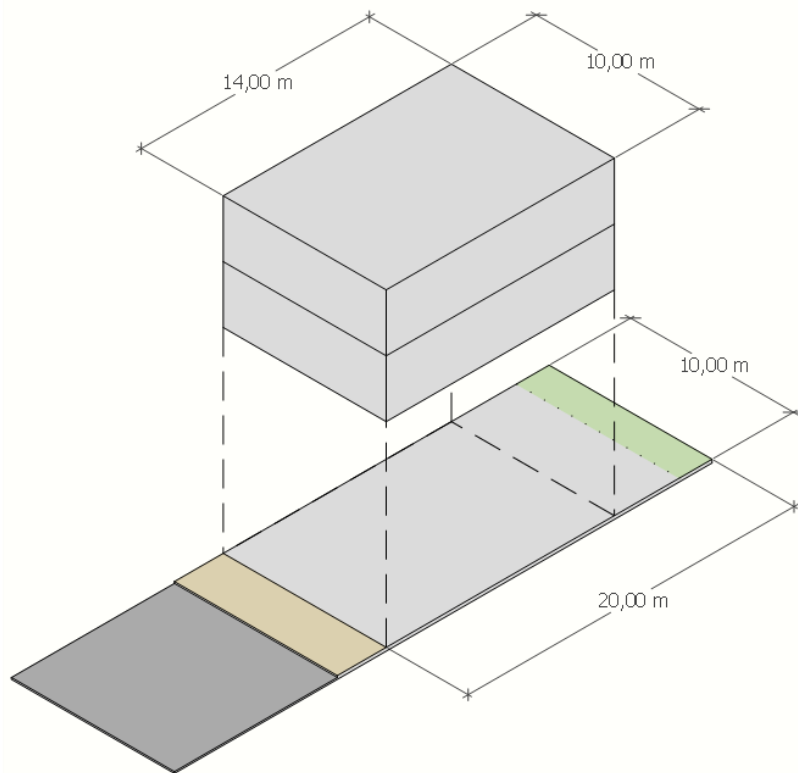
## Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS-1)



Objetivo:

Corresponde à área que deu origem à ocupação de João Pessoa, com usos diversos e consolidados, abrangendo faixa de delimitação das áreas tombadas e de restrição do Centro Histórico da cidade. O disciplinamento das ocupações nesta área fica sujeito a análise e deliberação dos Institutos Preservação do Patrimônio Histórico Estadual e Federal (IPHAEP e IPHAN).

# Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS-1)

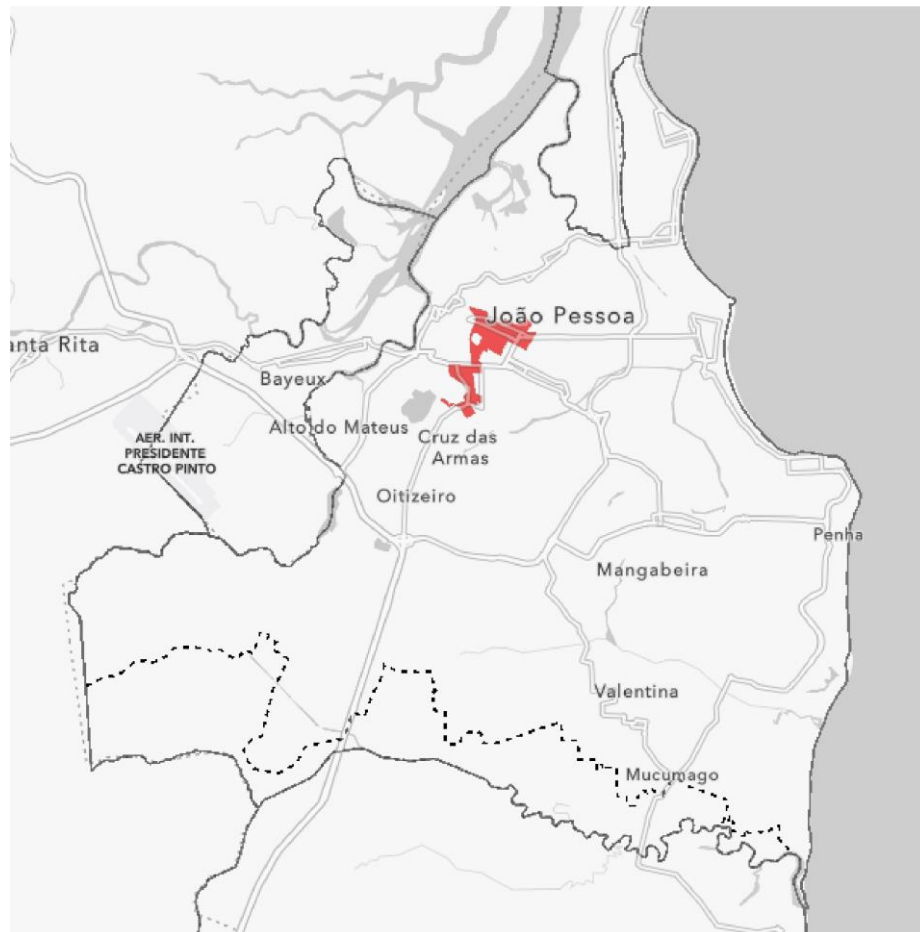


USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar e multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2 Indústria 1	Comércio e Serviço 2 com mais de 1.000m <sup>2</sup> Comércio e Serviço 3

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m)	Recuo fundos (m)
		200	70	(g)	10	0	0



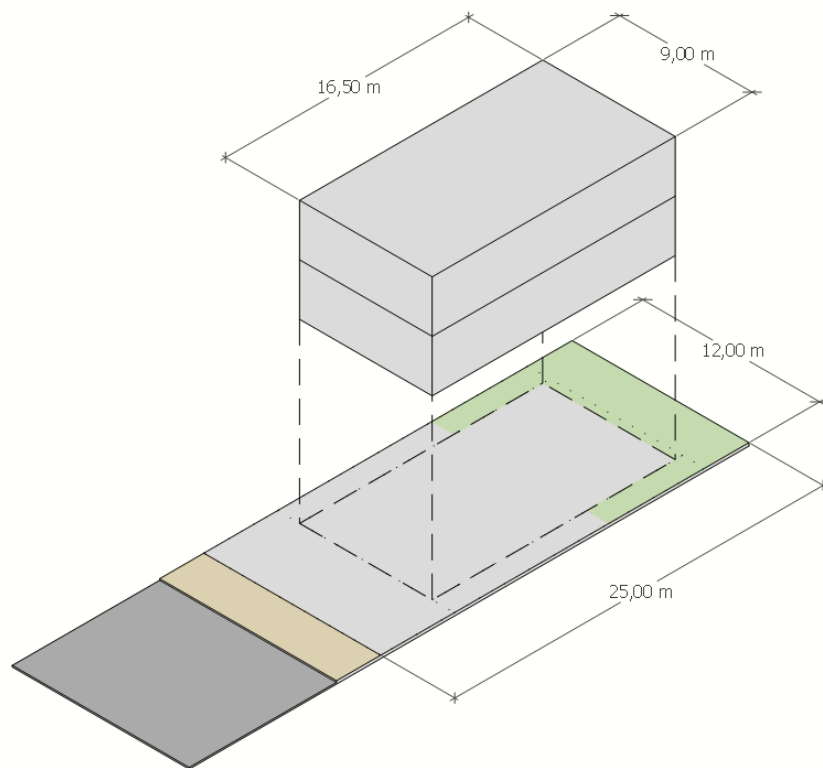
## Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS-2)



Objetivo:

Área definida pela sua **função polarizadora**, abrangendo **faixa de delimitação das áreas tombadas e de restrição do Centro Histórico** da cidade, cuja concentração de atividades e grau de complexidade requer controle e restrições de uso e ocupação, através de regulamentos específicos e análise dos Institutos Preservação do Patrimônio Histórico a que estão submetidos.

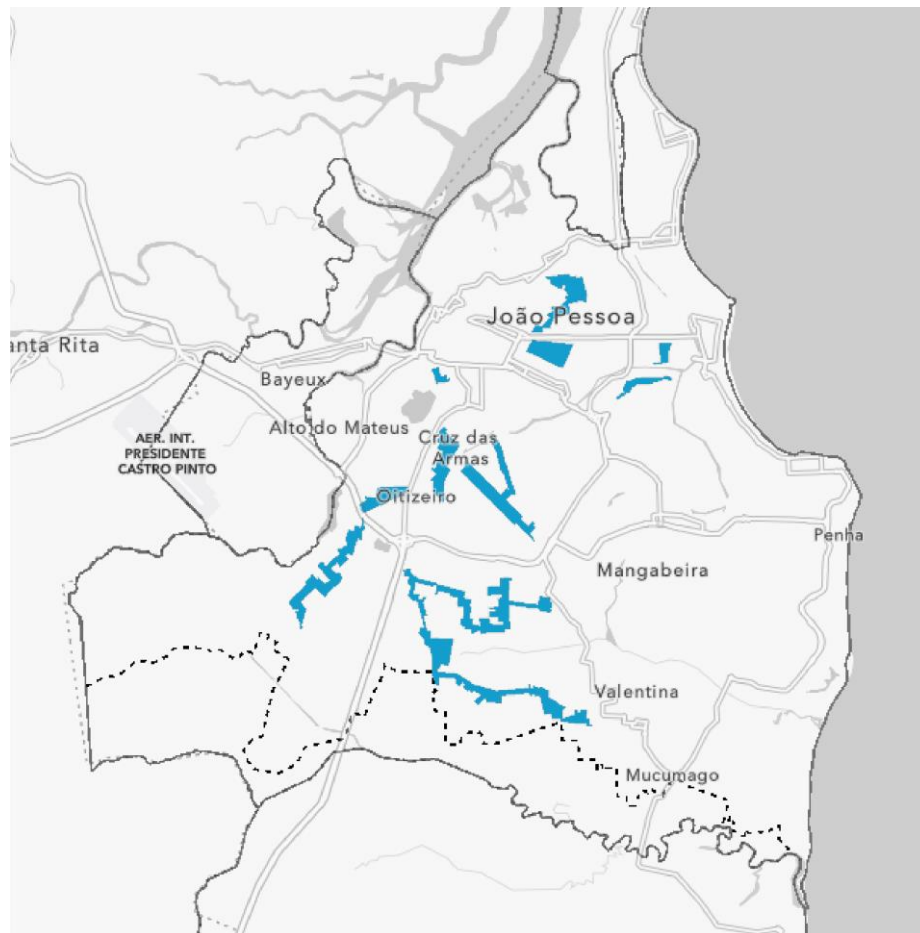
## Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS-2)



USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar e multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2 Indústria 1	Comércio e Serviço 2 com mais de 1500m <sup>2</sup> Comércio e Serviço 3

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
		300	50	(g)	20	5	1,5 até o 4º pav. 3+h/10 a partir do 5º pav.

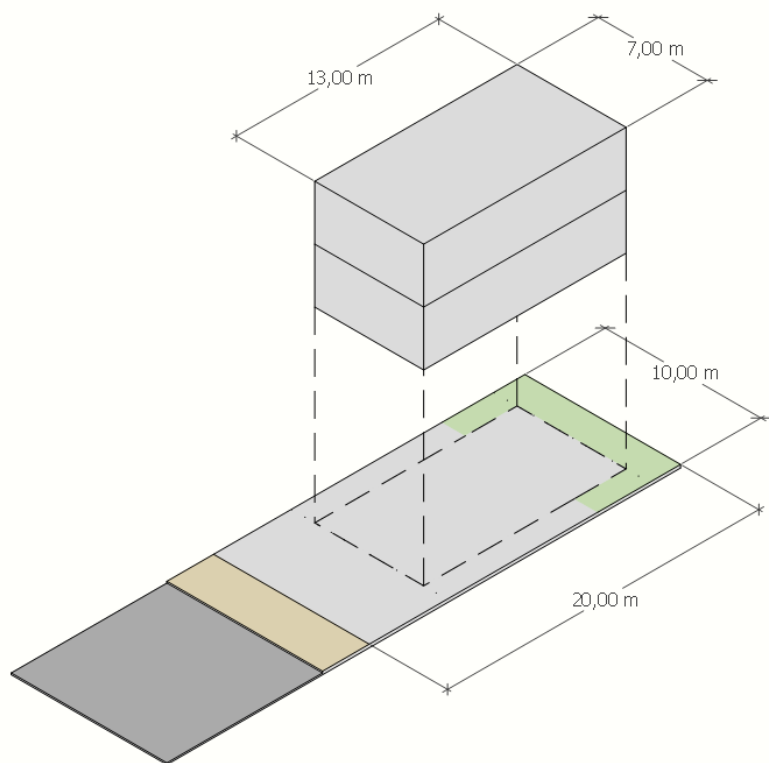
## Zona de Comércio e Serviço 3 (ZCS-3)



Objetivo:

Corresponde às áreas formadas por concentração de usos residenciais e de comércio e serviço e pequeno e médio porte, aliando uso do solo e sistema viário.

## Zona de Comércio e Serviço 3 (ZCS-3) ●

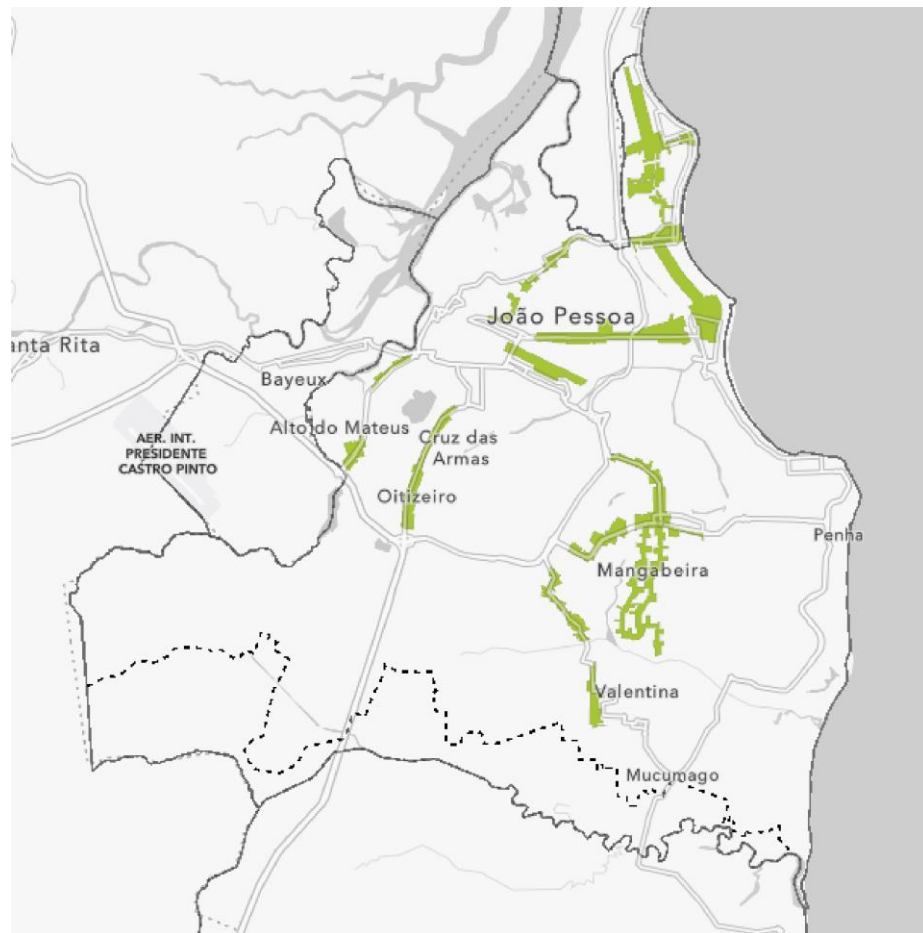


USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar e multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2 Indústria 1	Comércio e Serviço 2 com mais de 1.500m <sup>2</sup> Comércio e Serviço 3

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
		200	50	-	15	5	1,5 até o 4º pav. 3+h/10 a partir do 5º pav.



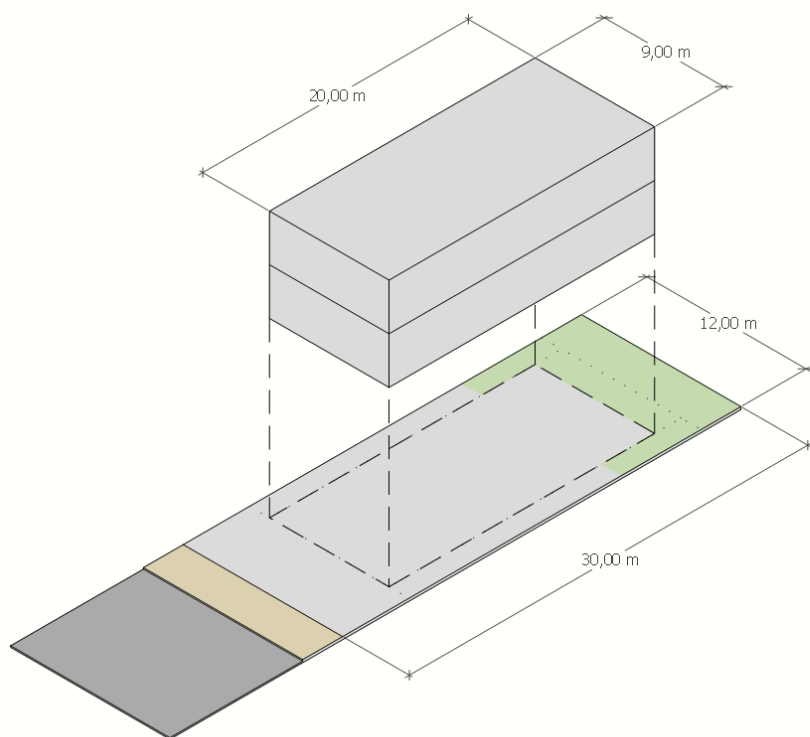
## Zona de Comércio e Serviço 4 (ZCS-4)



Objetivo:

Corresponde às áreas formadas por corredores de estruturação urbana, com grande concentração de usos residenciais e de comércio e serviço de todos os portes, aliando uso do solo e sistema viário.

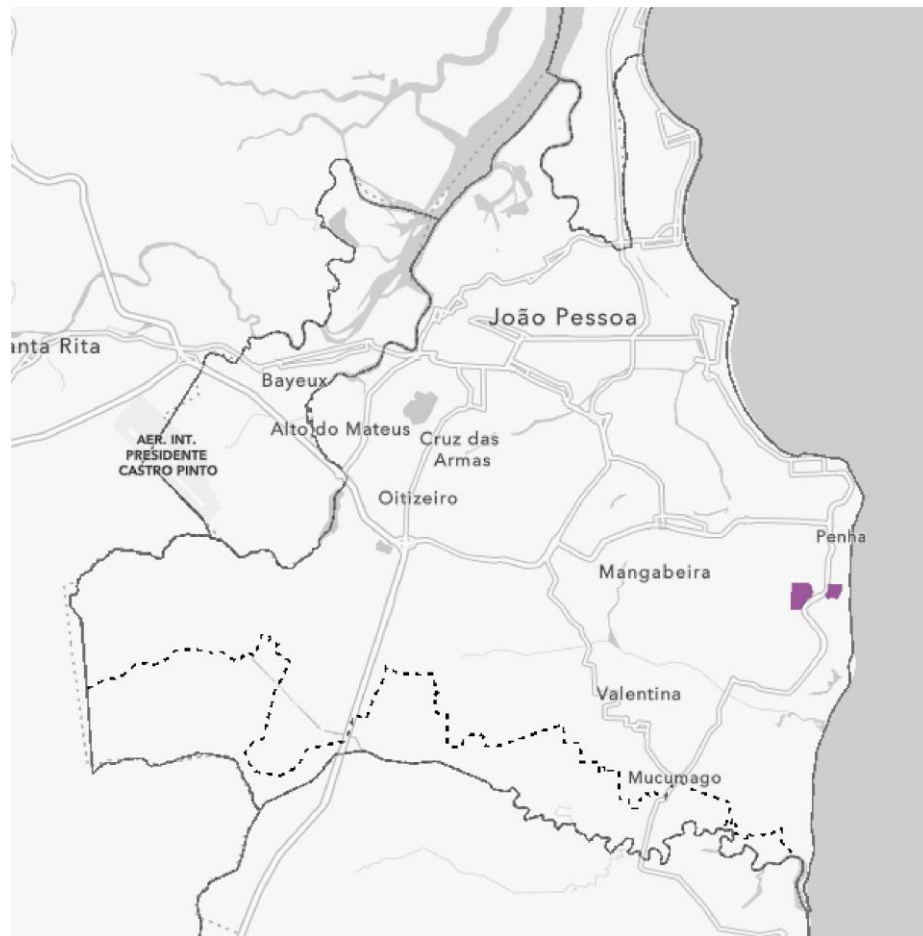
# Zona de Comércio e Serviço 4 (ZCS-4)



USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar e multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2 Indústria 1	Comércio e Serviço 2 com mais de 1.500m <sup>2</sup> Comércio e Serviço 3

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
		360	50	-	20	5	1,5 até o 4º pav. 3+h/10 a partir do 5º pav.

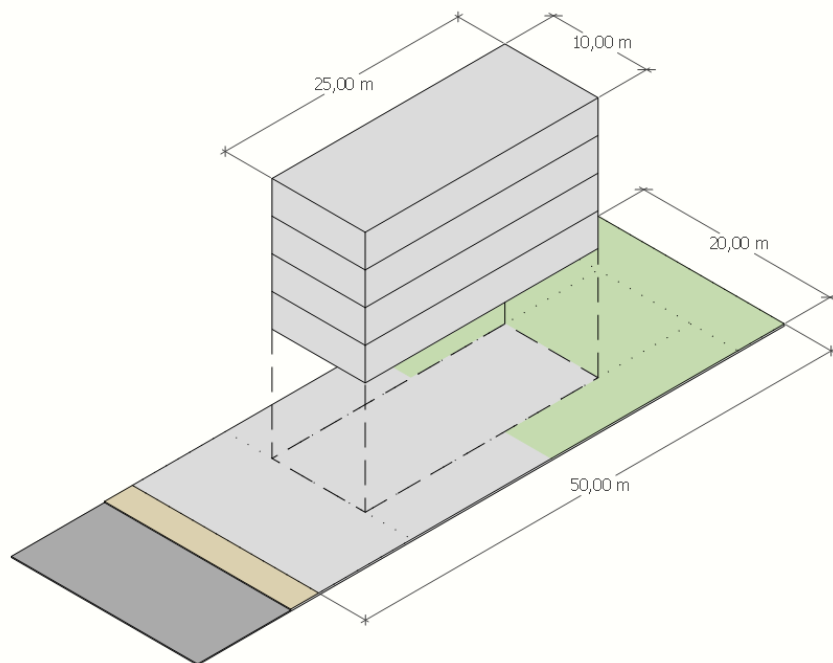
## Zona de Comércio e Serviço 5 (ZCS-5)



Objetivo:

**Porção norte do polo turístico de Cabo Branco, com possibilidade de maior ocupação do que a porção sul com definição de lotes menores e uso previsto predominante de hotéis, serviços de hospedagem e usos turísticos correlatos.**

## Zona de Comércio e Serviço 5 (ZCS-5)

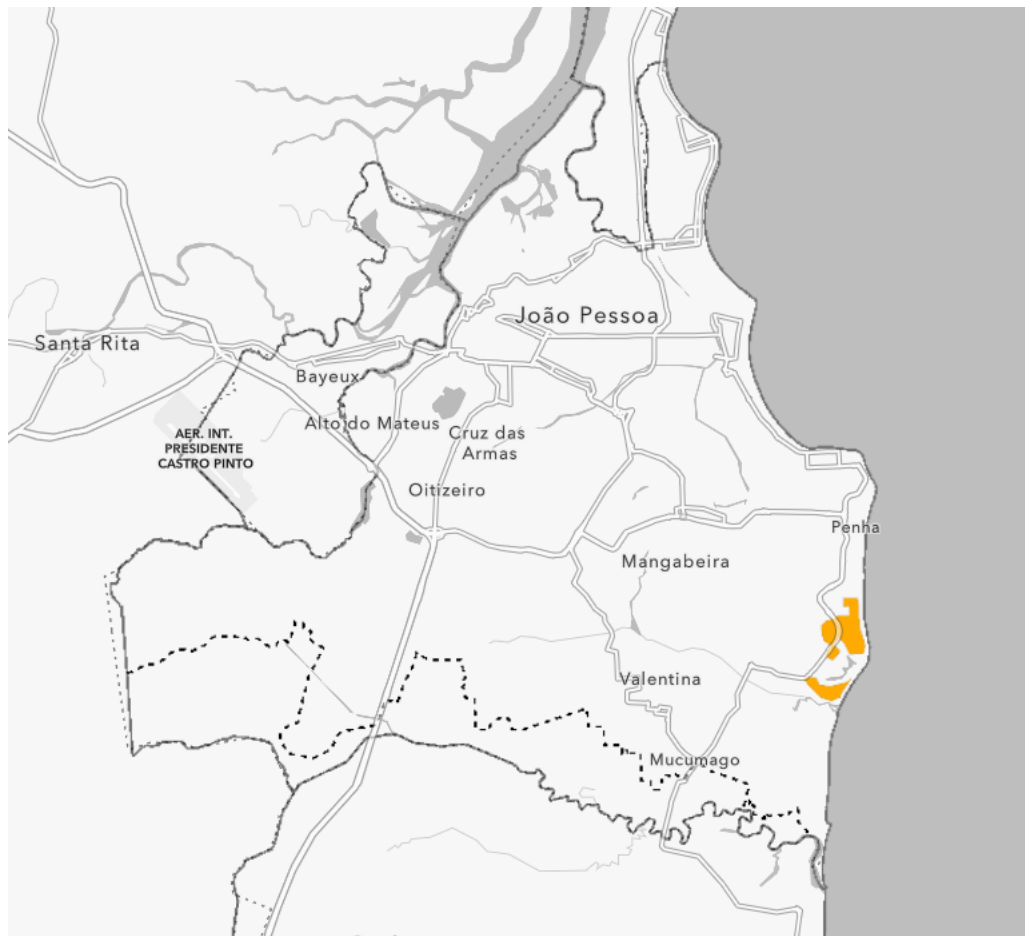


USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. multifamiliar Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2	Comércio e Serviço 2 com mais de 1.500m <sup>2</sup>

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
		1000	40	(f)	35	10	5,0



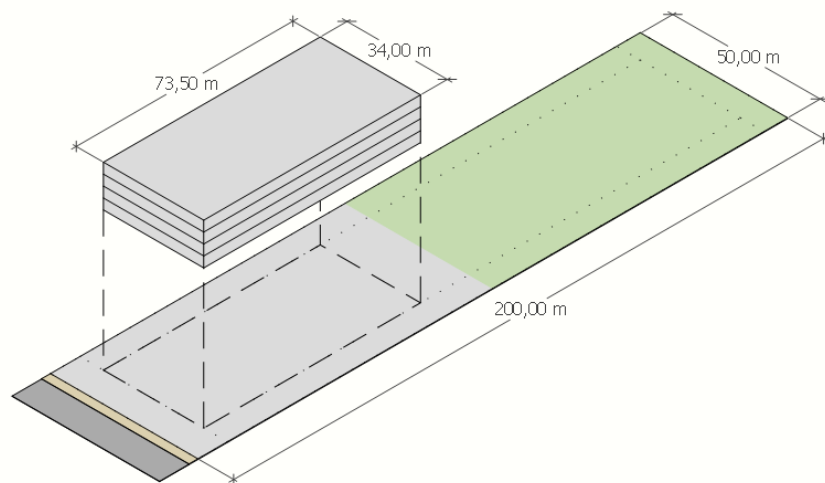
## Zona de Comércio e Serviço 6 (ZCS-6)



Objetivo:

**Porção sul do polo turístico de Cabo Branco, com possibilidade de menor ocupação do que a porção norte com definição de lotes maiores e uso previsto predominante de hotéis, serviços de hospedagem e usos turísticos correlatos.**

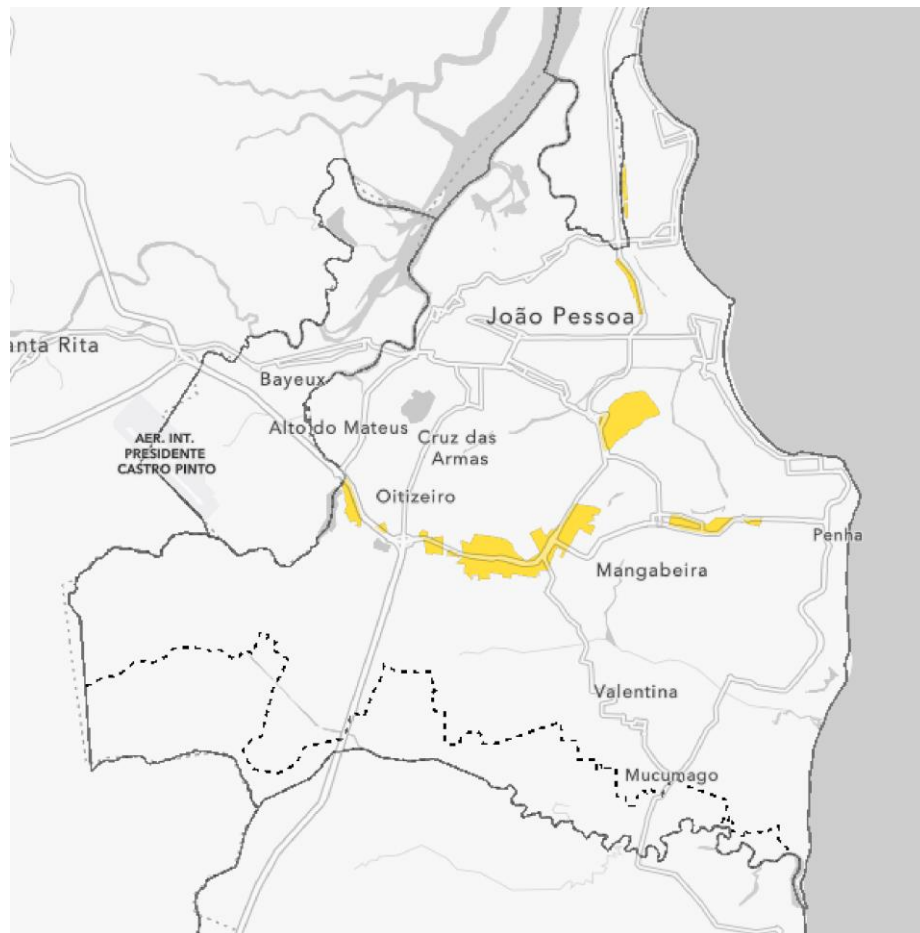
## Zona de Comércio e Serviço 6 (ZCS-6)



USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2	Comércio e Serviço 2 acima de 1.500m <sup>2</sup>

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
		10.000	25	(f)	45	10	8

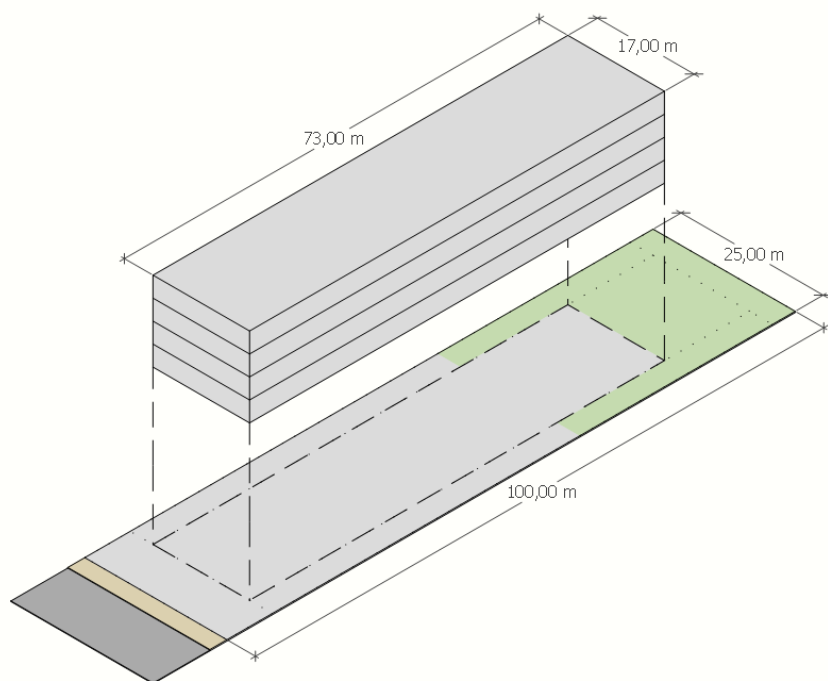
## Zona de Comércio e Serviço 7 (ZCS-7)



Objetivo:

**Áreas com grandes equipamentos, localizadas estrategicamente ao longo das rodovias federais e dos principais corredores de tráfego. São definidas pela necessidade de articulação do espaço urbano com o sistema viário existente, proporcionando a implantação de empreendimentos de grande porte.**

# Zona de Comércio e Serviço 7 (ZCS-7)

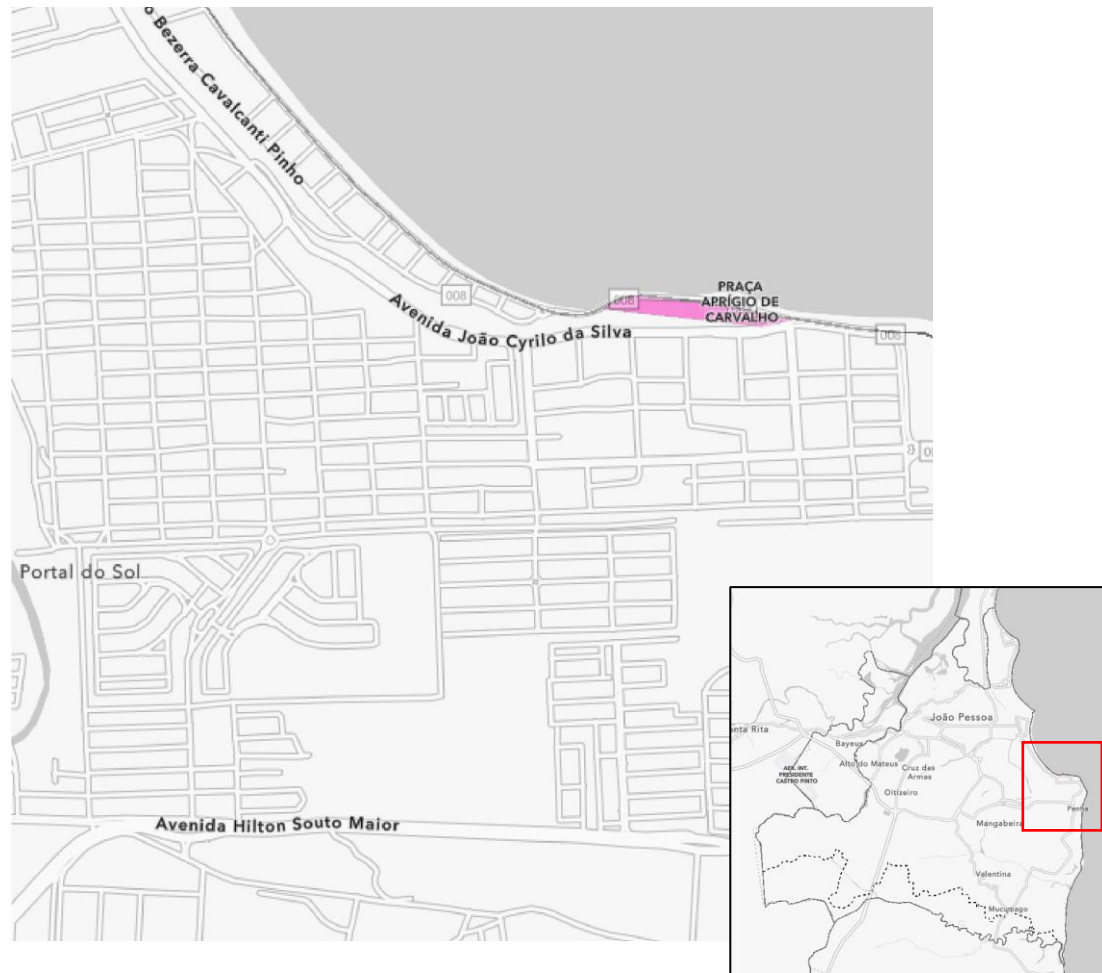


USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. transitória Comércio e Serviço 1 e 2 Industrial 1 e 2	Comércio e Serviço 3

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m) (h)	Recuo fundos (m)
		2.500	50	-	20	8	4



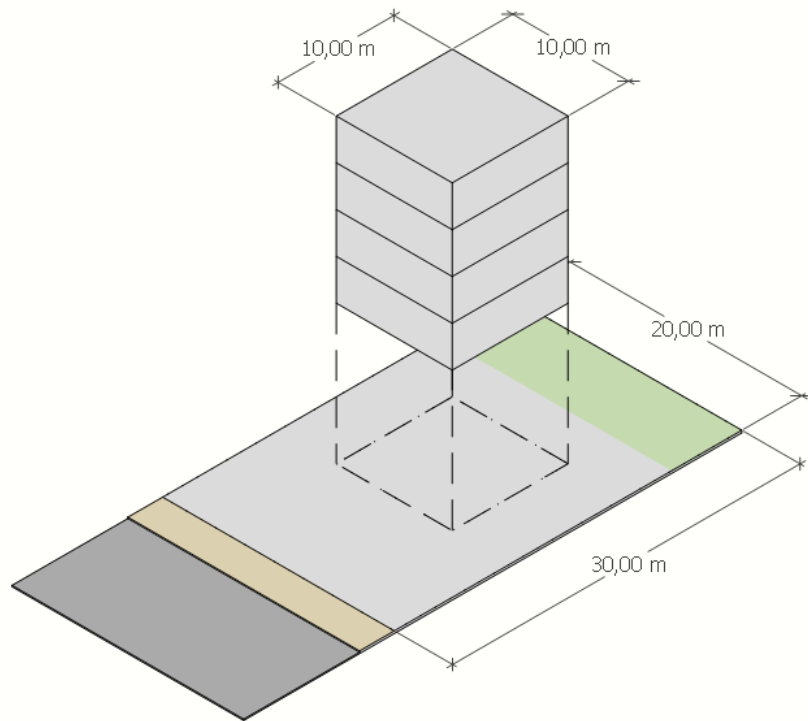
## Zona de Comércio e Serviço 8 (ZCS-8)



Objetivo:

Área na **costa litorânea em Cabo Branco**, com usos predominantes de **restaurantes e habitação provisória**, com grande potencial paisagístico. Passou por processo de remembramento fundiário gerando **lotes maiores** do que os previamente aprovados.

# Zona de Comércio e Serviço 8 (ZCS-8)



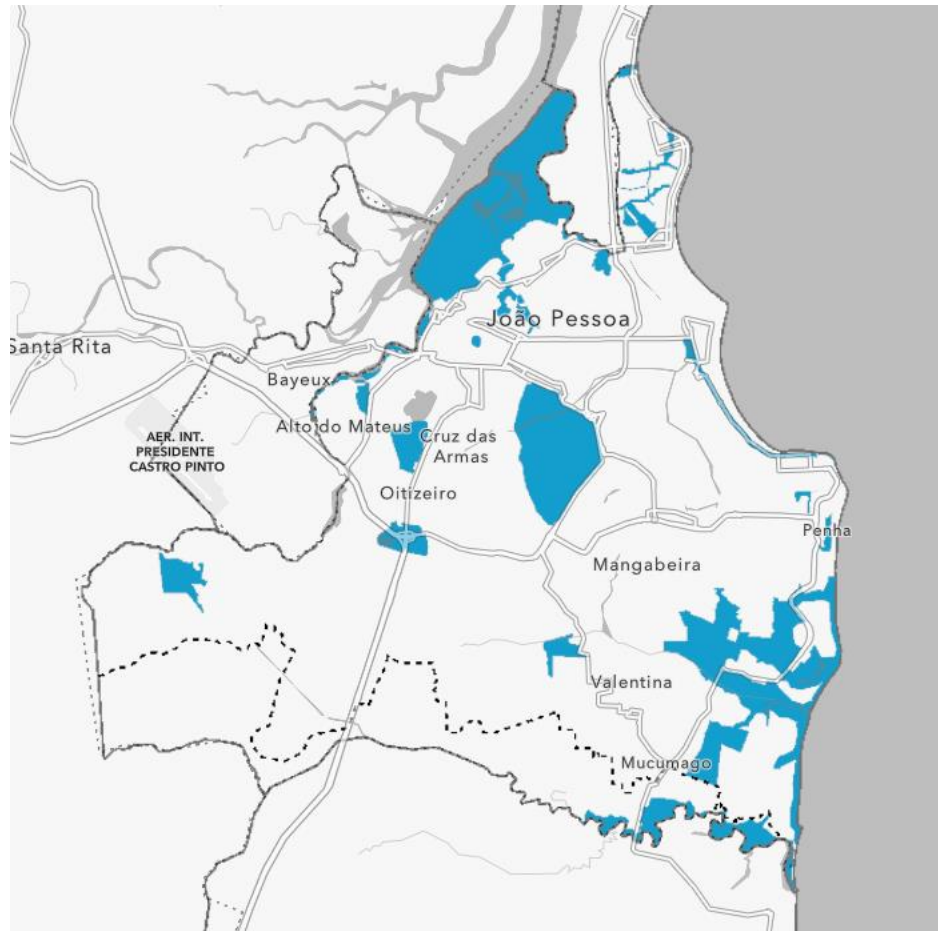
USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. transitória Comércio e Serviço 1	-

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m)	Recuo fundos (m)
		600	40	4 (f)	20	10	5



## Zonas de Proteção Ambiental

# Zona Especial de Proteção Ambiental 1 (ZEPA-1)



Objetivo:

Corresponde à áreas de falésias, às reservas florestais da Mata do Buraquinho, Três Lagoas, Parque Arruda Câmara, Parque Solon de Lucena, Parque Linear Parahyba, Parque Cuiá, Parque Lauro Pires Xavier, Parque Augusto dos Anjos, Bosque das Águas, os Parques Estaduais do Cabo Branco, Parque das Trilhas e os ecossistemas de manguezais e restingas, os maceiós, estuários e **áreas preservadas definidos por legislação federal.**



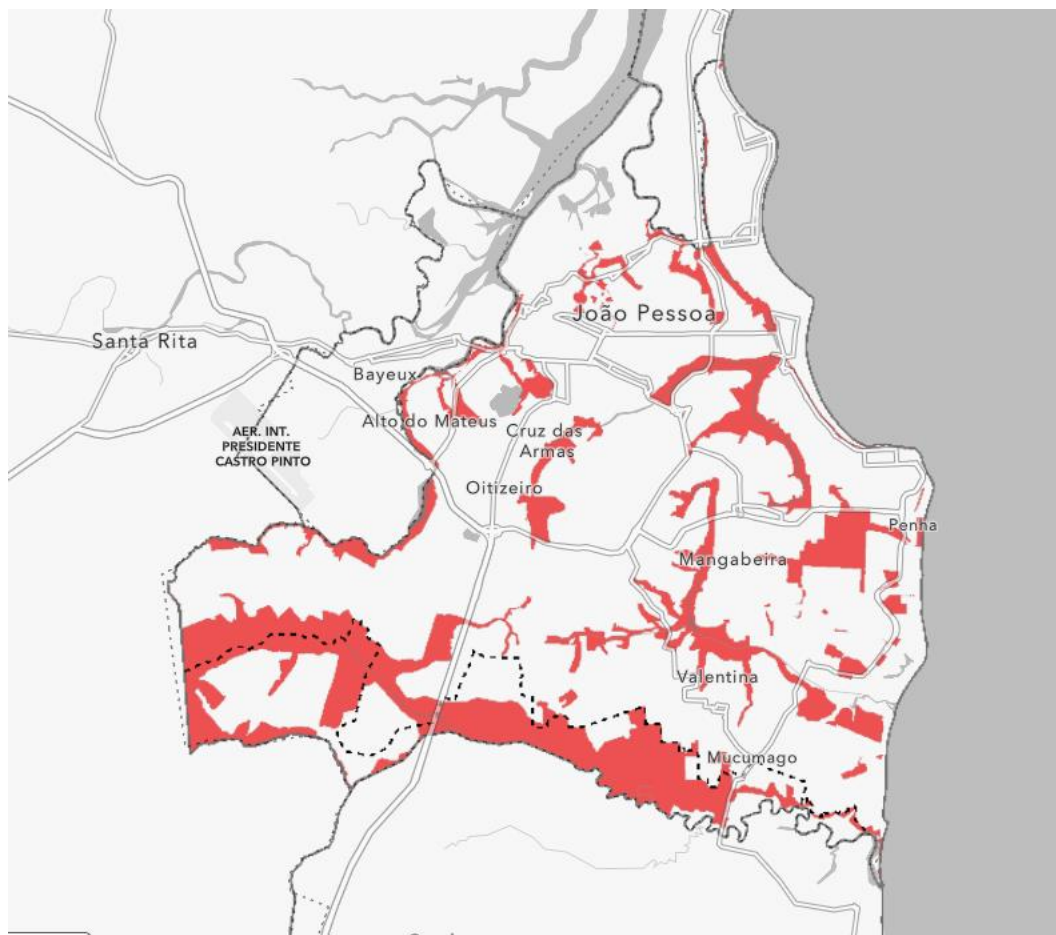
# Zona Especial de Proteção Ambiental 1 (ZEPA-1)



<b>USOS</b>	<b>Permitidos</b>	<b>Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)</b>
	De acordo com os planos de manejo específicos (quando couber)	

<b>OCUPAÇÃO</b>	<b>Lote mínimo (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Taxa de ocupação (%)</b>	<b>Altura máxima (pvto.)</b>	<b>Taxa de permeabilidade (%)</b>	<b>Recuo frontal (m) (e)</b>	<b>Recuo lateral (m)</b>	<b>Recuo fundos (m)</b>
	De acordo com os planos de manejo específicos (quando couber)						

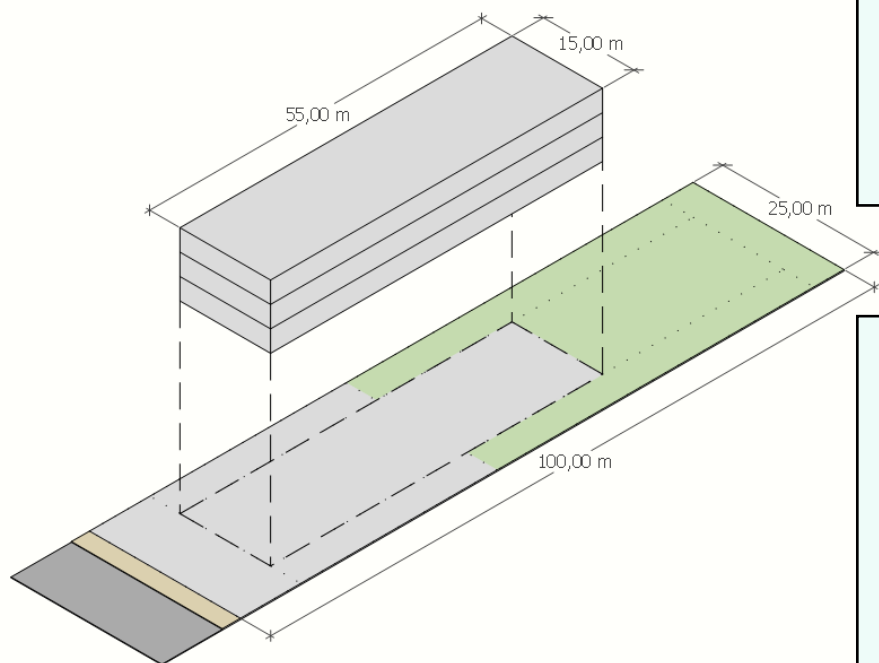
# Zona Especial de Proteção Ambiental 2 (ZEPA-2)



## Objetivo:

Áreas **de interesse de preservação ambiental** de João Pessoa. Compõe áreas ambientalmente frágeis, planícies de inundação, áreas de falésias mortas (paleofalésias), vales dos rios e seus estuários, córregos, lagoas e suas nascentes, disciplinadas por legislações ambientais específicas. Incorporam também áreas que servem de contenção, amortização e transição entre áreas mais consolidadas e áreas ambientalmente frágeis que precisam ser resguardadas. O uso dessas zonas deve ser analisado caso a caso com **estudos de viabilidade ambiental**, não descartando o uso de outros instrumentos de análise.

# Zona Especial de Proteção Ambiental 2 (ZEPA-2)



<b>USOS</b>	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	-	Hab. unifamiliar Comércio e Serviço 1

\*Proibido postos de combustíveis, oficinas mecânicas e serviços de lavagem de veículos

<b>OCUPAÇÃO</b>	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m)	Recuo fundos (m)
	2.500	40	3 (f)	50	10	5	5

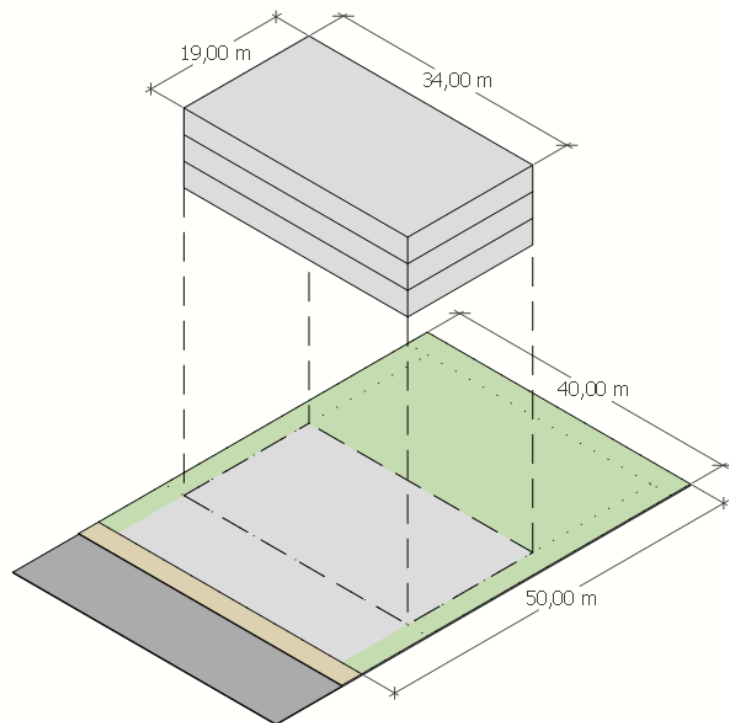
## Zona Especial de Proteção Ambiental 3 (ZEPA-3)



Objetivo:

Área de especial interesse que inclui o **Parque do Cabo Branco** e **Hotel Tambaú** com alto potencial turístico, compõe uma zona de proteção da paisagem e preservação, permitindo usos de baixo impacto e adequados às suas especificidades.

# Zona Especial de Proteção Ambiental 3 (ZEPA-3)



USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar Hab. Transitória até 40 quartos Comércio e Serviço 1	Comércio e Serviço 2

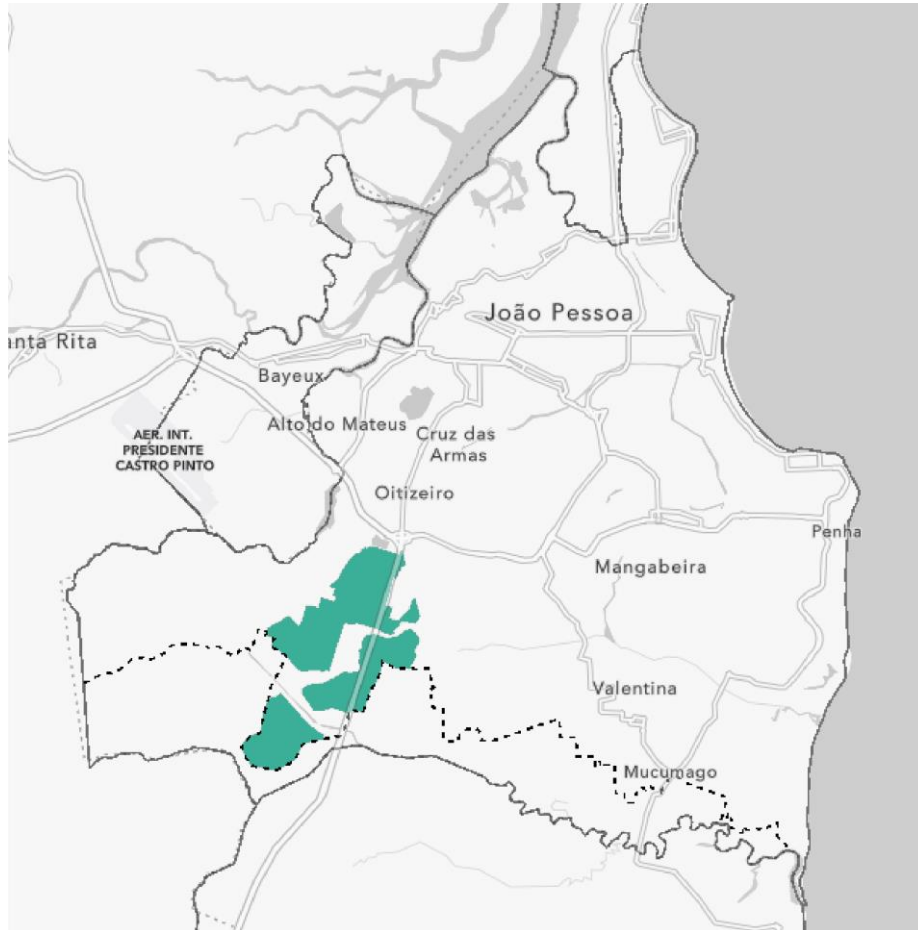
OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m)	Recuo fundos (m)
		2.000	40	3 (f)	50	10	3





## Zonas Industriais

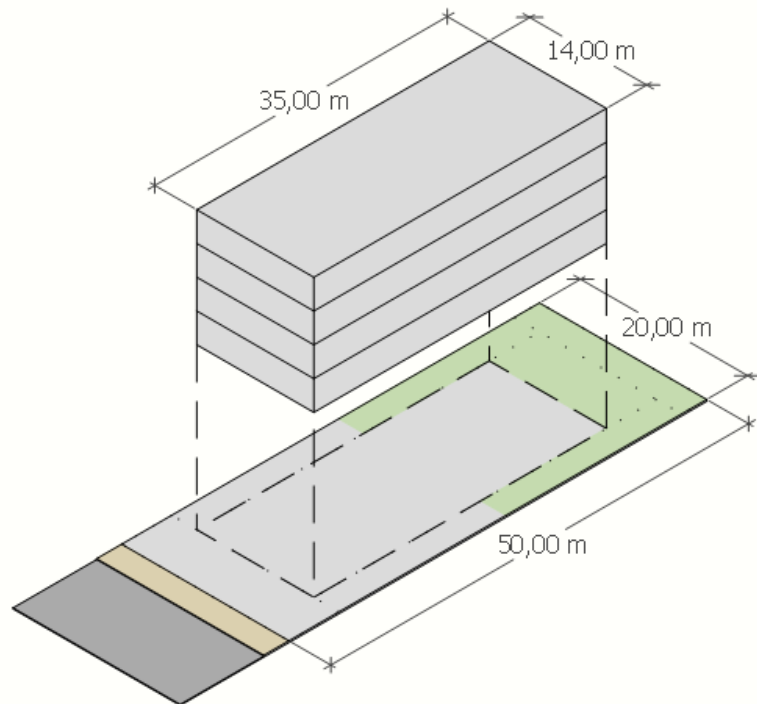
## Zona Industrial 1 (ZI-1) ●



Objetivo:

Distrito industrial ao longo da **BR-101** com uso e ocupação predominante de **médias e grandes indústrias e serviços.**

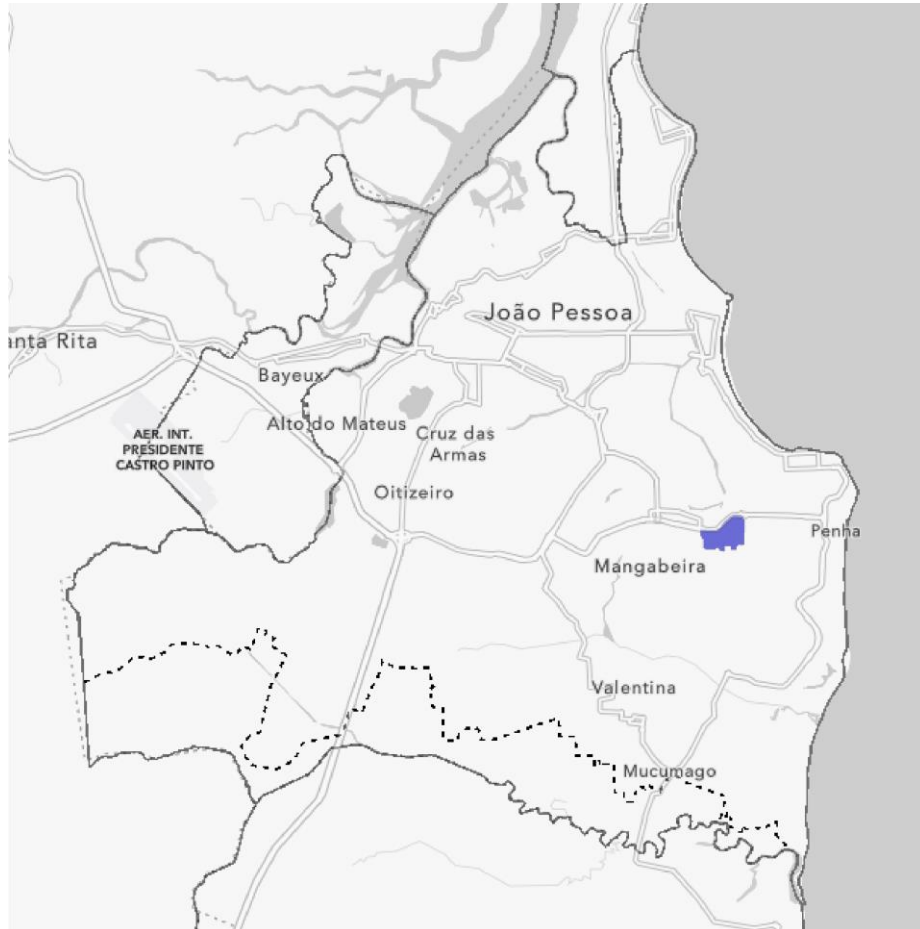
# Zona Industrial 1 (ZI-1) ●



USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Comércio e Serviço 2 e 3 Industrial 1, 2, 3 e 4	-

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m)	Recuo fundos (m)
		1.000	50	-	20	6	3

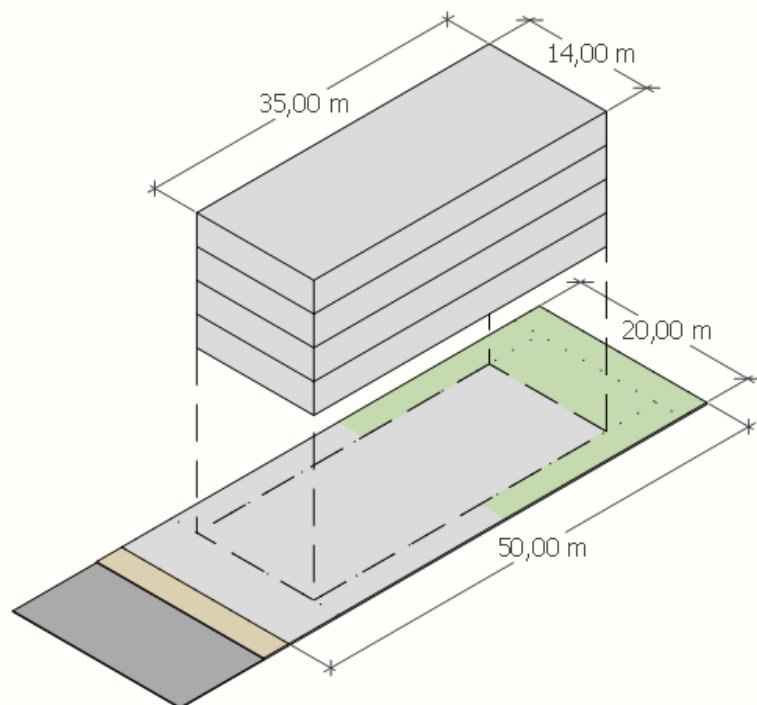
## Zona Industrial 2 (ZI-2)



Objetivo:

Área industrial no **Mangabeira** com uso e ocupação predominante de **pequenas e médias indústrias e serviços.**

## Zona Industrial 2 (ZI-2)



USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Comércio e Serviço 2 e 3 Industrial 1 e 2	Industrial 3

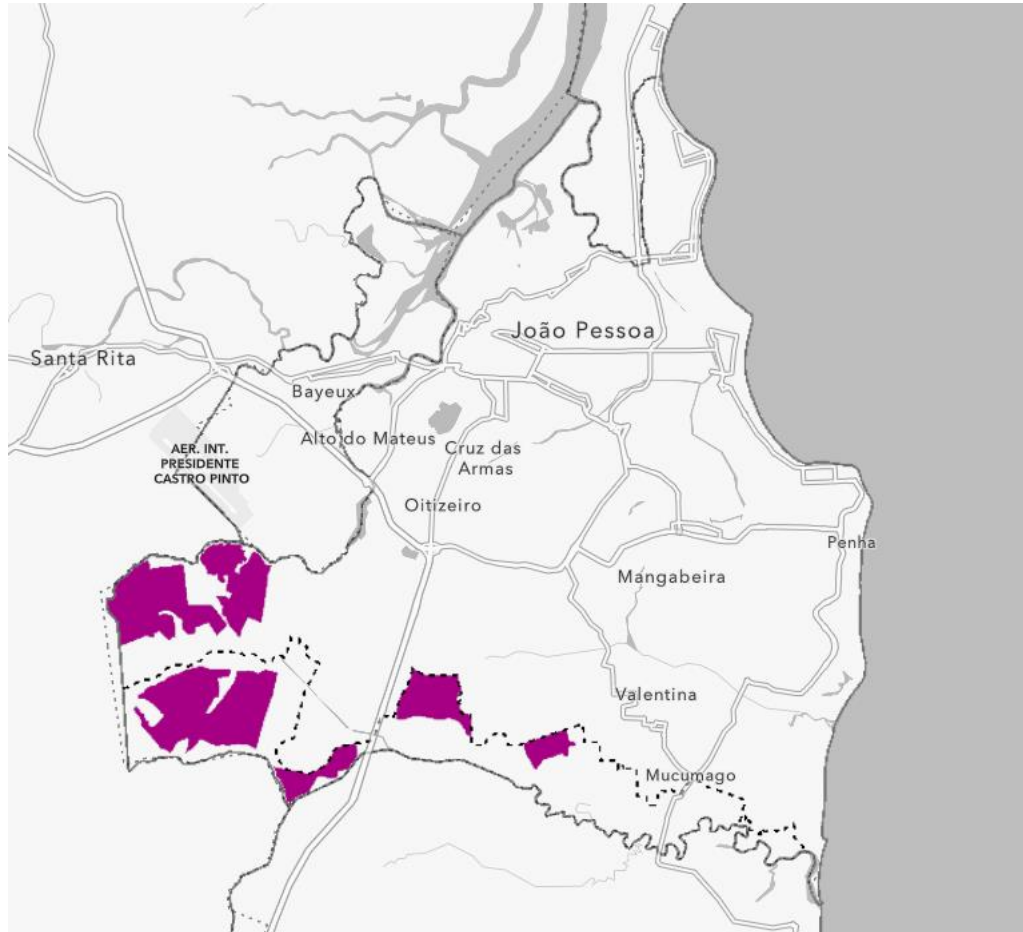
OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m)	Recuo fundos (m)
		1.000	50	-	20	6	3





## Zona de Baixa Densidade

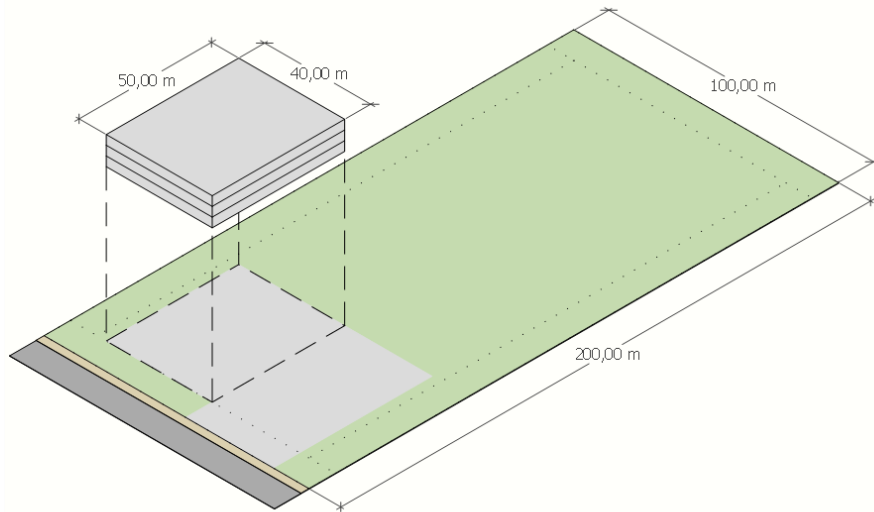
## Zona de Baixa Densidade 1 (ZBD-1)



Objetivo:

Áreas de **baixa densidade**, com lote mínimo de 20 mil m<sup>2</sup> e usos, em grande parte, rurais. As zonas servem de **controle da expansão urbana** e devem manter suas características rurais aliado ao controle intensivo da ocupação

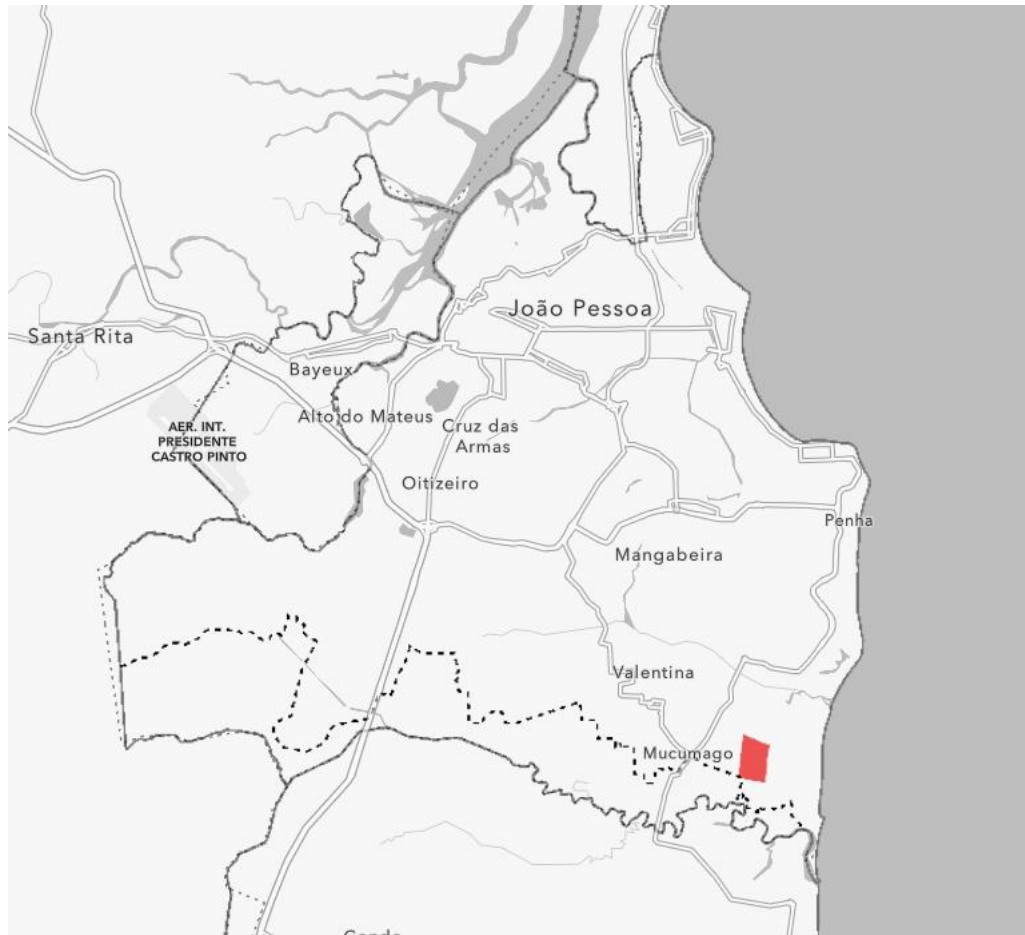
# Zona de Baixa Densidade 1 (ZBD-1)



USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. unifamiliar Comércio e Serviço 1 Industrial 1 Agrossilvipastoril	Comércio e Serviço 2 Industrial 2

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m)	Recuo fundos (m)
		20.000	10	3	80	10	10

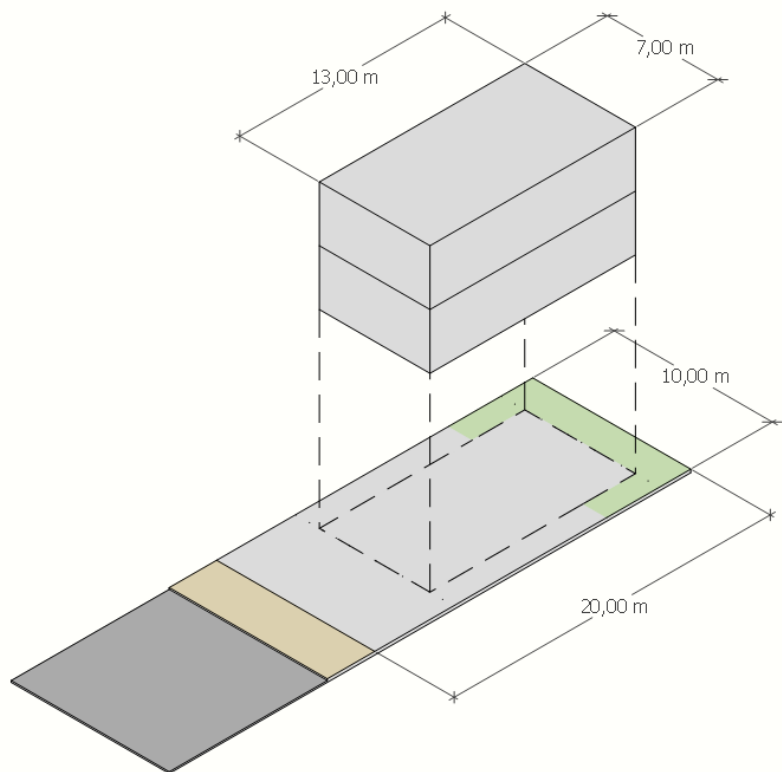
## Zona de Baixa Densidade 2 (ZBD-2) ●



Objetivo:

Áreas de **baixa densidade** com usos, em grande parte, residencial e que servem de **transição para áreas mais frágeis**, sendo necessário aliar medidas de controle à ocupação intensiva.

## Zona de Baixa Densidade 2 (ZBD-2) ●



USOS	Permitidos	Permitidos com EIV (a) (b) (c) (d)
	Hab. Unifamiliar e multifamiliar Comércio e Serviço 1 Industrial 1	-

OCUPAÇÃO	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	Taxa de ocupação (%)	Altura máxima (pvto.)	Taxa de permeabilidade (%)	Recuo frontal (m) (e)	Recuo lateral (m)	Recuo fundos (m)
	200	50	2	15	5	1,5	2,0



## Tabela de parâmetros

### Observações

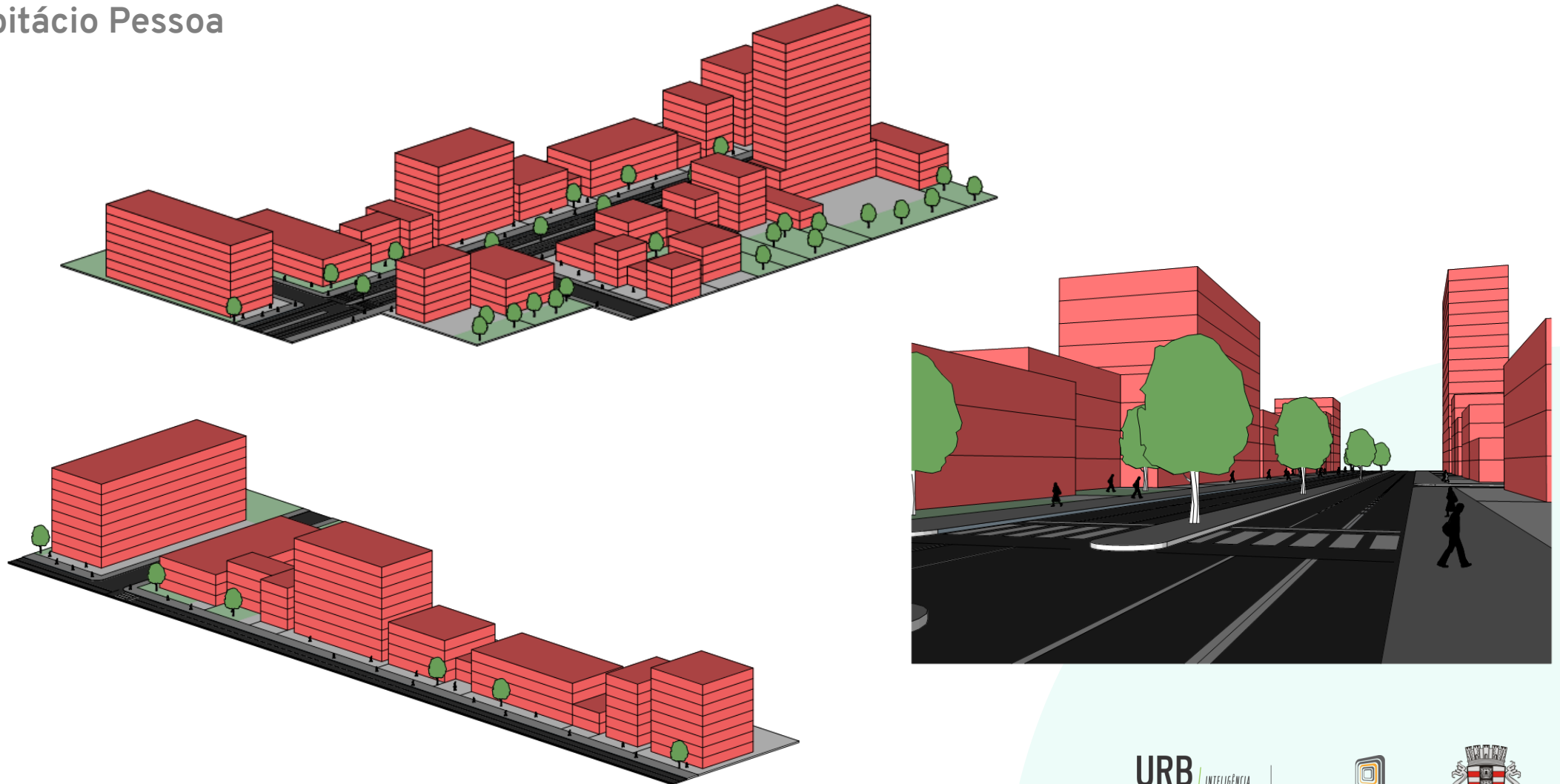
- (a) Empreendimentos de comércio e serviço, industrial e habitação transitória com área superior a 5.000 m<sup>2</sup> exigirão Estudo de Impacto de Vizinhança independentemente da zona em que se encontrarem.
- (b) Casas de culto e de eventos para mais de 250 m<sup>2</sup> exigirão Estudo de Impacto de Vizinhança independentemente da zona em que se encontrarem.
- (c) Postos de combustível, oficinas mecânicas, serviço de lavagem de veículo e cemitérios estão condicionados à aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança e poderão ser permitidos em qualquer zona, à exceção das ZEPA's
- (d) O uso de extração mineral é permitido nas zonas ZH-2, ZI-1, ZBD-1 e ZEPA-2 desde que apresentado Estudo de impacto de Vizinhança.
- (e) Lotes com frente para rodovias devem ter recuo frontal de 15,0 metros.
- (f) Altura limitada por outras legislações estaduais.
- (g) Altura deve seguir as definições de IPHAN e IPHAEP.
- (h) Permitida a colagem de até 50% no pavimento térreo para habitações unifamiliares e multifamiliares agrupadas horizontalmente.



## Estudos de volumetria

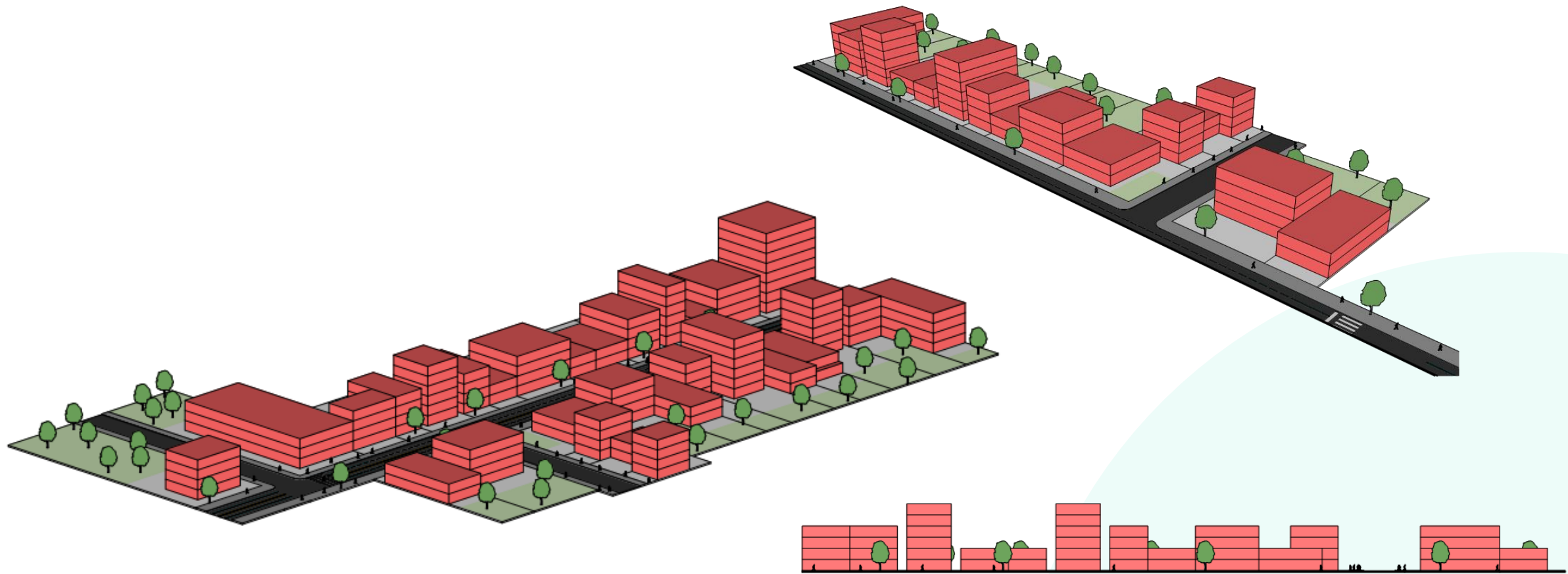
## Estudos de volumetria

### Av. Epitácio Pessoa



## Estudos de volumetria

### Mangabeira



## Estudos de volumetria

### Mangabeira



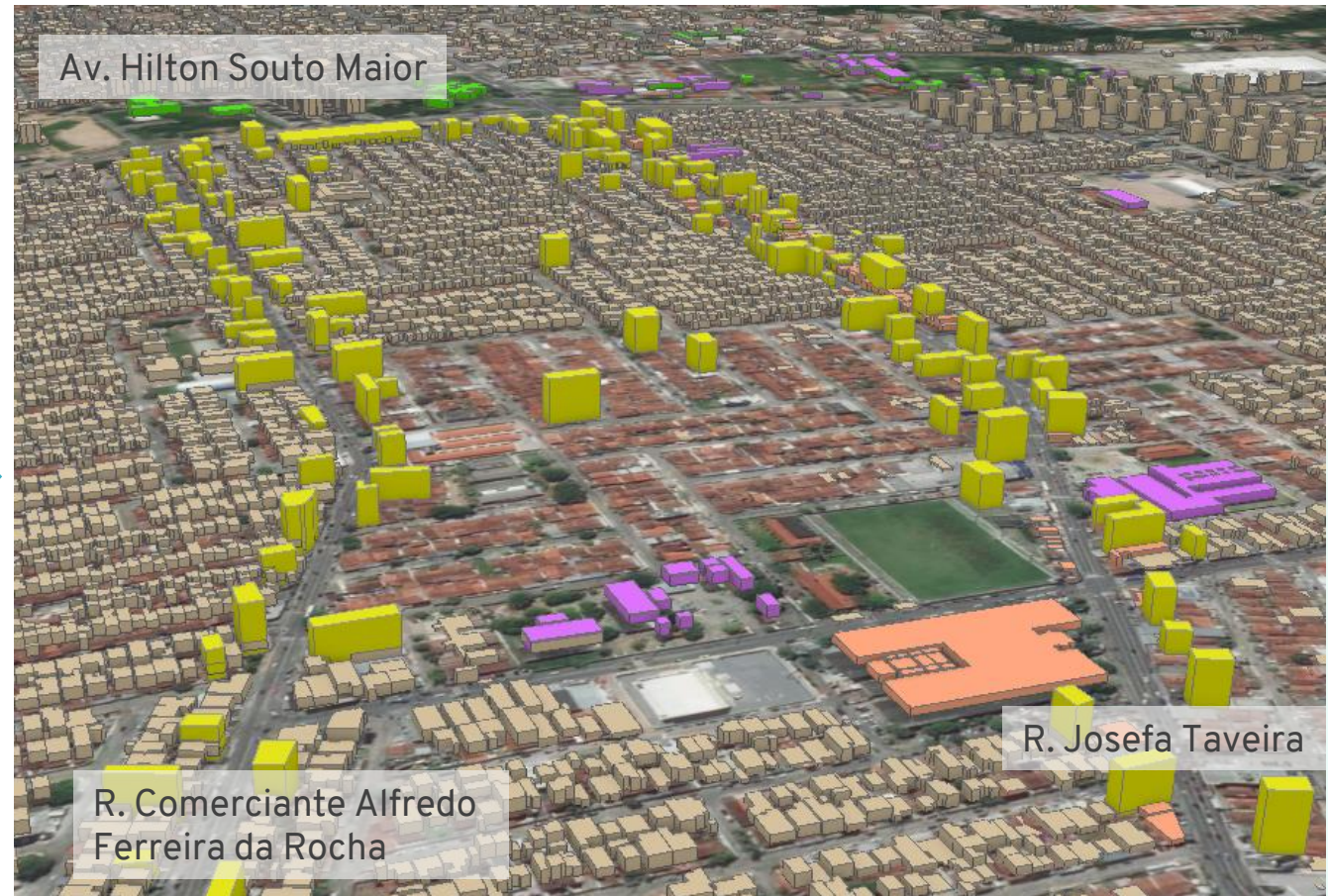
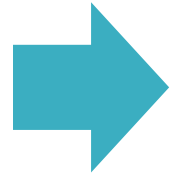


## Estudos de volumetria

### Mangabeira



Fonte: PMJP (2022)



Fonte: Consórcio PDMJP (2022)



**PLANO**  
**DIRETOR**  
**JOÃO PESSOA**  
A CIDADE QUE EU QUERO

**Dúvidas, sugestões?**  
**Entre em contato conosco!**

Consórcio – João Pessoa Sustentável - PDMJP

E-mail: [contato@pdjp.com.br](mailto:contato@pdjp.com.br)

Página do PDMJP: [www.pdjp.com.br](http://www.pdjp.com.br)

