

PLANO DIRETOR DE AREIA

3

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas

diretrizes e propostas



PREFEITURA DE
AREIA
UMA GESTÃO DE TODOS PARA TODOS



Revisão do Plano Diretor do município de Areia-PB.

Relatório Parcial de Trabalho
Etapa 03

Abril
2025

Ficha Técnica

Prefeitura Municipal de Areia – PB

Silvia Cunha Lima

Prefeita

Luiz Francisco Neto

Vice-Prefeito

Fabianna Perazzo

Secretária de Infraestrutura

Nielson Albuquerque

Secretaria de Educação

Alcides Melo Filho

Secretaria de Administração e Finanças

Erivaldo da Silva

Secretaria de Agricultura e Abastecimento

Valmira Perazzo

Secretaria de Assistência Social

Rinaldo da Silva Costa

Secretaria de Cultura e Turismo

Fábio Cardan

Secretaria de Esportes

Everson Vasconcelos Santos

Secretaria de Saúde

Neyton Ribeiro

Secretaria de Transportes

Elysson Cruz

Secretaria de Meio Ambiente

Lais Barreto

Bióloga

Fernando Vasconcelos

Arquiteto e Urbanista

Laboratório de Rua – LabRua

Allyson Barbosa

Arquiteto e Urbanista

Robson Porto

Arquiteto e Urbanista

Carol Nunes

Arquiteta e Urbanista

Jobson Brunno

Arquiteto e Urbanista

Júlia Luckwü

Arquiteta e Urbanista

Kiuslânia Jordão

Engenheira Ambiental

Ingrid Moura

Advogada

Karyssia Maia

Assistente Social

Matheus Martins

Geoprocessamento

João Victor

Designer Gráfico

Ana Gabriella Alencar

Estagiária - Arquitetura e Urbanismo

SUMÁRIO

Apresentação.....	7
Síntese dos objetivos da 3ª etapa.....	8
Metodologia da etapa.....	9
Estudos Correlatos.....	9
1. Inserção Regional e dados do município.....	9
2. Motivação da escolha do correlato.....	10
3. Estrutura do Plano Diretor.....	10
4. Parâmetros Urbanísticos (zoneamento).....	10
5. Estudos realizados sobre o Plano Diretor.....	10
Rodas de conversa.....	10
1. Preparação.....	10
2. Apresentação das referências.....	11
3. Discussão técnica orientada.....	11
4. Reflexão aplicada.....	11
5. Sistematização interna.....	11
Oficina de Diretrizes e Propostas.....	11
1. Estruturação da oficina.....	11
2. Organização dos Blocos Temáticos.....	12
3. Definição de Problemas e Potencialidades.....	12
4. Elaboração de Propostas.....	12
5. Realização das oficinas.....	13
Estratégias de participação e mobilização social.....	13
Estudos Correlatos e Rodas de Conversas.....	15
Estudos Correlatos.....	15
Glória do Goitá-PE.....	15
Inserção regional e dados do município.....	15
Motivação da escolha do correlato.....	16
Estrutura do Plano Diretor.....	16
Parâmetros urbanísticos.....	21
Estudos realizados sobre o plano.....	21
São Carlos-SC.....	23
Inserção regional e dados do município.....	23
Motivação da escolha do correlato.....	24
Estrutura do Plano Diretor.....	24
Comparação - Plano Diretor 2008 x revisão de 2023.....	35
Paraty-RJ.....	36
Inserção regional e dados do município.....	36
Motivação da escolha do correlato.....	37
Estrutura do Plano Diretor.....	38
Ouro Preto-MG.....	41
Inserção regional e dados do município.....	41
Motivação da escolha do correlato.....	42
Estrutura do Plano Diretor (Lei Complementar nº 29, de 28 de dezembro de 2006).....	43
Processo de revisão do Plano Diretor.....	49
Zoneamento.....	51

Parâmetros.....	52
Referências.....	61
Rodas de conversa.....	62
Síntese dos problemas e potencialidades.....	64
Bloco Temático 01.....	65
Bloco Temático 02.....	66
Bloco Temático 03.....	67
Bloco Temático 04.....	68
Oficinas de Diretrizes e Propostas Iniciais.....	69
Distrito Sede.....	69
Bloco temático 01. Habitação - Uso e Ocupação do Solo - Expansão Urbana - Dinâmica imobiliária.....	69
Bloco temático 02. Meio Ambiente - Saneamento Ambiental - Desenvolvimento rural sustentável.....	73
Bloco temático 03. Patrimônio Cultural - Economia - Turismo - Comunidades tradicionais.....	74
Bloco temático 04. Equipamentos públicos e serviços urbanos - Mobilidade e Transporte e Estacionamento - Dinâmica Regional.....	76
Distrito de Muquém.....	78
Bloco temático 01. Habitação - Uso e Ocupação do Solo - Expansão Urbana - Dinâmica imobiliária.....	78
Bloco temático 02. Meio Ambiente - Saneamento Ambiental - Desenvolvimento rural sustentável.....	80
Bloco temático 03. Patrimônio Cultural - Economia - Turismo - Comunidades tradicionais	
Bloco temático 04. Equipamentos públicos e serviços urbanos - Mobilidade e Transporte e Estacionamento - Dinâmica Regional.....	84
Síntese	86

Apresentação

O presente documento corresponde ao **Produto 3 - Relatório de Diretrizes e Propostas** para a revisão do Plano Diretor Municipal de Areia – PB, elaborado no âmbito do Processo de Inexigibilidade nº IN00022/2025, vinculado ao Processo Administrativo nº 250508IN00022 e ao Contrato nº 00124/2025-SDC, firmado em 30 de maio de 2025 entre a Prefeitura Municipal de Areia e a Associação sem fins lucrativos Laboratório de Rua – LabRua.

Em conformidade com a política urbana fundamentada pela Constituição Federal de 1988 e a Lei 10.257/ 2001, denominada Estatuto da Cidade, a revisão do Plano Diretor de Areia terá como base a aplicação de metodologia participativa na construção democrática de sua política pública de planejamento municipal, nos termos da legislação federal. O Plano Diretor é uma lei municipal que estabelece diretrizes e prioridades para o desenvolvimento urbano e territorial do município. Seu objetivo é orientar o uso e a ocupação do solo, tanto nas áreas urbanas quanto nas rurais, promovendo a justiça social, a sustentabilidade ambiental e a melhoria da qualidade de vida da população.

A revisão do Plano Diretor Municipal deve ocorrer de forma democrática e participativa, assegurando o envolvimento dos órgãos públicos e da sociedade civil. Trata-se de um processo construído por meio de escuta ativa, diálogo e colaboração, que culmina na formulação de uma proposta técnica e na redação do Projeto de Lei, considerando as especificidades, demandas e características dos territórios urbanos e rurais do município. O processo está estruturado em cinco etapas, sendo elas:

Imagem 01. Cronograma de etapas do processo de elaboração do Plano Diretor.



Fonte: LabRua (2025).

Neste contexto, o relatório Diretrizes e Propostas iniciais corresponde ao produto da terceira etapa do processo de revisão do Plano Diretor de Areia e tem como objetivo definir orientações iniciais e propostas preliminares que irão guiar a elaboração da versão final do Plano Diretor. Esse relatório funciona como uma ponte entre o diagnóstico e a proposta final, organizando

ideias e indicando soluções iniciais que ainda podem ser discutidas e ajustadas. O quadro a seguir traz uma síntese dos principais objetivos deste relatório.

Quadro 01. Síntese dos objetivos da 3ª etapa.

Síntese dos objetivos da 3ª etapa	
Traduzir o diagnóstico anterior	Síntese dos problemas e potencialidades do município e possíveis caminhos de propostas
Estabelecer diretrizes	Princípios e orientações gerais para o desenvolvimento urbano e territorial
Apresentar propostas iniciais	Em três categorias: 1. instrumentos e parâmetros; 2. planos, programas, gestão e governança; e 3. projetos e infraestrutura.
Orientar debate público	Permitindo que a população e os gestores avaliem e contribuam antes da versão final
Construir base técnica	Consolidação de diretrizes para o novo Plano Diretor

Fonte: LabRua (2026).

Dessa forma este relatório está dividido em quatro capítulos: **Capítulo 01 - Metodologia da etapa**, que tratará a metodologia detalhada da etapa com o detalhamento das atividades a serem realizadas e as estratégias de comunicação desenvolvidas; **Capítulo 02 - Estudos Correlatos e rodas de conversas**, que analisará planos diretores e outros trabalhos e legislações urbanas a partir de algumas características compartilhadas com Areia; **Capítulo 03 - Síntese dos problemas e potencialidades**, que sistematiza os problemas e potencialidades da etapa anterior em blocos temáticos; e **Capítulo 04 - Oficinas de Diretrizes e Propostas Iniciais**, no qual será apresentado os registros do processo e seus respectivos resultados.

Metodologia da etapa

Foi estruturada a metodologia correspondente à terceira etapa do processo de revisão do Plano Diretor, com o objetivo de organizar os procedimentos técnicos e participativos que subsidiarão a formulação das diretrizes e instrumentos da política urbana municipal. As metodologias aqui descritas referem-se especificamente às atividades desenvolvidas por meio dos instrumentos de participação social, constituindo o eixo central de envolvimento da população e dos atores institucionais na construção das propostas.

Ressalta-se, contudo, que tais atividades não esgotam as estratégias previstas para essas etapas. Somadas aos instrumentos participativos, poderão ser realizadas outras iniciativas complementares junto às secretarias municipais e a órgãos como o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), com o intuito de aprofundar análises técnicas, alinhar diretrizes setoriais e qualificar a construção normativa do Plano Diretor.

Estudos Correlatos

Para a Etapa 03, foram previstos estudos correlatos destinados a subsidiar tecnicamente a elaboração das diretrizes e propostas. Esses estudos têm a função de aprofundar propostas específicas, analisar experiências comparadas e fornecer embasamento normativo e territorial às discussões realizadas nas oficinas participativas. Para isso, foram selecionados alguns Planos Diretores para serem analisados, seguindo algum dos seguintes critérios:

1. Porte populacional (cidade de pequeno porte);
2. Alguma relação com o patrimônio cultural e paisagem;
3. Algum enfoque em questões relacionadas ao meio ambiente;
4. Instrumento revisado nos últimos 10 anos; e
5. Possuir algum trabalho técnico e/ou acadêmico sobre o instrumento.

Após o estabelecimento dos critérios, foi desenvolvido um roteiro de análise dos estudos correlatos, sendo sugerido uma análise mínima dos seguintes aspectos:

1. Inserção Regional e dados do município

Compreender as regiões geográficas que o município está inserido, e as características econômicas, sociais e ambientais. Apresentar dados relevantes como população, densidade demográfica, principais atividades econômicas, infraestrutura urbana e conexões com municípios vizinhos, o que influencia diretamente seu processo de desenvolvimento urbano.

2. Motivação da escolha do correlato

A escolha do município correlato baseia-se em semelhanças territoriais, socioeconômicas ou urbanísticas com o objeto de estudo. O objetivo é possibilitar comparações que contribuam para a compreensão de soluções adotadas, boas práticas e desafios enfrentados, servindo como referência para análises e propostas.

3. Estrutura do Plano Diretor

O Plano Diretor é organizado em diretrizes gerais, objetivos estratégicos e instrumentos de implementação da política urbana. Geralmente inclui capítulos sobre uso e ocupação do solo, mobilidade urbana, meio ambiente, habitação, desenvolvimento econômico e gestão democrática, além de mecanismos de monitoramento e revisão.

4. Parâmetros Urbanísticos (zoneamento)

Os parâmetros urbanísticos definem regras para o uso e ocupação do solo, como zoneamento, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabarito de altura e recuos. Esses instrumentos orientam o crescimento urbano, buscando equilíbrio entre densidade, infraestrutura, qualidade de vida e preservação ambiental.

5. Estudos realizados sobre o Plano Diretor

Os estudos incluem diagnósticos territoriais, análises socioeconômicas, levantamentos ambientais e consultas públicas. Também podem envolver avaliações de impacto urbano, revisão de legislações e acompanhamento da implementação do plano, garantindo sua adequação às dinâmicas e necessidades do município.

Foram realizados os seguintes estudos correlatos:

1. Glória do Goitá-PE; 2. São Carlos-SC; 3. Paraty-RJ; e 4. Ouro Preto-MG;

Rodas de conversa

As rodas de conversa foram realizadas em caráter interno, envolvendo exclusivamente a equipe técnica responsável pelo processo de revisão do Plano Diretor, com o objetivo de qualificar o debate e alinhar entendimentos a partir de referências externas. As rodas de conversas foram pensadas em cinco momentos:

1. Preparação

Definição dos temas a serem discutidos (instrumentos de preservação da paisagem e do patrimônio cultural). Foi realizada a seleção de duas experiências de estudos acadêmicos, com

enfoque em diferentes distritos de um mesmo município de pequeno porte. Por fim, foi realizada uma sistematização prévia dos casos para apresentação à equipe.

2. Apresentação das referências

Apresentação e escolha por parte da equipe técnica das possibilidades de rodas de conversa. Em comum acordo entre os técnicos do Laboratório de Rua, foram selecionados dois trabalhos para apreciação.

3. Discussão técnica orientada

Realização da roda de conversa por duas pesquisadoras, arquitetas e urbanistas, das experiências selecionadas do município de Taquaritinga do Norte - PE (Distrito Sede e Distrito de Gravatá do Ibiapina), destacando a contextualização histórica, o processo de revisão dos instrumentos de preservação e urbanísticos, as lacunas identificadas, a metodologia adotada para compreensão da paisagem e do patrimônio cultural e os principais resultados alcançados nas respectivas pesquisas.

4. Reflexão aplicada

Realização de debate, após explanação inicial das arquitetas. O objetivo da discussão foi identificar os elementos relevantes para o município em revisão, as relações dos contextos dos municípios e o levantamento de possibilidades de incorporação nos instrumentos do Plano Diretor.

5. Sistematização interna

Registro das discussões e organização dos principais aprendizados. Consolidação de insumos técnicos para subsidiar a elaboração das diretrizes e propostas iniciais.

Oficina de Diretrizes e Propostas

As oficinas de Diretrizes e Propostas foram concebidas como espaços de debate voltados à formulação de diretrizes e instrumentos para cada bloco temático definido na Etapa 01. Trata-se de oficinas abertas ao público, com recorte territorial que contempla tanto a área urbana quanto a área rural do município.

1. Estruturação da oficina

As oficinas foram estruturadas em quatro momentos, sendo eles: Momento 01: Apresentação inicial sobre objetivo da oficina; Momento 02: Divisão dos grupos por blocos temáticos; Momento 03: Distribuição das propostas a partir dos problemas e potencialidades; e Momento 04: Encerramento e socialização dos próximos passos.

2. Organização dos Blocos Temáticos

Na área urbana, foi realizada uma oficina no Colégio Pio XII, no bairro centro, já na área rural, na Sede da Associação dos Pequenos Agricultores de Muquém. A. A oficina foi estruturada em quatro blocos temáticos, sendo eles:

1. Habitação - Uso e Ocupação do Solo - Expansão Urbana - Dinâmica imobiliária
2. Meio Ambiente - Saneamento Ambiental - Desenvolvimento rural sustentável
3. Patrimônio Cultural - Turismo - Comunidades tradicionais
4. Equipamentos públicos e serviços urbanos - Mobilidade e Transporte e Estacionamento - Dinâmica Regional

3. Definição de Problemas e Potencialidades

Foram identificadas e sistematizadas as principais problemáticas e potencialidades de cada bloco temático, com base nos dados levantados na segunda fase da leitura técnica e social. A partir desse diagnóstico, e em diálogo com os estudos correlatos e as contribuições das oficinas participativas, foram elaboradas propostas específicas para cada bloco temático. A imagem abaixo apresenta um exemplo de síntese do Bloco Temático 01 (Habitação - Uso e Ocupação do Solo - Expansão Urbana - Dinâmica imobiliária).

Imagem 02. Planilha síntese de problemas, potencialidades e propostas - Bloco Temático 01.

Bloco Temático	Problemas	Potencialidades
1	Expansão urbana dispersa e não planejada, em áreas de risco, ambientalmente frágeis e de preservação ambiental.	Potencial para adensamento controlado.
1	Existência de áreas de vulnerabilidade socioespacial com habitações precárias.	Distritos com potencial de consolidação.
1	Espraçamento urbano com redução populacional.	Identidade territorial baseada na paisagem cultural, através da integração entre cidade e natureza.
1	Irregularidade fundiária.	Diversidade de uso e densidade equilibrada.
1	Limitações de mobilidade e de expansão urbana impostas pela topografia.	Patrimônio natural relevante.
1	Pouca oferta de espaços de lazer e espaços públicos pouco qualificados.	Poligonal histórica tombada.
1	Infraestrutura urbana de esgotamento e drenagem limitada.	Existência de comunidades tradicionais e assentamentos.
1	Pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis.	
1	Ausência de política habitacional estruturada e programas contínuos para produção de moradias ou melhorias nas existentes.	
1	Existência de habitações estudantis precárias.	

Fonte: LabRua (2026).

A apresentação dessa síntese foi estruturada em cards maiores, que reuniram os problemas e potencialidades de cada bloco temático.

4. Elaboração de Propostas

As propostas foram organizadas em diferentes categorias, de modo a facilitar sua compreensão e implementação:

1. Programas, planos, gestão e governança: abrangem ações estratégicas, diretrizes institucionais, políticas públicas, instrumentos de gestão e mecanismos de articulação entre os diferentes atores envolvidos.

2. Instrumentos e parâmetros: referem-se às normas e regras urbanísticas, como zoneamento, índices construtivos, diretrizes de uso e ocupação do solo e demais mecanismos regulatórios.

3. Projetos e infraestrutura: contemplam intervenções físicas no território, incluindo obras, requalificação de espaços urbanos e rurais, implantação ou melhoria de equipamentos e sistemas de infraestrutura.

5. Realização das oficinas

As Oficinas de Diretrizes e Propostas Iniciais foram realizadas como espaços participativos abertos ao público, com o objetivo de construir coletivamente diretrizes e instrumentos para os diferentes blocos temáticos definidos na etapa inicial do processo. As atividades ocorreram em dois recortes territoriais, urbano e rural, garantindo a abrangência das diferentes realidades do município. Estruturada em momentos de apresentação, trabalho em grupos e socialização, a oficina partiu da sistematização prévia de problemas e potencialidades para orientar a elaboração de propostas. Como resultado, foram consolidadas contribuições organizadas por categorias, gestão, instrumentos urbanísticos e projetos, subsidiando a formulação das diretrizes do Plano Diretor.

Estratégias de participação e mobilização social

Foram adotadas diferentes estratégias para ampliar a participação social e garantir a diversidade de públicos envolvidos no processo. A mobilização incluiu o envio de convites institucionais para vereadores, IPHAN, Associação da Jussara, membros do Núcleo Gestor, secretários municipais, representantes de igrejas, pesquisadores e professores universitários, com articulação junto a docentes da UFPB e do IFPB para indicação de novos participantes. Também foram convidadas lideranças territoriais e técnicos de campo do Cadastro Territorial Multifinalitário.

Além disso, foram utilizadas estratégias de comunicação como redes sociais, divulgação em rádio e distribuição de panfletos. Recomendou-se ainda a liberação de servidores da prefeitura para participação nas atividades, fortalecendo o envolvimento institucional no processo.

Imagem 03. Peças Gráficas para divulgação da 3ª etapa.

PLANO DIRETOR DE AREIA

O que é o Plano Diretor?

É uma lei municipal que orienta o crescimento e o desenvolvimento urbano de todo o município (Lei Federal 10.257 de 2001 - Estatuto da Cidade). A Prefeitura de Areia, em parceria com o LabRua, está revisando o Plano Diretor do Município. Já passamos pela etapa de Leitura Técnica e Social...

Agora é a Etapa de Diretrizes e Propostas

A sua participação nesse processo é fundamental! Juntos podemos construir uma Areia mais justa e democrática, feita pela nossas mãos.

Participe! Chama o amigo, o vizinho e vamos juntos construir um Plano Diretor que atenda às nossas necessidades!

pdareia.com.br

3ª ETAPA
OFICINAS DE DIRETRIZES E PROPOSTAS

Confira locais, datas e horários das próximas oficinas* da revisão do Plano Diretor de Areia.

SEXTA
17/04
às 18h30
Centro Social Pio XII
Rua Vigário Odilon, 65, Centro, Areia/PB

DOMINGO
19/04
às 14h30
Sede da Associação dos Pequenos Agricultores de Muquém
Distrito de Muquém

* Este é o primeiro ciclo de oficinas de propostas. Outras atividades, especialmente voltadas ao ordenamento territorial, ocorrerão ao longo das próximas etapas.

Lab Rua

Fonte: LabRua (2026).

Estudos Correlatos e Rodas de Conversas

Estudos Correlatos

Como já mencionado anteriormente, foram desenvolvidos estudos correlatos com o objetivo de subsidiar tecnicamente a elaboração das diretrizes e propostas. Tais estudos buscam aprofundar aspectos específicos, analisar experiências comparadas e fornecer embasamento normativo e territorial às discussões realizadas nas oficinas participativas. Nesse contexto, foram selecionados alguns Planos Diretores para análise, com base em critérios previamente definidos, como o porte populacional, com foco em cidades de pequeno porte, a relação com o patrimônio cultural e a paisagem, o enfoque em questões ambientais, a revisão do instrumento nos últimos dez anos e a existência de produção técnica ou acadêmica relacionada ao tema.

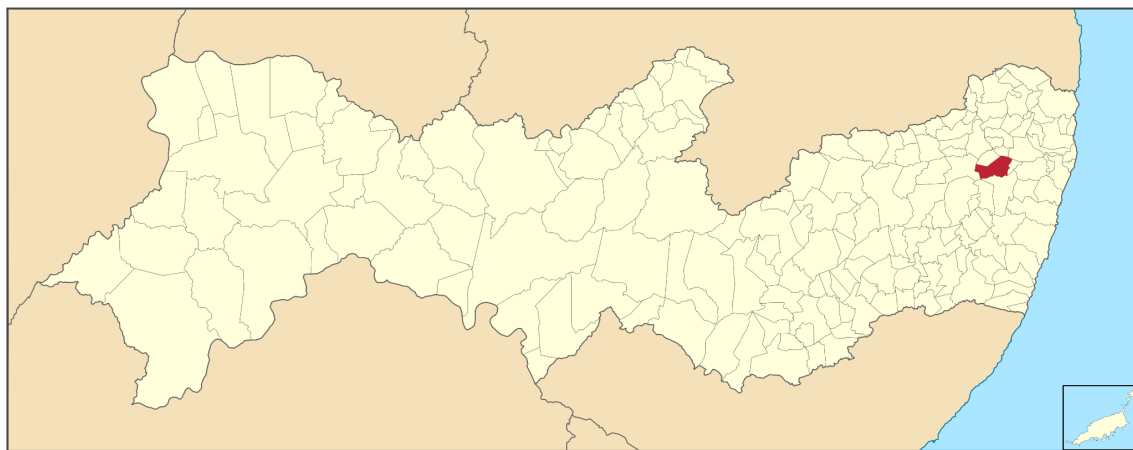
Glória do Goitá-PE

Inserção regional e dados do município

O município de Glória do Goitá, localizado no estado de Pernambuco, situa-se a aproximadamente 256 km da capital, Recife. De acordo com o Censo Demográfico de 2022, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, o município possui uma população estimada em 29.347 habitantes. Sua área territorial é de 234,486 km², dos quais 3,04 km² correspondem à área urbanizada.

No âmbito da rede urbana, Glória do Goitá é classificado como Centro Local, conforme a hierarquia urbana estabelecida em 2018, estando inserido na Região de Influência de Vitória de Santo Antão, classificada como Centro Sub-regional. Integra, ainda, a Região Intermediária de Recife e a Região Imediata de Vitória de Santo Antão, conforme a divisão regional vigente em 2024.

Imagem 04. Localização do município de Glória do Goitá - PE.



Fonte: Marcos Elias de Oliveira Júnior.

Motivação da escolha do correlato

A escolha do município como correlato justifica-se, primeiramente, pela similaridade de porte populacional em relação a Areia, o que permite estabelecer parâmetros comparativos mais consistentes quanto às dinâmicas urbanas, demandas territoriais e capacidade institucional. Destaca-se, ainda, sua localização geográfica relativamente próxima à capital do estado, fator que influencia os fluxos econômicos, administrativos e de serviços, configurando contexto territorial comparável.

Soma-se a isso o fato de possuir Plano Diretor aprovado em 2006 que, até o momento, não passou por processo de revisão, situação análoga à realidade enfrentada por diversos municípios de pequeno porte, entre eles, o município paraibano de Areia. Por fim, a existência de estudos acadêmicos voltados à análise da temática do patrimônio cultural brasileiro no âmbito do Plano Diretor vigente constitui elemento relevante, pois oferece base crítica para reflexão sobre os instrumentos urbanísticos de proteção e gestão do patrimônio no contexto municipal.

Estrutura do Plano Diretor

Como mencionado anteriormente, o Plano Diretor de Glória do Goitá foi instituído no ano de 2006. A minuta da lei correspondente possui 53 páginas, incluindo os anexos textuais; contudo, esse quantitativo não contempla o conjunto cartográfico que integra o instrumento, o qual se apresenta de forma separada.

Capítulo I - Plano Diretor Participativo do Município de Glória do Goitá

O documento apresenta no seu primeiro capítulo, de forma direta e estruturada, os princípios, os objetivos e as diretrizes que orientam o Plano Diretor do município, estabelecendo o arcabouço normativo e conceitual que fundamenta a política de desenvolvimento urbano local. Neste capítulo, é possível tecer alguns comentários pontuais acerca dos princípios e objetivos estabelecidos pelo Plano Diretor:

1. Observa-se que sua abrangência compreende tanto a área urbana quanto a zona rural do município;
2. É citado a necessidade de controlar e ordenar o crescimento e implantação de núcleos urbanos, como forma de evitar e corrigir as distorções do crescimento municipal;
3. É mencionado sobre a conservação e recuperação do meio ambiente, da paisagem urbana e do patrimônio histórico, artístico e cultural, evidenciando preocupação com a proteção dos bens naturais e culturais;
4. O Plano prevê a instituição de políticas setoriais voltadas ao meio ambiente, à cultura, ao lazer, à educação, à saúde, à habitação, ao turismo e ao desenvolvimento econômico; entre outros.

Apresenta as seguintes diretrizes:

1. Usos e densidades de ocupação do solo serão limitados à capacidade de absorção da infra-estrutura urbana, condições de acessibilidade e adequação às características do meio físico;
2. Estruturas urbana e rural deverão ser adequadas ao desenvolvimento econômico, social e urbanístico na esfera local das atividades de indústria, serviços de comércio, habitação, lazer e turismo;
3. A priorização de verbas orçamentárias na concretização do plano diretor participativo, notadamente no resgate do déficit de habitação, programas de urbanização de assentamentos informais, infra-estrutura, equipamentos urbanos, serviços públicos comunitários, requalificação do meio ambiente natural e construído;
4. A concessão de incentivos à produção de habitação de interesse social, inclusive, com destinação de áreas específicas para esse fim;
5. A definir áreas que deverão ser objeto de tratamento especial em função de condições de fragilidade ambiental, do valor paisagístico, histórico-cultural e de interesse social, traçando diretrizes para o desenvolvimento ambiental das áreas de preservação e de proteção, incluindo-se paisagens notáveis, parques, praças e similares;
6. Política de estímulo à implantação de indústrias não poluentes e de alta tecnologia, atribuindo caráter específico para o Município, dentro da estratégia de desenvolvimento sustentável da indústria local.

7. A promoção e integração com outros municípios, buscando o fortalecimento e realização das políticas públicas municipais e regionais.

Capítulo II - Da função social da propriedade e do município

O Capítulo II estrutura-se em duas seções, sendo a primeira dedicada à Função Social da Propriedade Urbana. Conforme estabelecido no texto, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às necessidades dos cidadãos no que se refere à qualidade de vida, à justiça social, ao desenvolvimento das atividades econômicas e à sustentabilidade ambiental, devendo, para tanto, submeter-se aos interesses coletivos.

Já a segunda seção refere-se à Função Social do Município. Conforme descrito na Minuta de Lei, o município cumpre sua função social quando garante: condições mínimas de moradia, atividades sócio-econômicas, gestão democrática, meio ambiente saudável, preservação da memória histórica, cultural e paisagística, mobilidade ativa, infraestrutura e saneamento básico mínimo e políticas de promoção social em diferentes áreas.

Capítulo III - Da constituição do Plano Diretor

Neste terceiro capítulo é apresentado as partes constituintes do Plano Diretor Municipal de Glória do Goitá, sendo elas:

1. O ordenamento da Dinâmica de Ocupação do Território, incluindo o Macrozoneamento e as diretrizes para a definição dos usos e parcelamentos do solo e para os parâmetros das edificações;
2. As diretrizes da Política Municipal de Meio Ambiente, incluindo a preservação e recuperação ambiental e o plano de saneamento ambiental;
3. As diretrizes para a política territorial que promova o desenvolvimento econômico, a oferta de oportunidades de trabalho e a promoção social;
4. As diretrizes para Política Municipal do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Cultural, Paisagístico, Arqueológico e Documental;
5. As diretrizes da Política Habitacional do Município, incluindo as bases para implantação dos Planos de Regularização Fundiária e de Produção de Habitação de Interesse Social;
6. As diretrizes para o desenvolvimento sustentável do Meio Rural;
7. As diretrizes para Política de Trânsito, Transporte e Mobilidade do Município, e
8. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

Capítulo IV - Da dinâmica de ocupação do território

Imagem 02. Ordenamento Territorial de Glória do Goitá - PE.

Macrozona Urbana	Macrozona Rural
Compreende áreas ocupadas e áreas de expansão urbana, onde a Prefeitura e suas concessionárias operam e devem implantar seus serviços fundamentais, necessários às atividades urbanas, como construção e manutenção de vias e praças públicas, coleta de lixo, distribuição d'água, coleta de esgoto, dentre outros.	Destinada a atividades econômicas não urbanas - agricultura, pecuária, extrativismo, recreação, sistemas agroflorestais e congêneres. Nela não são permitidos loteamentos
Zoneamento	
I - Zona Urbana Preferencial (ZUP) • Setor Preferencial de Consolidação 1 (alta densidade); • Setor Preferencial de Consolidação 2 (média densidade); • Setor Preferencial de Consolidação 3 (baixa densidade); e • Setor Centro. II - Zona de Urbanização Restrita (ZUR) III - Zona de Expansão Urbana (ZEU) IV - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) V - Zona Especial de Preservação Histórico-Cultural (ZEPH) • Setor de Preservação Histórico-Cultural 1 (moderado); e • Setor de Preservação Histórico-Cultural 2 (rigoroso). VI - Zona Especial de Proteção Ambiental (ZEPA) • Setor Especial de Proteção Ambiental (recreativo); • Setor Especial de Proteção Ambiental (restrito); VII - Zona Especial de Grandes Equipamentos (ZEGE) VIII - Zona de Interesse Estratégico (ZIE)	I - Área de Preservação Permanente (APP) • APP1 Mata Canavieira • APP2 Mata Cana Brava • APP3 Caatinga Barros • APP4 Caatinga Terra Nova • APP5 Caatinga Fazenda Poça de Cima • APP6 Caatinga Fazenda Briosa e Vila dos Coqueiros • APP7 Mata Cafundó • APP8 Mata Laço • APP9 Riacho Salgado • APP10 Rio Goitá II - Área de Interesse Econômico para Atividades Rurais (ATE) • Áreas que predominam atividades agropecuárias, de extrativismo e agro-industriais III - Aglomerado Urbano Pré-existente (AUP) • Distrito de Apoti IV - Área Restrita de Ocupação (ARO) • Área destinada ao Depósito de Resíduos sólidos e seu entorno V - Área Especial de Preservação Histórico-Cultural (AEPH) • Engenho União; • Sítio Malícia. • Sítio Lagoa Grande VI - Área de Reserva Legal (ARL) VII - Faixa de Domínio de Rodovia (FDR).

Fonte: Plano Diretor de Glória do Goitá (2006), adaptado por LabRua (2025).

I - Zonas: Divisão da Macrozona Urbana com diretrizes e parâmetros de controle do uso e ocupação do solo;

II - Áreas: Divisão da Macrozona Rural com diretrizes e parâmetros de controle do uso e ocupação do solo;

III - Eixos: vias e seus lotes lindeiros destinados a usos predominantemente não residenciais que terão padrões urbanísticos compatíveis com a intensidade de uso;

IV - Faixas: de domínio nas áreas "non aedificandi", localizadas a partir do eixo das rodovias, ferrovias e estradas vicinais e de servidão abaixo das linhas de transmissão, destinadas à segurança e/ou ampliação e execução de serviços de manutenção e conservação;

V - Setores: divisão de Zona, com fins específicos.

Capítulo V - Das diretrizes de uso e parcelamento do solo e edificações

São estabelecidas diretrizes gerais relativas ao uso, à ocupação e ao parcelamento do solo, cuja regulamentação específica deverá ser posteriormente disciplinada por meio de lei complementar. O texto também dispõe sobre normas técnicas aplicáveis, define os procedimentos administrativos para aprovação de parcelamentos, apresenta diretrizes para implantação de conjuntos residenciais em regime de condomínio e disciplina os trâmites para aprovação e licenciamento de usos especiais, bem como a exigência e análise do Estudo de Impacto de Vizinhança.

Capítulo VI - Da Mobilidade e de acessibilidade

Determina o sistema viário e as diretrizes para a mobilidade urbana e acessibilidade do município. O Plano Diretor Participativo de Glória de Goitá, em atendimento ao Estatuto de Cidade, tem como alicerce o conceito de Mobilidade Urbana Sustentável.

Capítulo VII - Dos instrumentos políticos e jurídicos urbanísticos

O capítulo apresenta os seguintes instrumentos:

1. Do Usucapião Especial de Imóvel Urbano e da Concessão de Uso Especial Para Fins de Moradia
2. Do Consórcio Imobiliário
3. Do Direito de Preferência Para Aquisição de Imóvel
4. Das Operações Urbanas Consorciadas

Capítulo VIII - Sistema de Planejamento e Gestão Urbana

O Sistema Democrático Municipal de Planejamento e Gestão Urbana é integrado por:

1. Audiências, debates, consultas públicas e conferências;

2. Fundo Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente e Orçamentário (FUMUDES);
3. Órgão Municipal de Desenvolvimento Sustentável (COMUDES);
4. Sistema de Informações Municipais (SIM);
5. Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável, Habitação, Meio Ambiente, Conselho da Cidade e Orçamentário (COMUDES); e
6. Orçamento Participativo.

Capítulo IX - Da Articulação com outras instâncias de governo

Trata das disposições para a participação em órgãos ou ações intergovernamentais, que permitam sua integração com representantes da administração direta e indireta dos governos federal, estadual e de outros municípios

Capítulo X - Das disposições transitórias e finais

A minuta de lei estabelece, ainda, uma série de providências a serem adotadas pelo Poder Público municipal, definindo prazos previamente estipulados para sua implementação. Tais disposições indicam um esforço de organização temporal das ações necessárias à efetivação do Plano Diretor, abrangendo a regulamentação de instrumentos urbanísticos, a elaboração de legislações complementares e a estruturação de procedimentos administrativos.

Parâmetros urbanísticos

A minuta de lei prevê apenas um conjunto restrito de parâmetros urbanísticos, limitando-se à definição de afastamentos frontais, laterais e de fundos, ao gabarito máximo das edificações e à porcentagem de solo natural a ser preservada.

Estudos realizados sobre o plano

Como já foi mencionado acima, o Plano Diretor de Glória de Goitá-PE (2006) foi objeto de estudo no trabalho de dissertação desenvolvido Oliveira (2025) com o título “O setor de preservação histórico-cultural 1 em Glória do Goitá (PE): uma avaliação de sua coerência após 19 anos de sua instituição pelo Plano Diretor Participativo Municipal (2006)” disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/66830>.

O trabalho tem como objetivo central discutir sobre os instrumentos de preservação do patrimônio local já existentes, em especial, compreender o Setor de Preservação Histórico-Cultural 1 (SPH1) definido no Plano Diretor Participativo Municipal (PDPM) de Glória

do Goitá. A autora buscou compreender os critérios adotados para a delimitação do Setor de Preservação Histórico-Cultural.

Oliveira (2025, p.13) coloca que a principal motivação para o desenvolvimento da pesquisa se deu pela progressiva supressão de edificações históricas do município. Segundo a autora, “parte de um patrimônio cultural da cidade e expressão da identidade local, por vezes essas edificações se constituem como conjuntos urbanos de interesse histórico, que também se encontravam em processo de desaparecimento”.

Ainda segundo a autora, a delimitação do Setor de Preservação Histórico-Cultural 1 (SPH1) é ineficaz e pouco eficiente quanto a conservação do patrimônio do município, uma vez que são deslocados da realidade do município. Isso se deve a ausência de documentos complementares ao Plano Diretor, bem como de educação patrimonial e outros incentivos. Além disso, a autora aponta não ser possível identificar de que forma houve a participação da sociedade civil no processo, sobretudo na delimitação da SPH1, cujos vínculos atuais com o setor são pouco perceptíveis:

A comunidade não o reconhece como referência identitária ou histórica; o poder público parece ignorar sua existência; e a gestão municipal carece tanto de equipe técnica especializada quanto de um setor institucionalmente responsável pela fiscalização e manutenção das áreas protegidas (Oliveira, 2025, p.182).

Por fim, nas considerações finais do seu trabalho de dissertação, Oliveira (2025) com uso de metodologia que debate o reconhecimento do Patrimônio Cultural de Glória do Goitá, aponta algumas recomendações, sendo elas:

1. Transparência e Acesso à Informação
2. Participação Popular
3. Educação patrimonial
4. Parcerias institucionais
5. Pesquisa e Valorização do Patrimônio
6. Atualização do Documento Base
7. Levantamento e Inventário de Bens Culturais
8. Atributos e Valoração Patrimonial
9. Diretrizes de Conservação e Intervenção

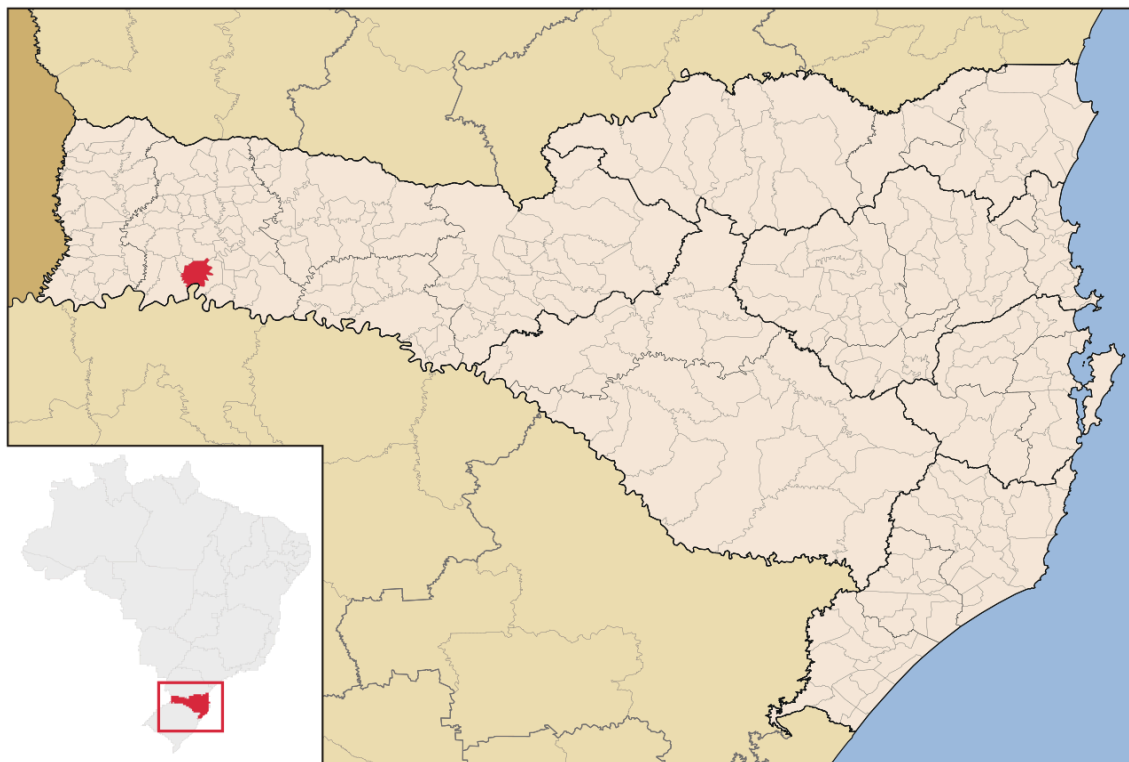
10. Redefinição da Delimitação do SPH1 e Níveis de Proteção
11. Tombamento do Patrimônio Cultural Edificado
12. Integração com Planejamento Urbano
13. Criação de Órgãos Gestores e Instâncias de Controle
14. Instituição do Conselho do Patrimônio Edificado
15. Adequação da Legislação Urbanística
16. Definição de Incentivos Fiscais e Econômicos

São Carlos-SC

Inserção regional e dados do município

São Carlos é um município de pequeno porte do Estado de Santa Catarina, localizado a 599 km da capital, Florianópolis. De acordo com o último censo do IBGE (2022), sua população é de 10.282 habitantes. Com área territorial de 162,120 km², e um perímetro urbano com área de 14,81 km², o que o caracteriza como predominantemente rural.

Imagem 05. Localização do município de São Carlos - SC.



Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu.

O município faz parte da Região Geográfica Imediata de Chapecó e a Região Geográfica Intermediária também de Chapecó, encontra-se inserido na Bacia Hidrográfica do Rio Chapecó, destacando-se os rios Chapecó e Uruguai no perímetro urbano. Além disso, os recursos hídricos do município são compostos também pelos afluentes do Rio Chapecó e Rio Uruguai, Rio Barra Grande, Rio Lajeado Jacutinga e Rio Saudades. Por essas razões, destaca-se no turismo em águas termais, compondo o Vale das Águas, região turística de Santa Catarina rica na oferta de águas termais, minerais ou sulfurosas.

Motivação da escolha do correlato

A escolha do município ocorreu, primeiramente, por se tratar de uma cidade de pequeno porte e com forte caráter rural, características que se aproximam da realidade do município de Areia. Soma-se a isso o fato de São Carlos se destacar no eixo do turismo em sua região, aspecto que também estabelece paralelos importantes para a análise proposta. Além disso, a revisão recente do Plano Diretor, realizada em 2023, torna o município uma referência atualizada, permitindo observar como diretrizes e instrumentos urbanísticos vêm sendo aplicados em um contexto contemporâneo de planejamento urbano.

Estrutura do Plano Diretor

O Plano Diretor de São Carlos de 2023, está sancionado na lei municipal nº 2.007, de 28 de dezembro de 2023 e possui uma minuta de lei com 70 páginas, sem contar com os anexos textuais e os materiais cartográficos, estes estão disponíveis para consulta no site oficial da prefeitura municipal de São Carlos. Está estruturado a partir de um conjunto de títulos e capítulos que organizam os princípios, diretrizes e instrumentos da política urbana municipal, bem como as regras de ordenamento territorial e gestão urbana.

TÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS PRELIMINARES

O primeiro título estabelece os fundamentos conceituais e institucionais do Plano Diretor. Nesse primeiro momento, a lei define o plano como o instrumento global e estratégico da política municipal de desenvolvimento, integrando o processo de planejamento e gestão pública do município. Além do próprio plano diretor, o planejamento municipal é articulado com outros instrumentos administrativos e orçamentários, como:

- Plano Plurianual (PPA)
- Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO)
- Orçamento anual
- Planos e programas setoriais

- Código de obras
- Código de posturas
- Código tributário

O título também estabelece que as disposições da lei se aplicam a todo o território municipal, abrangendo tanto as áreas urbanas quanto as rurais, e a previsão de avaliação dos parâmetros urbanísticos em prazo máximo de dois anos, bem como a revisão do perímetro urbano e das áreas de risco, indicando que alguns elementos do plano ainda demandam aperfeiçoamento posterior. Ainda neste Título, a lei define a estrutura conceitual que orienta o plano, organizada em quatro níveis:

- Princípios – valores que orientam a execução das políticas públicas;
- Políticas – diretrizes gerais para o desenvolvimento municipal;
- Ações – mecanismos de implementação das políticas;
- Projetos – iniciativas concretas desenvolvidas em cooperação regional.

Entre as principais diretrizes do plano, destacam-se:

- Universalização das políticas públicas sociais (saúde, educação, moradia e cultura);
- Promoção do desenvolvimento socioeconômico equilibrado;
- Proteção ambiental e preservação dos recursos naturais;
- Fortalecimento da gestão democrática e participação popular;
- Transparência e eficiência da administração pública.

O plano dedica uma seção específica à função social da propriedade urbana e rural, alinhando-se aos princípios do Estatuto da Cidade. Aqui a função social é definida a partir do acesso à moradia, à terra, ao trabalho, aos serviços urbanos e à preservação ambiental, além da promoção da justiça social e da distribuição equilibrada dos benefícios do processo de urbanização.

Nesse contexto, o plano estabelece mecanismos de controle do uso do solo para evitar:

- Subutilização ou retenção especulativa de imóveis;
- Ocupações incompatíveis com a infraestrutura urbana;
- Degradação ambiental;
- Crescimento urbano desordenado.

TÍTULO II – DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

O ordenamento territorial é entendido como o instrumento responsável por orientar o desenvolvimento do território municipal, articulando as dimensões urbana e rural e considerando as características ambientais e socioeconômicas do município. Esse ordenamento ocorre principalmente por meio do macrozoneamento, que estabelece diretrizes para diferentes porções do território. O plano diretor estabelece um sistema de divisão territorial composto por:

- Macrozona
- Zona
- Setor
- Eixo

Cada uma dessas categorias possui níveis distintos de regulação do uso e ocupação do solo. O macrozoneamento do município é composto por diversas categorias territoriais, entre as quais se destacam:

- Macrozona de Produção Primária (MZPP)
- Macrozona Urbana (MZU)
- Macrozona Urbana do Balneário de Pratas (MZPRATAS)
- Zona de Recuperação e Proteção Ambiental (ZRPA)
- Zona de Preservação Permanente (ZPP)
- Zona de Ocupação e Densificação Urbana Prioritária (ZODUP)
- Zona de Expansão Urbana Futura (ZEUF)
- Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)
- Setor Industrial Futuro (SIF)
- Setor de Desenvolvimento do Turismo (SDT)
- Eixos de Integração e Densificação Urbana

Percebe-se que essa estrutura demonstra uma tentativa de organizar o território municipal considerando: áreas rurais produtivas; áreas urbanas consolidadas; áreas de expansão urbana; áreas ambientais protegidas; e os setores estratégicos de desenvolvimento econômico. Entre as macrozonas definidas pelo plano, destaca-se a Macrozona de Produção Primária (MZPP), que

corresponde à maior parte do território municipal. Essa macrozona apresenta características como:

- Predominância de pequenas e médias propriedades rurais;
- Baixa densidade populacional;
- Forte presença da agricultura familiar;
- Produção agrícola diversificada, incluindo atividades como avicultura, suinocultura e produção leiteira.

As diretrizes estabelecidas para essa área incluem:

- Diversificação da produção agrícola;
- Fortalecimento da agricultura familiar;
- Incentivo ao associativismo e cooperativismo;
- Melhoria da infraestrutura rural;
- Recuperação ambiental e proteção de recursos naturais.

TÍTULO III – DOS INSTRUMENTOS PARA O DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Neste título o plano diretor adota a indução do desenvolvimento territorial dos instrumentos de política urbana estabelecidos no estatuto da cidade. Bastante denso e extenso, vai descrever item por item.

Dedica o segundo capítulo aos instrumentos de regularização fundiária e pretende incorporar ao planejamento urbano aos assentamentos precários, favelas, loteamentos irregulares e ocupações, visando sua regularização urbanística e fundiária, mediante a utilização dos seguintes instrumentos:

- I. Concessão de Direito Real de Uso;
- II. Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;
- III. Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social e de Interesse Específico;
- IV. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

TÍTULO IV – DA GESTÃO DEMOCRÁTICA PARTICIPATIVA

O Título IV do Plano Diretor de São Carlos trata da gestão democrática da cidade, estabelecendo os mecanismos institucionais de participação social na formulação, implementação e monitoramento da política urbana municipal. Esse título se alinha diretamente aos princípios do

Estatuto da Cidade, que determina a participação da população e das organizações representativas nos processos de planejamento e gestão urbana. Além de prevê a criação ou fortalecimento de instâncias colegiadas de acompanhamento do plano diretor, entre os principais instrumentos de gestão democrática previstos na lei destacam-se:

- I. Audiências públicas;
- II. Conferências municipais;
- III. Consultas públicas;
- IV. Conselhos municipais;
- V. Debates e fóruns participativos.

TÍTULO V – DAS POLÍTICAS SETORIAIS

O Título V apresenta um conjunto de políticas setoriais que orientam o desenvolvimento municipal, organizando diretrizes específicas para diferentes áreas da gestão pública. Esse título amplia o escopo do Plano Diretor para além da regulação do uso do solo, incorporando aspectos relacionados ao desenvolvimento social, econômico e ambiental do município.

Capítulo I - Das Políticas Públicas Sociais

Neste capítulo estão descritas as políticas públicas visando tanto o ordenamento territorial quanto o desenvolvimento de futuras políticas e planos setoriais setoriais, organizadas nas seguintes seções: habitação, educação, saúde, segurança, ao lazer e esporte, ao patrimônio e identidade cultural, à mobilidade e acessibilidade universal.

Seção I - Da Habitação

Tem o objetivo de promover a função social da terra e da propriedade urbana e rural, nesta seção destacam-se as seguintes políticas:

- I. Instituir Programa de Habitação de Interesse Social (HIS), vinculando recursos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial (FMDT), de caráter permanente para todo o Município, realizando programas de adequação e melhoramento das moradias, além da construção de casas populares;
- II. Promover a diversificação dos usos e atividades nos bairros do município, em especial no Balneário Águas de Pratas, para reduzir a necessidade de deslocamentos;
- III. Coibir a retenção especulativa de imóvel urbano que ocorra por meio da sua subutilização ou não utilização;

- IV. Promover um Sistema de Informações Municipal com objetivo de coletar, sistematizar e atualizar dados territoriais e socioeconômicos que subsidiem a elaboração de um Plano Municipal de Habitação, que deverá garantir a participação popular.

Seção II - Da Educação

Destacam-se as seguintes políticas:

- I. Rever a política do ensino no meio rural, objetivando a fixação do jovem no campo;
- II. Promover programas para a integração família/escola/comunidade;

Nesta seção é estabelecida uma subseção voltada exclusivamente para a qualificação profissional com o objetivo de efetivar a promoção do desenvolvimento socioeconômico.

Destacam-se as seguintes políticas desta subseção:

- I. Ampliar a oferta, ou acesso, a cursos profissionalizantes adequados à demanda local, de modo a garantir emprego e renda;
- II. Criar escolas profissionalizantes voltadas à diversificação das atividades do campo;
- III. Estabelecer parceria com universidades para gerar a qualificação e a extensão de cursos de nível superior.

Seção V - Do Patrimônio e Identidade Cultural

Destacam-se as seguintes políticas:

- I. Desenvolver a cultura em todos os seus campos como afirmação de identidade local;
- II. Resgatar, preservar e divulgar as tradições culturais e étnicas (artesanato, folclore, dança, corais, e outras formas de expressão) no município;
- III. Investir na realização de festivais culturais, de música, teatro e dança no Município;
- IV. Reconhecimento, mapeamento, valorização e conservação do patrimônio cultural (material e imaterial), especialmente a arquitetura vernacular, reconhecendo os grupos sociais formadores das identidades locais e promovendo a diversidade e pluralidade de suas diversas manifestações.

Seção VI - Da Mobilidade e Acessibilidade Universal

Esta política setorial estabelece como objetivo garantir a mobilidade da população através da qualificação da infraestrutura e serviços, de forma a valorizar, proteger e consolidar eixos de

circulação que promovam a integração entre os setores do município, urbano e rural, e esta dividido em duas subseções uma para o meio rural e uma para o meio urbano.

Na Subseção I - Da Mobilidade e Acessibilidade Universal no Meio Rural, destacam-se as seguintes políticas:

- I. Promover e readequar a oferta do transporte coletivo para melhor atender as diversas localidades do município, em diversos horários e nos finais de semana, levando-se em consideração os períodos de maior necessidade, com rotas que integrem todas as comunidades independentemente da oferta do transporte escolar;
- II. Garantir a iluminação pública das sedes das comunidades da área rural como uma das formas de proporcionar o deslocamento seguro.

Na Subseção II - Da Mobilidade e Acessibilidade Universal no Meio Urbano, destacam-se as seguintes políticas:

- I. Potencializar e recuperar as vias, passeios e sinalizações como forma de melhorar as condições de mobilidade da população, facilitando o transporte e otimizando os fluxos no município;
- II. Diversificar as formas de mobilidade, como ciclovias e calçadas, e garantir a complementaridade entre os serviços e modos de transporte urbano, priorizando o transporte coletivo sobre o individual e incentivando tecnologias de baixo impacto ambiental.

Capítulo II - Do Desenvolvimento Socioeconômico

Este capítulo tem como objetivo efetivar o princípio da promoção do desenvolvimento socioeconômico, com o objetivo de promover a geração de emprego e renda como fator de desenvolvimento social e econômico do município por meio de incentivo ao empreendedorismo, fomento a novos investimentos nos segmentos produtivos, diversificação de atividades urbanas e rurais. O capítulo está subdividido em 3 seções: Da Diversificação da Economia; Do Desenvolvimento Rural; e Da Promoção e Desenvolvimento do Turismo.

Seção I - Da Diversidade da Economia

Destacam-se as seguintes políticas:

- I. Garantir a integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais;
- II. Identificar outras vocações econômicas no município e fomentar investimentos fortalecendo polos produtivos em diferentes áreas do município;
- III. Criar selo de certificação de qualidade de identificação dos produtos locais agregando valor aos mesmos;

- IV. Criar programas de renda complementar na área rural (hortifrutigranjeiro, agroturismo, agroindústria familiar) agregando valor à produção;

Seção II - Do Desenvolvimento Rural

Destacam-se as seguintes políticas:

- I. Diversificar o uso e ocupação do solo na área rural através da sua vocação produtiva;
- II. Incentivar a criação e manutenção de organizações coletivas de trabalho, formalizadas como associações e cooperativas que promovam o fortalecimento e a emancipação dos trabalhadores, buscando:
 - a. a racionalização dos recursos;
 - b. a democratização do acesso à tecnologia e aos meios de produção;
 - c. formas alternativas de produção e comercialização;
 - d. a promoção de espaços de comercialização;
 - e. a capacitação para o trabalho cooperado.
- III. Manter o sistema viário rural em condições compatíveis com a necessidade de escoamento da produção, viabilizando os recursos necessários, inclusive junto aos governos estadual e federal, dadas às características de abastecimento regional e o significado do valor econômico da produção agropecuária.

Seção III - Da Promoção e Desenvolvimento do Turismo

Destacam-se as seguintes políticas:

- I. Desenvolver projetos de criação/ampliação das ofertas turísticas nas tipologias do: turismo rural, agroturismo, ecoturismo, turismo de aventura, turismo gastronômico, religioso e turismo cultural.

A seção é interessante porque está voltado a fortalecer uma vocação que o município possui e as demais políticas setoriais são focadas em ações que o município de Areia já está fomentando, todavia é interessante para a revisão do plano diretor pensar uma seção como essa voltada às diversas outras formas de turismo que o município possui e atualmente não fomenta.

Capítulo III - Da Política Ambiental

O capítulo em seu artigo inicial propõe a preservação e a utilização equilibrada do meio ambiente, compreende um processo onde todos os espaços, tanto urbano quanto rural. Estabelece que devem de alguma forma ser monitorados para a manutenção do equilíbrio pretendido, visando também qualificar o território municipal através da proteção, preservação,

recuperação e valorização do patrimônio ambiental, cultural, histórico e paisagístico. Neste capítulo, destacam-se as seguintes políticas setoriais:

- I. Adotar padrões de produção e consumo compatíveis com os limites ambiental, social e econômico;
- II. Fomentar articulações em níveis regional, estadual e federal para a proteção do meio ambiente;
- III. Priorizar a recuperação de áreas verdes visando à conexão de fragmentos florestais (corredores regionais de biodiversidade);
- IV. Promoção da educação ambiental para os setores agrícolas e extrativistas;
- V. Incentivo à pesquisa e disseminação de práticas alternativas de agricultura e
- VI. Extrativismo.

Além dessas políticas, a revisão do plano diretor de São Carlos estabelece outras mais e percebe-se que há uma preocupação quanto a este aspecto, visto que há o potencial turístico no município e assim busca garantir que a utilização do meio ambiente seja monitorada e controlada para ocorrer de forma equilibrada.

Seção I - Do Saneamento Ambiental

Destacam-se as seguintes políticas:

- I. Investir prioritariamente na implantação de sistemas de esgotamento sanitário, garantindo o acesso de toda a população a esse serviço;
- II. Ampliar o sistema de drenagem pluvial;
- III. Criar programas de melhoria da qualidade dos recursos hídricos e das destinadas ao abastecimento.

Seção II - Dos Resíduos Sólidos

Destacam-se as seguintes políticas:

- I. Preservar a qualidade dos recursos hídricos através da implementação de um programa de monitoramento e gerenciamento de resíduos e efluentes;
- II. Promover o desenvolvimento e a adoção de meios de tratamento e aproveitamento do lixo orgânico na área urbana;
- III. Identificação de local e incentivo para implantação de aterro sanitário de utilização consorciada com outros municípios próximos.

Seção IV - Da Fiscalização e da Conscientização

Destacam-se as seguintes políticas:

- I. Criar instrumentos de gestão e fiscalização de áreas destinadas à proteção do ambiente natural;
- II. Monitorar o uso e ocupação do solo em espaços territoriais especialmente protegidos;

Parágrafo único. O uso incorreto do meio ambiente é considerado não cumprimento da função social da terra e da propriedade urbana e rural, e acarretará em punição estabelecida por regulamentação a ser desenvolvida no prazo de 1 (um) ano.

Seção V - Do Uso Agrícola e Reflorestamento

Destacam-se as seguintes políticas:

- I. Coibir a utilização indiscriminada de agrotóxicos, seus componentes e afins de qualquer espécie nas lavouras;
- II. Fiscalizar todo empreendimento agropecuário para que apresente em anexo ao projeto, estudo de viabilidade para utilização da água, realizado pela empresa integradora e/ou responsável pela atividade;
- III. Registrar e mapear a metragem do plantio de espécies exóticas no município e orientar quanto ao impacto ambiental no plantio de espécies exóticas em áreas de até 50 ha (cinquenta hectares), sendo de responsabilidade do proprietário, comunicar previamente ao Poder Público Municipal.

Capítulo III - Da Política de Integração Regional

O plano diretor estabelece neste capítulo como objetivo para o município, a integração regional com outros municípios para a integração das questões intermunicipais que representam interesses comuns relacionados às condições físico-territoriais, socioeconômicas e à complementação de políticas sociais com vistas à exploração conjunta das potencialidades de crescimento. Dessa forma, coloca como prioridade para esta política as seguintes demandas:

- I. Os sistemas de mobilidade, transportes e logística;
- II. Os serviços de abastecimento de água e esgotamento sanitário;
- III. A utilização de recursos hídricos e a destinação de resíduos sólidos;
- IV. A conservação dos recursos naturais, com prioridade para as Unidades de Conservação e demais espaços territoriais protegidos;

- V. As articulações entre atividades econômicas, de maneira complementar e associativa em torno de cadeias produtivas;
- VI. Preservação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e turístico incluindo os valores intangíveis que são compreendidos pelos sítios simbólicos de pertencimento;
- VII. O arranjo produtivo cooperativo em torno de atividades econômicas como a agricultura, pecuária, exploração florestal, pesca, prestação de serviços, turismo, construção civil, desenvolvimento tecnológico e de setores de base como a educação e a saúde;
- VIII. O compartilhamento e complementaridade de equipamentos e serviços públicos de maior escala;
- IX. A qualidade do abastecimento público, particularmente na produção e comercialização de produtos locais de necessidade diária como os hortifrutigranjeiros.

TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Neste capítulo destaca-se o fato de ser estabelecido como encaminhamento do plano diretor a criação da seguintes leis:

- I. No prazo de 1 (um) ano:
 - a. regulamentação específica para a atividade de reflorestamento;
 - b. código de obras;
 - c. código de posturas;
 - d. lei do parcelamento do solo;
 - e. regulamentação para o consórcio imobiliário;
 - f. regulamentação para aquelas operações urbanas consorciadas previstas no capítulo dos instrumentos - Seção VIII, Capítulo I, Título IV.
- II. No prazo de 2 (dois) anos:
 - a. gravame das áreas a exercer o direito de preferência;
 - b. cadastro multifinalitário;
 - c. regulamentação para o procedimento com as situações em desacordo com as ZPP's anteriores ao plano;
 - d. regulamentação dos instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e da
 - e. transferência do direito de construir;

- f. lei do perímetro urbano;
 - g. regulamentação específica para o uso incorreto do meio ambiente.
- III. No prazo de 3 (três) anos, a regulamentação para o procedimento com as situações anteriores ao plano em desacordo com a orientação para as macrozonas.

Comparação – Plano Diretor 2008 x revisão de 2023

De maneira geral, o plano diretor de 2008 apresenta uma estrutura típica dos primeiros planos diretores elaborados após a criação do Estatuto da Cidade. Nesse contexto, o plano diretor de São Carlos de 2008 segue a lógica onde estabelece um conjunto abrangente de princípios relacionados ao desenvolvimento sustentável, à melhoria da qualidade de vida e à função social da cidade, mas apresenta limitações no que diz respeito à operacionalização dessas diretrizes por meio de instrumentos normativos e parâmetros urbanísticos claramente articulados.

A revisão realizada em 2023 introduz mudanças importantes na organização do texto legal, com reestruturação dos capítulos, atualização conceitual e maior alinhamento dos termos utilizados. Em termos formais, a nova lei apresenta maior sistematização das políticas territoriais e busca estabelecer conexões mais diretas entre diretrizes urbanas, instrumentos de gestão e parâmetros de uso e ocupação do solo.

No macrozoneamento, o plano diretor de 2008 adotava uma divisão relativamente simplificada entre área urbana, área rural e áreas de preservação, sem maior detalhamento das funções territoriais ou das estratégias de ocupação previstas para cada setor do município. Já na revisão de 2023 observa-se um esforço maior, com delimitação mais clara de áreas urbanizadas, áreas de expansão urbana e zonas ambientalmente sensíveis. Essa redefinição tende a melhorar a leitura territorial do município e pode contribuir para uma gestão mais precisa do crescimento urbano.

Entretanto, é importante pontuar que a ampliação ou redefinição de áreas de expansão urbana em municípios de pequeno porte, se coloca como um ponto sensível na revisão dos planos diretores municipais. Em contextos urbanos com crescimento demográfico limitado, a expansão excessiva do perímetro urbano pode gerar efeitos negativos, como aumento dos custos de infraestrutura, dispersão da ocupação e manutenção de grandes vazios urbanos.

No que se refere ao zoneamento urbano e aos parâmetros de uso e ocupação do solo, o plano diretor de 2008 apresenta um modelo relativamente tradicional, caracterizado por maior rigidez na separação de usos e por parâmetros mais conservadores de ocupação. A revisão de 2023 aparenta caminhar no sentido de maior flexibilização desses usos, permitindo combinações funcionais mais amplas e ajustando alguns parâmetros urbanísticos. Essa mudança pode ser

considerada positiva, na medida em que reconhece a dinâmica própria das cidades pequenas, onde a proximidade entre diferentes atividades urbanas constitui parte essencial da estrutura urbana.

No campo da gestão democrática da cidade, a comparação entre os dois instrumentos indica continuidade e certo fortalecimento das instâncias participativas. O plano diretor de 2008 já previa a criação de mecanismos de participação social, como conselhos ou fóruns vinculados à gestão urbana. A revisão de 2023 tende a reforçar esses dispositivos, ampliando a formalização de espaços institucionais de participação.

No campo ambiental, a revisão de 2023 demonstra maior integração entre planejamento urbano e proteção ambiental, alinhando-se de forma mais explícita à legislação ambiental federal. Esse avanço é particularmente relevante em municípios com forte presença de áreas rurais e recursos naturais sensíveis. Ainda assim, a efetividade dessas diretrizes depende da existência de instrumentos complementares, como mapeamento ambiental detalhado e políticas municipais específicas de gestão ambiental.

Paraty-RJ

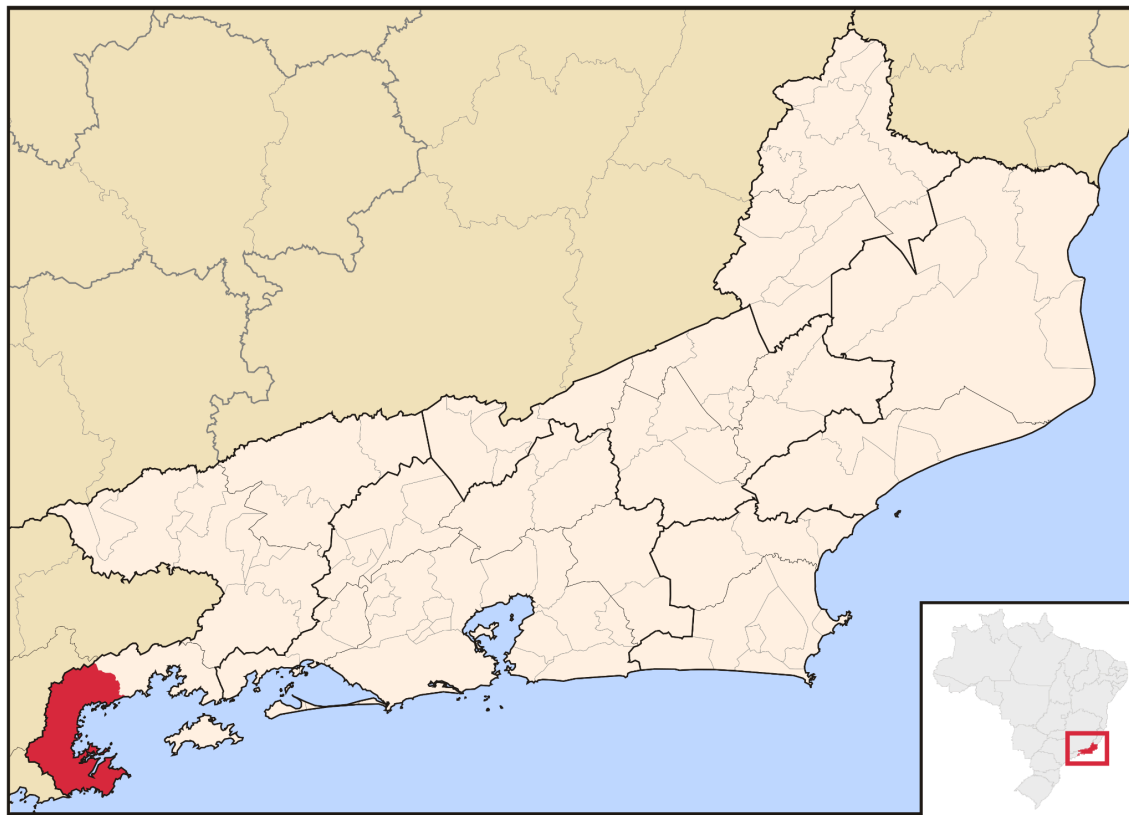
Inserção regional e dados do município

O município de Paraty localiza-se no litoral sul do estado do Rio de Janeiro, na porção ocidental da baía da Ilha Grande, estabelecendo limite territorial com o estado de São Paulo. Sua configuração territorial é marcada pela presença da Serra da Bocaina, segmento da Serra do Mar.

O território municipal possui área aproximada de 924,296 km² e de acordo com o Censo Demográfico de 2022, Paraty possui população de 44.872 habitantes, distribuída majoritariamente em áreas urbanas, que concentram cerca de 73,77% da população, enquanto aproximadamente 26,23% residem em áreas rurais.

A dinâmica econômica do município está fortemente associada ao turismo, atividade impulsionada pelo conjunto paisagístico e pelo patrimônio histórico-cultural local, além da presença de extensas áreas naturais protegidas.

Imagem 06: Localização do município de Paraty - RJ.



Fonte: Raphael Lorenzeto de Abreu.

Motivação da escolha do correlato

A escolha do município de Paraty (RJ) como estudo correlato fundamenta-se, sobretudo, na relevância que o patrimônio histórico, cultural e paisagístico assume na estruturação de seu território. Assim como ocorre em Areia, o conjunto urbano de Paraty apresenta forte relação entre paisagem natural e patrimônio edificado, constituindo elemento central de sua identidade e dinâmica econômica, especialmente associada ao turismo cultural.

Paraty possui reconhecido valor histórico e ambiental, evidenciado por seu conjunto arquitetônico preservado e pela singular articulação entre o centro histórico, o litoral e os maciços florestais da Serra do Mar. Esse conjunto foi tombado pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e posteriormente reconhecido como Monumento Nacional, além de ter recebido, em 2019, o título de Patrimônio Mundial pela UNESCO na categoria de sítio misto, cultural e natural, destacando a integração entre patrimônio histórico, diversidade cultural e preservação ambiental (Prefeitura de Paraty, 2023).

Estrutura do Plano Diretor

É chamado de Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado. Minuta mais enxuta, com 36 páginas excetuando anexos.

Capítulo I - Do Plano Diretor e da Política Urbana

Traz de forma sucinta e direta os princípios e diretrizes da política urbana, não sendo as demais políticas, como desenvolvimento econômico, turismo, educação, saúde, etc. abordadas de forma específica em seções ou capítulos separados

Apesar disso, as alíneas do capítulo perpassam várias das áreas citadas acima, já mostrando certa especificidade em relação ao contexto do município, por exemplo:

Art. 4º São diretrizes da política urbana municipal:

XX. Combate à elitização do centro histórico através do estímulo ao uso residencial, como também da proteção e valorização da economia tradicional e de proximidade;

XXI. Melhor articulação da malha urbana central existente e ampliação da oferta de espaços livres, como praças e parques;

XXII. Descentralização da gestão territorial nos distritos, de forma a atender com mais proximidade às demandas das populações locais; (p. 4)

Além disso, apresenta objetivos específicos do Plano Diretor

Capítulo II - Do Planejamento e Gestão Urbana

A Seção I - Dos Instrumentos de Regulação Urbanística e Edilícia explica a estrutura do planejamento urbano municipal, listando as leis que o regem: LUOPS, código de obras e posturas, e perímetro urbano. Depois aborda cada uma dessas leis, trazendo orientações e conteúdos mínimos para elas

(No contexto do Planejamento Urbano Integrado de Areia esse formato não se aplica, porque esse compilado de legislações já está sendo elaborado, mas a ideia de explicar de forma mais detalhada a estrutura do planejamento municipal parece interessante, uma forma de esclarecer ao que cada lei se refere e facilitar as futuras consultas específicas)

A Seção II - Dos Instrumentos de Efetivação da Função Social da Propriedade apresenta os instrumentos aplicáveis no município de maneira bem sucinta, em um ou dois artigos no máximo, sem identificar as zonas nos quais poderão ser aplicados. Destaque para alguns

instrumentos não citados em PDs já consultados e o reforço de alguns deles com leis mais recentes e específicas, como o caso da REURB:

- I. Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. Consórcio imobiliário;
- III. Concessão urbanística;
- IV. Desapropriação urbanística;
- V. Termo territorial coletivo;
- VI. Extrafiscalidade tributária;
- VII. Demais instrumentos previstos no art. 4º da Lei Federal no 10.257, de 2001 – Estatuto da Cidade;
- VIII. Concessão de uso especial para fins de moradia, nos termos da Medida Provisória no 2.220, de 2001, e do art. 22-A da Lei Federal no 9.636, de 15 de maio de 1998;
- IX. Regularização fundiária de assentamentos urbanos - REURB, conforme disposto na Lei Federal no 13.465, de 2017;
- X. Outros instrumentos voltados à regularização fundiária de povos e comunidades tradicionais.

A Seção III - Do Sistema Integrado de Planejamento Urbano-Ambiental estabelece uma espécie de conselho para acompanhar a efetivação do Plano diretor

Destaque para Art. 25 que traz pontos relacionados a crise climática, prevendo elaboração Plano Municipal de Adaptação às Mudanças Climáticas e Plano de Contingência do Município

A Seção IV - Do Sistema Municipal de Informação Urbanística estabelece que a Prefeitura Municipal tem a responsabilidade de produzir progressivamente diversos mapeamentos que devem ser disponibilizados de forma georreferenciada em meio digital.

A Seção V - Da Gestão Democrática do Planejamento Urbano traz em dois artigos muito pequenos como a participação popular pode ser garantida

A Seção VI - Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano descreve para que esse fundo deve ser destinado, estabelecendo prioridades claras, como será administrado e por que recursos será constituído

Capítulo III - Do Ordenamento Territorial

Diferente de outros Planos Diretores, o PD de Paray não divide a cidade em zonas, o que se mostrou uma fragilidade durante a análise deste estudo correlato.

Especificamente na Seção I - Das Unidades Territoriais de Planejamento, estabelecem-se os três distritos municipais, assim como seis Áreas de Planejamento, que são subdivisões desses distritos “a partir de critérios de compartimentação ambiental, de características histórico-geográficas e de uso e ocupação do solo” (p. 20).

Já na Seção II - Dos Conceitos Norteadores do Ordenamento, são apresentados condicionantes para o ordenamento territorial, sendo eles:

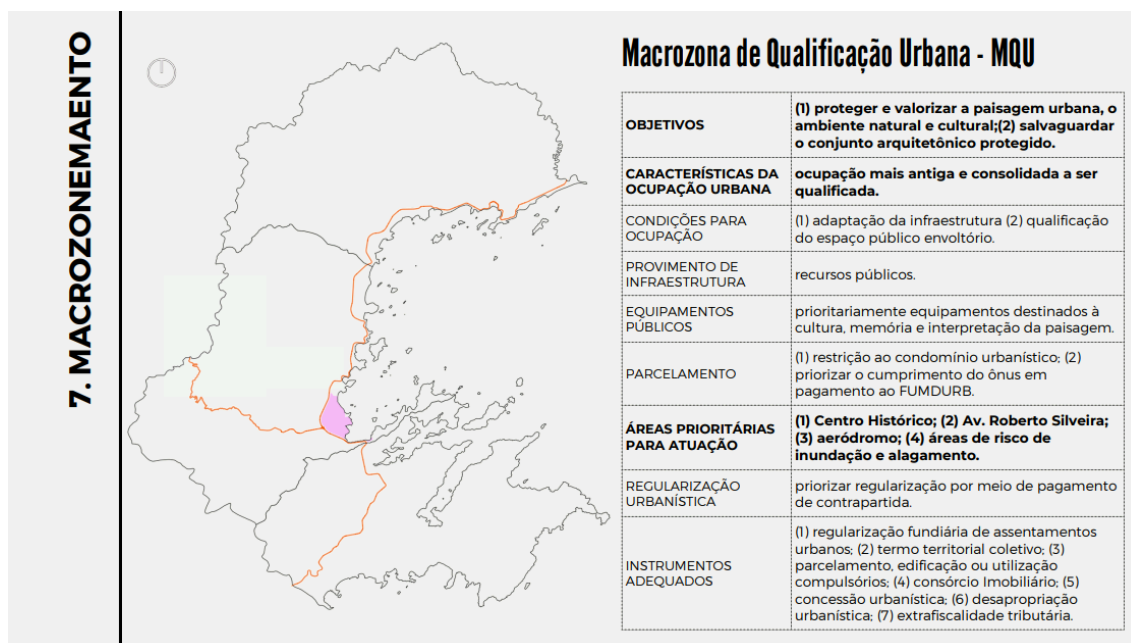
- I. Títulos de Monumento Histórico Nacional e de Patrimônio Mundial pela UNESCO;
- II. Áreas de restrição à ocupação urbana;
- III. Demanda por áreas de expansão urbana;
- IV. Oferta de infraestrutura urbana, equipamentos e espaços livres públicos;
- V. Acesso à paisagem; VI. sistema de centro e subcentros.

A Seção III - Do Macrozoneamento, traz a descrição, diretrizes e instrumentos urbanísticos adequados de cada macrozona delimitada, dividindo o território em:

- I. Macrozona de Proteção Ambiental - MPA;
- II. Macrozona de Contenção Urbana - MCO;
- III. Macrozona de Proteção Paisagística - MPP;
- IV. Macrozona de Uso Sustentável - MUS;
- V. Macrozona de Qualificação Urbana - MQU;
- VI. Macrozona de Estruturação Urbana - MEU; Macrozona de Expansão Urbana - MEX.

Na descrição das Macrozonas além dos objetivos, condições para ocupação urbana e instrumentos para cada uma, aparecem ainda áreas prioritárias para atuação, sinalizando, por exemplo, as “áreas desflorestadas e os territórios indígenas” como prioridade da Macrozona de Preservação Ambiental.

Imagem 07. Detalhamento da Macrozona de Qualificação Urbana - MQU de Paraty.



Fonte: Comunitas - DBR - Prefeitura de Paraty, 2024.

Ouro Preto–MG

Inserção regional e dados do município

O município de Ouro Preto está localizado no estado de Minas Gerais, na Região Sudeste do Brasil, integrando a mesorregião Metropolitana de Belo Horizonte e a região intermediária de Belo Horizonte, segundo a regionalização do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Situa-se aproximadamente a 99 km da capital estadual, Belo Horizonte, estabelecendo forte relação funcional com a metrópole regional, sobretudo em termos de fluxos econômicos, educacionais e turísticos¹.

Do ponto de vista geográfico, o município está inserido na Serra do Espinhaço e na região do Quadrilátero Ferrífero, área historicamente marcada pela exploração mineral e pela concentração de importantes jazidas de ferro e ouro. O território municipal apresenta características de relevo montanhoso típico da Serra do Espinhaço, com altitudes elevadas e forte presença de serras e vales. Essa localização confere ao município características territoriais específicas: a) forte presença da atividade mineradora na economia regional; b) importante patrimônio histórico-cultural associado ao período colonial e ao ciclo do ouro; c)

¹ Para mais informações, vide: <<https://www.ouropreto.mg.gov.br/informacoes-gerais>>.

papel relevante no turismo histórico e cultural em Minas Gerais; d) integração com municípios próximos como Mariana, Itabirito e Belo Horizonte no contexto regional.

Além disso, Ouro Preto possui grande relevância histórica no Brasil, tendo sido capital da antiga Capitania de Minas Gerais durante o período colonial e sendo atualmente reconhecida internacionalmente como Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO desde 1980.

Imagem 08: Mapa Político do Município e seus Distritos.



Fonte: Portal eletrônico da Prefeitura de Ouro Preto.

Motivação da escolha do correlato

A escolha do município como referência para o estudo correlato no processo de revisão do Plano Diretor participativo de Areia/PB justifica-se pela existência de semelhanças históricas, urbanísticas e patrimoniais entre os dois municípios. Ambas as cidades possuem origem no período colonial brasileiro e preservam importantes conjuntos arquitetônicos e urbanísticos históricos, o que impõe desafios específicos ao planejamento urbano e à gestão territorial.

Além disso, Ouro Preto tem sua formação diretamente relacionada ao processo de ocupação do interior do Brasil durante o Ciclo do Ouro, iniciado no final do século XVII. A cidade surgiu da agregação de diversos arraiais mineradores e foi elevada à condição de vila em 1711, tornando-se posteriormente um dos principais centros políticos e econômicos da capitania de Minas Gerais². Seu traçado urbano foi implantado em terreno montanhoso e consolidou-se com

² Para mais informações, vide: <<http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1493>>.

forte presença de arquitetura colonial, igrejas barrocas e edificações históricas que permanecem preservadas até os dias atuais.

Em razão de seu valor histórico e cultural, a cidade foi tombada pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) em 1938 e tornou-se, em 1980, a primeira cidade brasileira a ser reconhecida como Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO, destacando-se pelo conjunto urbano colonial relativamente preservado e pela relevância de sua arquitetura barroca e de seu patrimônio artístico.

De maneira semelhante, o município de Areia/PB possui origem no período colonial, com formação iniciada entre o final do século XVII e início do século XVIII a partir de rotas de circulação de tropeiros e atividades agrícolas na região do Brejo paraibano. Ao longo do século XIX, a cidade consolidou-se como importante centro econômico regional, relacionado principalmente à produção agrícola e aos engenhos de açúcar.

Assim como ocorre em Ouro Preto, Areia preserva um expressivo conjunto histórico e arquitetônico, composto por igrejas, casarões e edificações dos séculos XVIII e XIX, que refletem sua importância histórica no desenvolvimento regional. Em reconhecimento a esse patrimônio, o conjunto histórico e urbanístico da cidade foi tombado pelo IPHAN em 2006, abrangendo centenas de imóveis históricos e evidenciando a relevância cultural do município³.

Dessa forma, a escolha de Ouro Preto possibilita reflexões aplicáveis à realidade de Areia, uma vez que ambas apresentam características urbanas e territoriais semelhantes, tais como: a) origem e formação urbana associadas ao período colonial; b) presença de conjuntos históricos e arquitetônicos preservados; c) necessidade de compatibilizar preservação patrimonial com desenvolvimento urbano; d) desafios relacionados à gestão do território em cidades históricas.

Analisar experiências de planejamento urbano e revisão do Plano Diretor em Ouro Preto permite identificar estratégias, instrumentos e metodologias de gestão urbana aplicáveis a contextos urbanos históricos semelhantes, contribuindo para qualificar o processo de planejamento e gestão territorial no município de Areia.

Estrutura do Plano Diretor (Lei Complementar nº 29, de 28 de dezembro de 2006)

O Plano Diretor de Ouro Preto/MG foi instituído pela Lei Complementar nº 29, de 28 de dezembro de 2006, constituindo o principal instrumento de planejamento urbano e ordenamento territorial do município, responsável por orientar o desenvolvimento urbano, o uso e ocupação do solo e as diretrizes para a gestão territorial da cidade. A elaboração do instrumento ocorreu em consonância com as determinações do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que

³ Para mais informações, vide: <<http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1441>>.

estabelece a obrigatoriedade de elaboração e atualização periódica dos planos diretores municipais. O documento também foi acompanhado da criação de legislações urbanísticas complementares, como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, que passou a detalhar a organização espacial e o zoneamento do território municipal.

Atualmente, o Plano Diretor Municipal encontra-se em processo de revisão, com o objetivo de atualizar as diretrizes urbanísticas diante das transformações territoriais e das novas demandas sociais e ambientais. Esse processo vem sendo desenvolvido de forma participativa, envolvendo o poder público municipal, equipes técnicas e a sociedade civil, por meio de audiências públicas, oficinas comunitárias e outras atividades de escuta social que subsidiam a elaboração do diagnóstico e das propostas para atualização da legislação urbanística municipal. A revisão também contempla a atualização de normas complementares, como as legislações de parcelamento e uso do solo, mobilidade urbana e regularização edilícia, visando orientar o desenvolvimento do município para os próximos anos. Para facilitar o entendimento do processo de revisão, a gestão municipal, em parceria com a empresa contratada para o processo, elaborou uma Cartilha⁴, disponível no portal eletrônico da Prefeitura Municipal.

O atual Plano Diretor de Ouro Preto/MG (Lei Complementar nº 29, de 28 de dezembro de 2006) possui 41p. e é composto por 82 artigos, subdivididos em títulos, capítulos e seções, conforme disposto a seguir:

TÍTULO I – Dos Princípios Fundamentais

Capítulo I – Da Conceituação e dos Objetivos:

O capítulo institui formalmente o Plano Diretor como o principal instrumento de planejamento urbano do município, estabelecendo diretrizes, estratégias e instrumentos voltados ao desenvolvimento territorial de Ouro Preto. A lei define que o plano deve orientar tanto as ações do poder público quanto dos agentes privados no território municipal, garantindo o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade. Entre os objetivos centrais destacam-se a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, a compatibilização entre crescimento urbano e preservação ambiental e patrimonial, e a promoção da equidade social no acesso à infraestrutura e aos serviços urbanos. O plano também incorpora princípios de sustentabilidade, compatibilidade e equidade nas ações, programas e projetos voltados ao desenvolvimento municipal.

⁴ Para mais informações, vide: <<https://www.ouropreto.mg.gov.br/noticia/5377>>.

Capítulo II – Das Funções Sociais (Seção I – Função Social da Cidade; Seção II – Função Social da Propriedade):

Estabelece os fundamentos conceituais da política urbana municipal ao definir que o desenvolvimento urbano deve garantir o direito à cidade e assegurar condições adequadas de habitação, mobilidade, infraestrutura urbana, serviços públicos e oportunidades econômicas para a população. A legislação também define que a propriedade urbana deve cumprir sua função social por meio do uso adequado do solo, evitando processos de especulação imobiliária e incentivando o aproveitamento de áreas subutilizadas ou vazias. Dessa forma, o capítulo estabelece as bases para a aplicação posterior de instrumentos urbanísticos destinados a ordenar o uso do território e promover uma ocupação urbana mais equilibrada.

TÍTULO II – Das Diretrizes

Capítulo I – Da Estruturação Territorial:

Neste capítulo, são estabelecidas diretrizes para a organização espacial do município, considerando a existência de diversos distritos e núcleos urbanos dispersos no território. O Plano Diretor propõe a estruturação territorial baseada em macrozoneamento e na valorização de centralidades urbanas, especialmente no distrito sede e em distritos estratégicos, como forma de equilibrar a distribuição das atividades urbanas e econômicas. Entre as propostas destacam-se o fortalecimento de centralidades distritais, a organização da expansão urbana e a articulação entre áreas urbanas e rurais. Essa abordagem busca reduzir a concentração de atividades no núcleo histórico e promover um desenvolvimento territorial mais equilibrado entre as diferentes localidades do município.

Capítulo II – Do Desenvolvimento Econômico:

Apresenta diretrizes voltadas à promoção do desenvolvimento econômico local, enfatizando a necessidade de diversificar a base produtiva do município e incentivar atividades compatíveis com suas características históricas, culturais e ambientais. O plano reconhece o turismo cultural e histórico como um importante vetor de desenvolvimento econômico, devido ao patrimônio arquitetônico e cultural presente em Ouro Preto. Além disso, a legislação incentiva a valorização das atividades produtivas locais e a integração entre desenvolvimento econômico e preservação patrimonial, buscando fortalecer a economia municipal sem comprometer os valores históricos e ambientais do território.

Capítulo III – Da Proteção Ambiental:

Neste capítulo são estabelecidas diretrizes para a preservação dos recursos naturais e para o uso sustentável do território municipal. O Plano Diretor reconhece a importância da proteção

ambiental no contexto do planejamento urbano, especialmente em um território caracterizado por relevo acidentado, presença de cursos d'água e áreas ambientalmente sensíveis. Entre as diretrizes destacam-se o controle da ocupação em áreas ambientalmente frágeis, a preservação de áreas de interesse ambiental e a integração entre políticas urbanas e políticas ambientais. Essas medidas visam garantir a conservação dos ecossistemas locais e prevenir impactos ambientais decorrentes da expansão urbana.

Capítulo IV – Da Proteção ao Patrimônio Cultural:

Considerando a relevância histórica e cultural de Ouro Preto, este capítulo estabelece diretrizes voltadas à preservação do patrimônio arquitetônico, urbanístico e paisagístico do município. O plano reconhece o patrimônio cultural como elemento estruturador da identidade urbana e como ativo estratégico para o desenvolvimento local. Nesse sentido, a legislação prevê a articulação entre políticas urbanas e instrumentos de preservação patrimonial, buscando compatibilizar a conservação do conjunto histórico com as necessidades de uso contemporâneo da cidade. Também são previstas estratégias institucionais de acompanhamento e avaliação das políticas de preservação, incluindo a atuação de órgãos técnicos responsáveis pela análise de intervenções urbanas em áreas de interesse histórico.

Capítulo V – Da Política de Desenvolvimento Social:

Este capítulo aborda diretrizes relacionadas à promoção da inclusão social e à melhoria das condições de vida da população. O Plano Diretor estabelece que o planejamento urbano deve contribuir para a redução das desigualdades socioespaciais, ampliando o acesso da população a serviços públicos, infraestrutura urbana e equipamentos comunitários. Nesse contexto, a política de desenvolvimento social é entendida como elemento integrado ao planejamento territorial, devendo considerar as particularidades das diferentes localidades e distritos do município, além de promover a distribuição equilibrada de investimentos públicos no território.

Capítulo VI – Da Produção da Cidade (Seção I – Do Modelo Espacial):

Neste capítulo, o Plano Diretor apresenta diretrizes relacionadas ao modelo espacial de organização urbana do município. O planejamento territorial é orientado por instrumentos como zoneamento, delimitação de áreas de expansão urbana e definição de zonas com restrições de ocupação, especialmente em áreas ambientalmente sensíveis ou com relevância patrimonial. O objetivo é orientar o crescimento urbano de forma planejada, garantindo a compatibilização entre expansão urbana, preservação ambiental e proteção do patrimônio histórico. Dessa forma, o modelo espacial proposto busca organizar o território municipal de maneira mais equilibrada e sustentável.

Capítulo VII – Da Mobilidade Urbana:

Apresenta diretrizes voltadas à melhoria das condições de mobilidade no município, considerando as particularidades da estrutura urbana de Ouro Preto, caracterizada por relevo acidentado e por um conjunto urbano histórico com limitações para a circulação de veículos. As propostas incluem a melhoria da articulação viária entre sede e distritos, a priorização de modos de deslocamento compatíveis com áreas históricas e a busca por soluções que reduzam conflitos entre mobilidade urbana e preservação do patrimônio cultural. Nesse sentido, a mobilidade é tratada como componente fundamental para a integração territorial e para o funcionamento da dinâmica urbana municipal.

TÍTULO III – Dos Instrumentos de Política Urbana

Capítulo I – Do Cumprimento da Função Social da Propriedade (Utilização Compulsória, IPTU Progressivo e Desapropriação):

Este capítulo estabelece instrumentos urbanísticos destinados a garantir que as propriedades urbanas cumpram sua função social. Entre esses instrumentos estão o parcelamento, edificação ou utilização compulsória, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação para fins de interesse social. Esses mecanismos permitem que o poder público municipal combata a retenção especulativa de terrenos urbanos e estimule o aproveitamento adequado de imóveis localizados em áreas dotadas de infraestrutura urbana.

Capítulo II – Da Regularização Fundiária:

O plano prevê a implementação de políticas de regularização fundiária destinadas à integração urbanística de assentamentos informais e à garantia do direito à moradia para populações de baixa renda. As diretrizes estabelecem que os processos de regularização devem ser acompanhados por ações de melhoria urbana e de infraestrutura, contribuindo para a inclusão territorial e para a melhoria das condições de vida da população residente nessas áreas.

Capítulo III – Do Direito de Preempção:

Estabelece o direito de preempção como instrumento que permite ao poder público municipal ter prioridade na aquisição de imóveis localizados em áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano. Esse instrumento pode ser utilizado para a implantação de equipamentos públicos, criação de áreas verdes, constituição de reservas fundiárias ou implementação de programas habitacionais, contribuindo para a execução das políticas urbanas previstas no plano.

Capítulo IV – Da Operação Urbana Consorciada

É definida como um instrumento de intervenção urbana coordenado pelo poder público municipal em conjunto com proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental em áreas específicas da cidade. A lei prevê que a operação deve ser instituída por lei específica, que descreva o plano de operação urbana, incluindo a definição do perímetro de intervenção, os objetivos da operação e as diretrizes de execução. Esse tipo de operação busca articular investimentos públicos e privados de forma integrada e planejada, propondo intervenções que gerem desenvolvimento urbano equilibrado, conservação ambiental e qualificação social, especialmente em áreas de maior exigência territorial ou de infraestrutura.

Capítulo V – Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV):

Definido como um instrumento técnico que deve acompanhar projetos ou empreendimentos que possam causar impactos significativos no entorno urbano, exigindo a análise detalhada de efeitos sobre a infraestrutura, mobilidade, meio ambiente, patrimônio cultural e usos do solo. A exigência do EIV tem como finalidade prover informações técnicas ao poder público para que decisões de aprovação e licenciamento sejam tomadas com base em conhecimento robusto, mitigando riscos de conflitos urbanísticos e contribuindo para um crescimento territorial mais equilibrado e sustentável.

Capítulo VI – Da Política Tributária:

O Plano Diretor também estabelece a dimensão da política tributária municipal como parte integrante da política urbana, conectando o uso de incentivos fiscais e mecanismos tributários às diretrizes de ordenamento urbano para promover comportamentos desejáveis (como o estímulo à ocupação de áreas prioritárias ou à preservação ambiental e patrimonial). Essa política é articulada com a legislação tributária municipal, visando utilizar tributos como ferramentas para alcançar metas de desenvolvimento territorial sustentável e redistributivo, coerentes com os objetivos e diretrizes previstos no plano.

TÍTULO IV – Da Gestão Urbana

Seção I – Do Planejamento e Gestão:

O Plano Diretor dedica este título à organização institucional da gestão urbana, estabelecendo princípios para a realização integrada do planejamento territorial municipal. Essa seção orienta que a gestão deve ser desenvolvida com articulação entre órgãos públicos, entidades privadas e a sociedade civil, respeitando os princípios de gestão democrática e participativa. A lei enfatiza que o planejamento urbano deve ser interdisciplinar e articulado com planos setoriais (como mobilidade, meio ambiente, habitação e patrimônio) para assegurar que as diretrizes gerais e objetivos do Plano Diretor sejam efetivamente implementados.

Seção II – Do Grupo de Assessoramento Técnico – GAT:

Prevê a atuação do GAT como instância consultiva com papel de apoio técnico especializado na análise e monitoramento das políticas públicas municipais relacionadas ao uso e ocupação do solo. Esse grupo reúne representantes de órgãos públicos, técnicos e demais atores relevantes, constituindo uma instância permanente de assessoramento à administração municipal, com foco em garantir que a implementação das diretrizes do plano seja tecnicamente embasada e coerente com os princípios de preservação cultural e ambiental.

TÍTULO V – Das Prioridades

Neste título, determina-se que o Poder Público Municipal deve priorizar as formas e os mecanismos destinados a operacionalizar a implementação da Lei. Nesse sentido, cabe ao Poder Público Municipal o dever e a iniciativa de elaborar e implementar os programas e ações em consonância com as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor; sendo considerados prioritários, entre os programas e ações estabelecidos na Lei, aqueles com maior alcance em relação à coletividade ou que são essenciais para a reestruturação da produção da cidade e a proteção do patrimônio cultural e natural do Município.

TÍTULO VI – Das Disposições Finais e Transitórias

Estabelecem as regras sobre a vigência da lei, prazos de implementação de dispositivos normativos e mecanismos de revisão e adaptação da legislação urbanística municipal. Essa seção vincula o Plano Diretor à legislação complementar — como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, o código de obras, e demais normas urbanísticas correlatas —, garantindo que o arcabouço legal do município esteja harmonizado para alcançar os objetivos do plano. Além disso, a lei define prazos para a realização de conferências municipais de política urbana e para a regulamentação de instrumentos previstos na lei, além de integrar documentos cartográficos e memoriais descritivos como parte integrante da legislação, o que fundamenta a base técnica necessária para a gestão territorial.

Processo de revisão do Plano Diretor

Ao analisar o Plano Diretor de Ouro Preto (Lei Complementar n.º 29, de 28 de dezembro de 2006), é possível compreender que o ordenamento territorial do município foi estruturado a partir de princípios, como função social da cidade, proteção ambiental, desenvolvimento econômico e preservação do patrimônio cultural — refletindo as diretrizes estruturais previstas no Estatuto da Cidade. O Plano define instrumentos e diretrizes para orientar a expansão urbana, proteger áreas sensíveis e orientar a gestão participativa do território, incluindo instrumentos urbanísticos como operação urbana consorciada, estudo de impacto de vizinhança e mecanismos de

participação social em instâncias de acompanhamento técnico e de gestão urbana. No entanto, apesar de uma base normativa robusta, a aplicação prática dessas diretrizes e a efetivação da participação social não ocorreram de forma plena ou contínua ao longo das últimas décadas, gerando lacunas que se refletem no processo de revisão em curso.

Nesse sentido, Machado (2022) apresenta discussão atual situada justamente nesse espaço entre o discurso legal da participação e sua operacionalização prática. Ao analisar o processo de revisão do Plano Diretor, a autora destaca que a participação popular e a comunicação técnica são elementos centrais para a efetivação do planejamento urbano democrático. Aponta ainda que a simples previsão de mecanismos ou normas de participação não garante, por si só, uma participação substantiva da população; ao contrário, há uma cultura de baixa participação e um distanciamento entre o conteúdo técnico e a experiência dos cidadãos que, se não enfrentados, podem reduzir a participação a um ritual burocrático. Essa perspectiva se alinha com as observações de que o Plano Diretor de 2006 permaneceu sem atualização obrigatória no prazo previsto, gerando um processo de revisão iniciado em 2019, interrompido pela pandemia e retomado em 2023 com novo escopo e metodologia participativa mais estruturada.

O processo atual de revisão, organizado em fases — preparação, diagnóstico participativo e proposições —, demonstra uma tentativa institucional de superar práticas participativas superficiais e integrar a população nas etapas decisórias. A realização de oficinas comunitárias em todos os distritos, audiências públicas amplamente divulgadas e a disponibilização de diagnósticos para consulta pública revelam um esforço procedimental de ampliar a escuta social, integrando tanto leituras comunitárias quanto análises técnicas da realidade urbana. Essa estratégia materializa parcialmente aquilo que Machado (2022) argumenta: a necessidade de articulação entre comunicação e participação para que o Plano reflita, de fato, as demandas coletivas, em vez de ser apenas uma norma técnica redigida por especialistas.

Ainda assim, a análise convergente entre a norma e sua prática evidencia desafios persistentes. A autora destaca a importância da comunicação clara e contínua entre técnicos, gestores e cidadãos, enfatizando que a participação popular autêntica exige mediação técnica capaz de traduzir demandas sociais em termos urbanos compreensíveis e relevantes para a legislação. Essa reflexão é especialmente pertinente ao contexto de Ouro Preto, cidade marcada por forte tradição conservacionista e estrutura urbana complexa devido ao patrimônio histórico. A própria estrutura do Plano Diretor de 2006 — com capítulos que tratam de proteção ambiental e patrimonial, funções sociais e gestão urbana — pressupõe uma base normativa que poderia favorecer a participação; no entanto, sua implementação histórica mostrou fragilidades na efetivação desses princípios, reforçando a crítica de Machado sobre a distância entre a previsão legal e a experiência cidadã efetiva.

Adicionalmente, a revisão atual busca corrigir essa lacuna de forma mais deliberada. O envolvimento de instâncias deliberativas como o Conselho Municipal de Política Urbana (COMPURB), a organização de espaços físicos e digitais de comunicação e a promoção contínua de diálogo com a população sugerem uma evolução em direção a práticas mais democráticas de planejamento urbano. A análise do Plano Diretor vigente e o seu atual processo de revisão demonstram que, embora a legislação de 2006 apresente dispositivos participativos, a revisão em curso pode representar um avanço significativo na incorporação dos princípios de democracia participativa, tornando o Plano não apenas um corpo de normas técnicas, mas um resultado de um processo de construção coletiva mais substantivo e reflexivo.

Em síntese, a análise integrada demonstra que, embora o atual Plano Diretor de Ouro Preto (LC nº 29/2006) estabeleça uma base jurídica e normativa para a participação social no planejamento urbano, a experiência prática historicamente apresentou a fragilidade de mecanismos comunicacionais e pedagógicos capazes de transformar participação formal em participação efetiva. O processo de revisão em curso, fundamentado em metodologias participativas mais amplas e estruturadas indicam um esforço institucional de reduzir essa lacuna entre norma e prática e de consolidar uma participação cidadã que seja significativa, contínua e integrada à produção democrática do espaço urbano.

Zoneamento

Zona de Proteção Especial – ZPE: corresponde às áreas de relevante interesse histórico, urbanístico, arquitetônico e paisagístico, especialmente aquelas associadas ao traçado urbano original e às características que contribuem para a preservação da identidade e da imagem da cidade. Nessa zona, a ocupação deve ser submetida a parâmetros específicos de controle, visando à conservação do patrimônio cultural e urbano.

Zona de Proteção Ambiental – ZPAM: compreende áreas de relevante interesse ambiental e geoambiental, nas quais a ocupação e o parcelamento do solo são restringidos ou condicionados em razão da necessidade de preservação dos recursos naturais, das características ambientais e das condições de fragilidade do território. A ocupação, quando admitida, deve observar condições especiais de proteção ambiental.

Zona de Adensamento Restrito – ZAR: caracteriza-se por áreas onde o adensamento urbano é controlado em função de limitações de infraestrutura, condições topográficas, hidrográficas ou geológicas, características do sistema viário e necessidade de proteção do patrimônio natural e cultural. Divide-se em ZAR-1, ZAR-2 e ZAR-3, conforme o grau de restrição e as características específicas de cada área, abrangendo desde espaços que demandam preservação ambiental até áreas nas quais se busca controlar a interferência sobre paisagens e bens culturais protegidos.

Zona de Adensamento – ZA: corresponde às áreas que apresentam condições favoráveis à intensificação da ocupação urbana, considerando aspectos como topografia, infraestrutura existente ou potencial e condições ambientais. É subdividida em ZA-1, com algumas restrições relacionadas à topografia e à articulação viária, e ZA-2, que apresenta condições mais favoráveis ao adensamento.

Zona de Desenvolvimento Educacional – ZDE: destina-se à implantação e expansão de instituições de ensino técnico e superior, apresentando características específicas de ocupação. A zona pode se sobrepor a outros zoneamentos, sendo necessário o controle dos impactos das edificações sobre paisagens urbanas tombadas ou de interesse cultural. A ocupação deve ser orientada por plano diretor institucional aprovado pelo órgão municipal competente.

Zona de Intervenção Especial – ZIE: compreende áreas que apresentam degradação decorrente de processos naturais ou de ações humanas e que necessitam de recuperação ambiental ou de intervenções específicas. Também inclui áreas destinadas à urbanização de assentamentos informais e à remoção de ocupações situadas em áreas de risco ou de relevante interesse ambiental, paisagístico ou cultural. Após a recuperação, essas áreas poderão ser ocupadas conforme parâmetros urbanísticos específicos.

Zona de Interesse Mineral – ZIM: corresponde às áreas nas quais a atividade mineral possui importância econômica e social, especialmente como fonte de emprego e geração de renda. Sua localização está condicionada às características naturais e à rigidez locacional própria da atividade mineral, podendo ocorrer em sobreposição com outros zoneamentos.

Zona Especial de Interesse Social – ZEIS: compreende áreas destinadas à promoção da habitação de interesse social e à regularização de ocupações, podendo estabelecer parâmetros urbanísticos diferenciados em relação ao zoneamento básico. Quando sobreposta a outras zonas, os parâmetros de aproveitamento, ocupação e permeabilidade podem ser ajustados, conforme as condições estabelecidas pela legislação, sendo previstas regras específicas para áreas inseridas em ZAR-1 e ZPAM e para lotes de dimensões reduzidas.

Parâmetros

Os parâmetros apresentados nesta seção foram extraídos integralmente da legislação vigente, mantendo-se os critérios, valores e disposições estabelecidos nos respectivos instrumentos legais. Dessa forma, as informações apresentadas não correspondem a interpretações ou alterações realizadas pelos autores, mas à reprodução dos parâmetros normativos utilizados como referência para as análises desenvolvidas neste estudo.

Art. 19. Não é permitido o parcelamento do solo em terrenos:

- I. com frente para vias públicas que não possuam caixa viária suficiente para a acessibilidade de veículos de emergência, exceto na ZEIS.
- II. sujeitos a inundações, enquanto não forem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;
- III. que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- IV. com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes, observado o disposto nos §1º e 2º deste artigo;
- V. nas áreas degradadas ou naquelas em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;
- VI. contíguos a mananciais, cursos d'água, águas dormentes e demais recursos hídricos;
- VII. em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis;
- VIII. alagadiços;
- IX. em áreas contínuas, com vegetação natural de importância ambiental declarada pelo Município com dimensão igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);
- X. em áreas de preservação ambiental, nos termos da legislação vigente.

Da Altura Máxima das Edificações

Art. 45. Visando preservar a horizontalidade dominante do conjunto urbano de Ouro Preto, a altura máxima (H) permitida para novas construções e aquelas reformadas e/ou ampliadas é de:

- I. 14,00m (quatorze metros) nas Zonas de Adensamento;
- II. 12,00 (doze metros) nas demais zonas.

§1º Entende-se por altura máxima (H) a distância vertical, em metros, entre o ponto mais alto da edificação, inclusive caixa d'água e telhado, e a cota altimétrica da implantação da edificação no terreno.

§2º Nos cones de aproximação do Aeroporto dos Inconfidentes, bem como na região da cabeceira do mesmo, compreendida pela área denominada Alto do Beleza, a altura máxima das edificações será limitada a 6,0m (seis metros).

§3º Na ZAR-3 e na ZPE a altura máxima estará condicionada à análise da face de quadra.

§4º Nos casos em que for exigível a presença de elevador ou a sua previsão, conforme a Lei Federal nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, e o Decreto Federal nº 5.296, de 02 de

dezembro de 2004, a altura máxima permitida para a casa de máquinas será de 15,00m (quinze metros).

§5º O pé-direito mínimo das edificações será de 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) livre para garagens e estacionamentos, 2,40 m (dois metros e quarenta centímetros) para instalações sanitárias, corredores, passagens e mezaninos e 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) para os demais ambientes.

Dos Afastamentos

Art. 46. O afastamento frontal mínimo das edificações é equivalente a uma distância fixa definida em função da classificação viária da via lindeira à testada do terreno, da seguinte forma:

- I. vias de ligação regional e arteriais: 4,00 m (quatro metros);
- II. vias municipais urbanas de ligação distrital: 15,0 m (quinze metros)
- III. demais vias: 3,00m (três metros);

§1º O afastamento frontal mínimo não será exigido nos casos em que 50% (cinquenta por cento) dos lotes existentes na face da quadra já estejam edificados com afastamento frontal inferior ao exigido; nestes casos, será exigido o recuo frontal predominante na face de quadra.

§2º Em lotes onde seja possível o recuo frontal mínimo de 3,00m (três metros), mesmo que o recuo frontal predominante na face de quadra seja inferior a este valor, o mesmo poderá ser exigido, a critério da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, levando em conta a classificação e característica geométrica da via, para fins de adequação desta, para promoção de acessibilidade e ou para instalação de equipamento urbano.

§3º Em lotes de esquina, será exigido o recuo frontal mínimo de 3,00m (três metros) em uma das testadas, a critério da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, salvo o exposto nos parágrafos 1º e 2º. §4º Será dispensado o afastamento frontal dos lotes da quadra C do loteamento Jardim Alvorada, tendo em vista a proteção da paisagem do Conjunto Urbano Tombado.

Art. 47. É dispensado o afastamento frontal mínimo em áreas destinadas a estacionamento de veículos ou de uso comum, cuja laje de cobertura se situe em nível inferior à maior cota altimétrica do passeio lindeiro ao alinhamento do lote.

Art. 48. Em terrenos lindeiros a vias coletoras e locais podem ser construídas, na área delimitada pelo afastamento mínimo frontal, guaritas que tenham no máximo 10% (dez por cento) da área do afastamento frontal.

Parágrafo único - É permitida a construção de guaritas com área de até 4,00 m² (quatro metros quadrados), ainda que superado o percentual fixado no caput.

Art. 49. Os afastamentos mínimos laterais e de fundo para as edificações são os seguintes:

- I. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para o pavimento até a altura de 6,00m (seis metros);
- II. 2,30m (dois metros e trinta centímetros) para o pavimento com altura entre 6,00m (seis metros) e 15,00m (quinze metros), observado o disposto no art. 43 desta lei complementar.

Parágrafo único - A altura nas divisas laterais é calculada em relação à cota altimétrica de implantação e se refere aos pavimentos, desconsiderando-se os telhados, desde que a altura dos mesmos não extrapole dois terços do maior pé-direito da edificação.

Art. 50. As edificações poderão ser construídas sem afastamentos laterais até a altura de 6,00m (seis metros) nas divisas.

Parágrafo único - Os pavimentos utilizados unicamente para estacionamentos, situados no nível do subsolo, estarão dispensados dos afastamentos laterais, desde que respeitadas a altura máxima (H), as Taxas de Ocupação, Permeabilidade e de iluminação e ventilação diretas.

Art. 51. É vedada a abertura de janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de 1,50m (um metro e meio) das divisas laterais e de fundos.

Art. 52. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 53. No caso de edificações constituídas de vários blocos, independentes ou interligadas por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundo previstos nesta lei complementar.

Diretrizes e Parâmetros para Intervenções Urbanísticas e Arquitetônicas Na Zpe – Distrito Sede

Art. 81. O parcelamento, o uso e a ocupação do solo na ZPE do núcleo urbano do Distrito Sede de Ouro Preto, dadas as suas características específicas e as necessidades de preservação de seu patrimônio natural e construído, sujeitar-se-ão ao disposto neste Capítulo.

Art. 82. A Prefeitura Municipal de Ouro Preto deverá articular-se com as Instituições Estaduais e Federais que tenham competência concorrente com o Município na preservação do patrimônio cultural e natural.

Parágrafo único - Em função da necessidade de preservar os valores culturais, urbanísticos e ambientais da ZPE, o projeto de edificações com área de projeção superior a 450,0 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) em terrenos cuja área seja superior a 3.000,0 m² (três mil metros quadrados) dependerá de parecer favorável da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Grupo Técnico – GT.

Da Metodologia de Análise na ZPE

Art. 87. Fica estabelecida a face de quadra como unidade de avaliação das intervenções.

§1º Entende-se como “face de quadra” o conjunto de fachadas voltadas para um logradouro, considerando também o seu entorno.

§2º A cada intervenção em edificação corresponderá um levantamento arquitetônico da situação existente e um projeto específico, que será analisado e aprovado individualmente, tendo como parâmetros os critérios da face da quadra, a adequação ao conjunto onde está inserido e as especificidades existentes.

Art. 88. A manutenção das características, das unidades e da harmonia dos conjuntos urbanos sobrepõe-se às edificações individualizadas na definição dos critérios e avaliação dos projetos.

Parágrafo único - Deverá sempre ser considerada a escala volumétrica do conjunto urbano para a definição do volume a ser inserido.

Art. 89. A manutenção das principais visadas e perspectivas dos monumentos e conjuntos urbanos, a partir dos mirantes e eixos de visadas, constituem critério para a análise dos projetos e definição das diretrizes de intervenção.

Do Sistema Viário da ZPE

Art. 90. Deverão ser mantidos o sistema construtivo e a permeabilidade do revestimento do sistema viário.

Do Parcelamento do Solo na ZPE

Art. 91. Em função da necessidade de preservar seus valores culturais, urbanísticos e ambientais, só serão permitidos parcelamentos e remembramentos do solo no perímetro da ZPE nos casos em que impliquem a requalificação arquitetônica e urbanística, com parecer favorável da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano e aprovação do Grupo Técnico – GT.

§1º Os terrenos que se encontram com situação consolidada, com mais de um imóvel edificado, poderão ser avaliados individualmente para a aprovação de modificação de parcelamento.

Da Ocupação do Solo na ZPE

Art. 95. A ocupação dos terrenos deverá respeitar o perfil topográfico e a condição geológica dos mesmos, exigindo-se:

- I. para implantação de edificações que resultem em aterro ou corte no terreno igual ou maior a 4,00m (quatro metros) de altura, será obrigatória a apresentação de justificativa, acompanhada de peças gráficas indicativas do movimento de terra e do projeto estrutural do sistema de contenção que deve assegurar a estabilização dos terrenos lindeiros, os dispositivos de drenagem e o tratamento de recomposição e recobrimento vegetal;
- II. apresentação de laudos geotécnicos para as áreas classificadas como de risco 3 (três) na Carta Geotécnica de Ouro Preto e suas atualizações, e para áreas consideradas perigosas ou inadequadas geologicamente.

Do CA - Coeficiente de Aproveitamento na ZPE

Art. 96. O potencial construtivo máximo dos lotes situados no perímetro da ZPE é dado pela multiplicação da área de terreno pelo Coeficiente de Aproveitamento 1,0 (um). **Art. 97.** Os compartimentos das edificações cujos pés-direitos forem superiores à média de seu entorno terão sua área considerada, para efeito de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento, da seguinte forma:

- I. quando o pé-direito superar 25% (vinte e cinco por cento) do parâmetro médio estabelecido, a área do compartimento deverá ser multiplicada por 1,5 (um e meio);
- II. quando o pé-direito superar 50% (cinquenta por cento) do parâmetro médio estabelecido, a área do compartimento deverá ser multiplicada por 2,0 (dois).

Art. 99. Fica estabelecida a face de quadra como unidade de avaliação do parâmetro médio das edificações.

Da TO - Taxa de Ocupação na ZPE

Art. 100. Todos os terrenos serão ocupados, no máximo, no limite definido na tabela do Anexo III desta lei complementar, que estabelece a Taxa de Ocupação máxima mediante a relação entre a projeção horizontal da edificação e a área total do lote.

Art. 101. As áreas cobertas, mesmo tipificadas como varandas abertas, serão consideradas áreas construídas, para fins de cálculo da Taxa de Ocupação.

Da Implantação das Edificações nos Lotes na ZPE

Art. 102. Os critérios para implantação das edificações nos lotes serão definidos por face de quadra.

Parágrafo único - Os critérios para análise dos projetos por face de quadra serão fixados levando-se em consideração a tipologia urbana predominante, a garantia da qualidade de vida, a adequabilidade do assentamento da edificação no terreno e a manutenção de áreas verdes e outros acidentes geográficos naturais.

Art. 103. O afastamento das edificações com relação às vias ou ao afastamento frontal será definido por face de quadra, objetivando a manutenção da tipologia urbana predominante e a manutenção de áreas verdes e outros acidentes geográficos naturais, segundo uma das seguintes categorias:

- I. implantação da edificação no alinhamento do logradouro, sem recuo frontal;
- II. manutenção do alinhamento existente na face da quadra, definido pelas edificações lindeiras;
- III. implantação da edificação obedecendo a um recuo frontal, que será definido na análise do projeto, considerando a área do lote, a topografia e o entorno imediato.

Art. 104. Os afastamentos laterais das edificações serão definidos por face de quadra, objetivando a garantia da qualidade de vida e da adequabilidade do assentamento da edificação no terreno e poderão obedecer a um ou mais afastamentos laterais, que serão definidos na análise do projeto preliminar, considerando a área do lote, a topografia e o entorno imediato.

Parágrafo único - O afastamento lateral, quando exigido, será de no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 105. O afastamento de fundos das edificações será definido por face de quadra e pelo tamanho do lote, objetivando a manutenção de áreas verdes e outros acidentes geográficos naturais, a qualidade de vida e a tipologia urbana predominante, segundo uma das seguintes características:

- I. implantação de edificação, obedecendo a um recuo de fundos a ser definido na análise do projeto preliminar, considerando a área total do lote, a topografia e o entorno imediato;
- II. implantação respeitando a tipologia dos lotes inseridos dentro do perímetro da ZPE.

Parágrafo único - O afastamento de fundos, quando exigido, será de no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 106. A volumetria máxima definida por face de quadra refere-se às edificações existentes, construções novas e acréscimos, com indicação do número máximo de pavimentos.

§1º O número máximo de pavimentos é referenciado pelo nível médio do passeio lindeiro, respeitando-se o perfil natural do lote;

§2º O pé-direito máximo das novas construções será estabelecido na análise do projeto preliminar e será referenciado pelas edificações lindeiras e do entorno imediato, desde que estes estejam em conformidade com os padrões definidos por esta lei complementar.

Art. 107. As edificações existentes no arruamento compreendido na ZPE cuja manutenção do volume (fachadas e coberturas) é obrigatória, poderão ter acréscimos condicionados aos demais critérios de ocupação e às seguintes diretrizes:

- I. possuir volume final e cumeeira em cota inferior à da edificação existente, em casos de lotes planos ou em declive; nos casos de lotes em aclave, deverá ser estudada solução arquitetônica que resulte no menor impacto volumétrico possível;
- II. caracterizar-se como acréscimo, buscando soluções arquitetônicas adequadas para a interferência mínima na leitura da edificação existente, considerando proposta de volume, gabarito, materiais e cores em harmonia com o conjunto, propiciando a necessária informação sobre a intervenção que se faz no tempo presente.

Art. 108. As edificações destinadas a uso público, em especial aquelas que abriguem funções culturais, de saúde, de educação e demais usos que promovam o desenvolvimento urbano local, bem como para habitações de portadores de mobilidade reduzida, poderão ser tratadas dentro de suas especificidades, justificando-se análise pormenorizada, tendo como referência a volumetria, o ritmo e proporção das aberturas, o material e a forma da cobertura observados na quadra onde o lote está inserido.

Da Tipologia Arquitetônica na ZPE

Art. 109. Todas as coberturas deverão ter material cerâmico tipo colonial curva e ter forma prismática, com inclinação variando entre 25% (vinte e cinco por cento) e 50% (cinquenta por cento), exceto para as edificações em estilo neoclássico e eclético, que poderão manter as coberturas com telhas cerâmicas tipo francesa.

§1º Será permitido o uso de telhas de vidro em até 20% da superfície do telhado, desde que o impacto visual da cobertura do edifício seja o menor possível, observando-se a partir das vias

que conformam a quadra onde está inserida e dos pontos notáveis como os adros das igrejas e capelas e os mirantes naturais.

§2º Não será permitida a utilização de qualquer outro tipo de cobertura na ZPE, salvo em casos especiais, com a prévia aprovação da Secretaria Municipal de Patrimônio e Desenvolvimento Urbano, ouvido o Grupo Técnico – GT.

§3º Em obras e serviços de manutenção de telhado, deverão ser conservados ao máximo o sistema construtivo e os materiais de construção originais, principalmente as telhas do tipo colonial, podendo ser substituídas por novas apenas aquelas com função de bica.

§4º A instalação de antenas parabólicas, placas solares de aquecimento e equipamentos auxiliares será permitida desde que o impacto visual da cobertura do edifício seja o menor possível se observado a partir de pontos notáveis como os adros das igrejas e capelas e os mirantes naturais.

Art. 110. Será definida, por face de quadra, a pertinência da adequação do desenho da cobertura em função do conjunto urbano onde está inserido, sendo que, uma vez considerado pertinente, o projeto deverá ser analisado quanto à sua adequação ao conjunto arquitetônico urbano e paisagístico definido pela ZPE e seu entorno imediato.

Art. 111. A pertinência da avaliação da relação entre vãos e os panos de alvenaria, denominada “ritmos de cheios e vazios”, será definida por face de quadra, e objetiva a harmonia das inserções novas ao conjunto arquitetônico urbano e paisagístico definido pela ZPE. Parágrafo único - Sendo considerada pertinente a avaliação de ritmos de cheios e vazios, o projeto deverá ser analisado, e será avaliada a sua adequação ao conjunto arquitetônico urbano e paisagístico definido pela ZPE e seu entorno imediato.

Art. 112. Serão definidos por face de quadra os critérios para abertura de vão de garagem nas edificações, objetivando a manutenção da tipologia arquitetônica e a leitura da paisagem urbana, segundo uma das seguintes características:

- I. impossibilidade de abertura de vão de garagem nas fachadas das edificações, sendo, nestes casos, analisada a possibilidade de abertura de vão de garagem em muro frontal, lateral ou posterior, em dimensões a serem analisadas no anteprojeto;
- II. possibilidade de abertura de vão de garagem em baldrame, cujas dimensões permitam a inserção total do vão, sem acarretar a descaracterização da fachada da edificação e da tipologia do logradouro;
- III. possibilidade de abertura de vão de garagem na fachada, desde que em harmonia com a tipologia arquitetônica do conjunto e da edificação, além de compatível com o ritmo dos demais vãos.

Art. 113. Não serão permitidas varandas abertas superiores nas quadras inseridas na ZPE.

Art. 114. Serão definidos por face de quadra os critérios para aprovação de varandas nas edificações, objetivando a manutenção da tipologia arquitetônica e a leitura da paisagem urbana, segundo uma das seguintes características:

- I. impossibilidade de execução de quaisquer tipos de varandas nas edificações;
- II. possibilidade de execução de varandas laterais, analisada sua adequação no contexto geral do projeto;
- III. possibilidade de execução de varandas posteriores, analisada sua adequação no contexto geral do projeto.

Dos Letreiros e Placas Publicitárias na ZPE

Art. 118. Todos os letreiros e placas publicitárias a serem afixados no perímetro da ZPE, permanentes ou provisórios, deverão ser aprovados pelo Município nos termos de legislação própria.

Referências

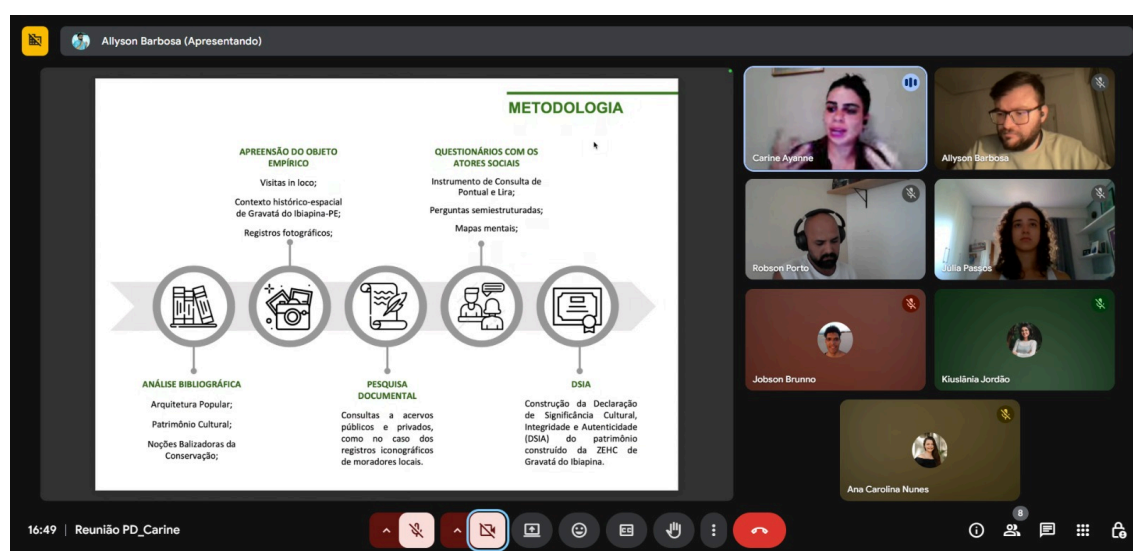
BRASIL. Lei Complementar nº 29, de 28 de Dezembro de 2006. **Plano Diretor do Município de Ouro Preto**, 2006. Disponível em: < [https://sgm.ouropreto.mg.gov.br/arquivos/norma_juridica/NJ_txt\(5073\).html](https://sgm.ouropreto.mg.gov.br/arquivos/norma_juridica/NJ_txt(5073).html) >. Acesso em: 27 fev. 2026.

MACHADO, Isabelle Nascimento. **Planejamento e comunicação [manuscrito]**: estudo do processo de revisão do Plano Diretor de Ouro Preto. 2022. 92 f. Monografia (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Ouro Preto, Ouro Preto/MG, 2022. Disponível em: < <http://www.monografias.ufop.br/handle/35400000/4456> >. Acesso em: 27 fev. 2026.

Rodas de conversa

A primeira roda de conversa contou com a participação da arquiteta e urbanista, mestre em Desenvolvimento Urbano, Carine Ayanne, que apresentou o tema “Patrimônio cultural de conjuntos de arquitetura popular: o caso do distrito de Gravatá do Ibiapina-PE”. A exposição contribuiu para ampliar a compreensão acerca do reconhecimento e da valorização da arquitetura popular enquanto expressão legítima do patrimônio cultural, destacando desafios relacionados à preservação, institucionalização e inserção desses conjuntos nos instrumentos de planejamento territorial.

Imagem 09: Roda de Conversa - Patrimônio Cultural em conjuntos de arquitetura popular.



Fonte: LabRua (2026).

Já no dia 02 de março de 2026, foi realizada a segunda roda de conversa voltada à discussão de temas considerados estratégicos para o município de Areia, com o objetivo de qualificar as propostas, a equipe técnica e o debate e ampliar as referências teóricas e práticas que subsidiarão o processo de revisão do Plano Diretor. A segunda roda de conversa foi com a Arquiteta e Urbanista, mestre em Desenvolvimento Urbano, Francelly Brito, que apresentou o tema “A paisagem da Serra de Taquaritinga e as possibilidades de seu reconhecimento como Patrimônio Cultural”.

Imagem 10: A paisagem da Serra de Taquaritinga e as possibilidades de seu reconhecimento como Patrimônio Cultural.



Fonte: LabRua (2026).

Síntese dos problemas e potencialidades

Neste capítulo, será apresentada uma síntese dos principais problemas e potencialidades identificados nas Oficinas de Leitura Técnica e Social realizadas na Etapa 02 do processo de revisão do Plano Diretor Municipal de Areia. Conforme exposto no relatório anterior, a leitura espacial do município foi estruturada a partir de blocos temáticos, definidos de modo a possibilitar uma análise mais abrangente e articulada das dinâmicas territoriais, urbanas, ambientais, sociais, econômicas e culturais do município.

A partir desse percurso metodológico, as oficinas permitiram reunir percepções técnicas e contribuições da população acerca das principais questões que afetam o território, bem como dos elementos reconhecidos como potencialidades para o desenvolvimento local. Assim, a presente síntese busca sistematizar os conteúdos debatidos nessa etapa, oferecendo subsídios para a formulação das diretrizes e propostas que orientarão a continuidade da revisão do Plano Diretor.

Blocos Temáticos

Cabe destacar que, para a etapa de propostas, os temas inicialmente distribuídos nos blocos temáticos passaram por um processo de reajuste e reorganização. Essa adequação metodológica foi realizada com o objetivo de facilitar a condução das atividades participativas e das oficinas subsequentes, tornando a dinâmica de discussão mais clara e objetiva para os diferentes públicos envolvidos no processo de revisão do Plano Diretor. Assim, buscou-se compatibilizar melhor os temas entre si, agrupando conteúdos afins e favorecendo uma abordagem mais articulada durante os momentos de formulação de proposições.

Ressalta-se, contudo, que essa reorganização não implicou a exclusão de qualquer tema anteriormente contemplado na leitura técnica e social. Todos os eixos e conteúdos seguem sendo considerados no processo, preservando a abrangência da análise territorial construída até então. O que se promoveu, portanto, foi um rearranjo dos temas entre os blocos, com fins estritamente metodológicos, de modo a qualificar o debate, favorecer a participação social e contribuir para a construção mais consistente das propostas a serem incorporadas à revisão do Plano Diretor.

Bloco Temático 01 - Habitação - Uso e Ocupação do Solo - Expansão Urbana - Dinâmica imobiliária;

Bloco Temático 02 - Meio Ambiente - Saneamento Ambiental - Desenvolvimento rural sustentável;

Bloco Temático 03 - Patrimônio Cultural - Economia - Turismo - Comunidades tradicionais; e

Bloco Temático 04 - Equipamentos públicos e serviços urbanos - Mobilidade e Transporte e Estacionamento - Dinâmica Regional.

Síntese dos problemas e potencialidades

As sínteses das fragilidades e potencialidades identificadas ao longo do processo serão apresentadas, a seguir, em formato de quadros-síntese. Essa forma de organização busca sistematizar, de maneira clara e objetiva, os principais aspectos debatidos em cada bloco temático, permitindo uma visualização mais acessível dos conteúdos levantados durante a etapa participativa.

Além de facilitar a leitura e a consulta das informações, os quadros-síntese contribuem para evidenciar, de forma comparativa e articulada, os elementos centrais que deverão subsidiar a etapa seguinte de elaboração de diretrizes e propostas no processo de revisão do Plano Diretor.

Quadro 03. Síntese dos problemas e potencialidades - Bloco Temático 01.

Bloco Temático 01 Habitação - Uso e Ocupação do Solo - Expansão Urbana - Dinâmica imobiliária;	
Fragilidades	Potencialidades
Expansão urbana dispersa e não planejada, em áreas de risco, ambientalmente frágeis e de preservação ambiental.	Potencial para adensamento controlado.
Existência de áreas de vulnerabilidade socioespacial com habitações precárias.	Distritos com potencial de consolidação.
Espraiamento urbano com redução populacional.	Identidade territorial baseada na paisagem cultural, através da integração entre cidade e natureza.
Irregularidade fundiária.	Diversidade de uso e densidade equilibrada.
Limitações de mobilidade e de expansão urbana impostas pela topografia.	Patrimônio natural relevante.
Pouca oferta de espaços de lazer e espaços públicos pouco qualificados.	Poligonal histórica tombada.

Bloco Temático 01 Habitação - Uso e Ocupação do Solo - Expansão Urbana - Dinâmica imobiliária;	
Fragilidades	Potencialidades
Infraestrutura urbana de esgotamento e drenagem limitada.	Existência de comunidades tradicionais e assentamentos.
Pressão sobre áreas ambientalmente sensíveis.	
Ausência de política habitacional estruturada e programas contínuos para produção de moradias ou melhorias nas existentes.	
Existência de habitações estudantis precárias.	

Fonte: LabRua (2026).

Quadro 04. Síntese dos problemas e potencialidades - Bloco Temático 02.

Bloco Temático 02 Meio Ambiente - Saneamento Ambiental - Desenvolvimento rural sustentável;	
Fragilidades	Potencialidades
Ameaças à preservação e conservação da vegetação nativa e de áreas de preservação ambiental	Existência de áreas florestais para o desenvolvimento do ecoturismo
Ocupação de Áreas de Preservação Permanente por expansão agrícola	Potencial paisagístico do município
Vulnerabilidade habitacional e expansão urbana em áreas de risco de encostas íngremes	Presença do Parque municipal do Quebra e Parque Estadual Mata do Pau Ferro
Erosão do solo e suscetibilidade a deslizamentos em áreas de risco	Existência de um Plano Municipal de Saneamento Básico em implementação
Vulnerabilidade à contaminação de aquíferos	Refúgio climático e de biodiversidade de brejo de altitude inserido no bioma Caatinga
Ausência de incentivo a agricultura familiar agroecológica	Regime pluviométrico favorável
Ausência de conselhos Municipais relacionados ao Saneamento Ambiental.	Aptidão à diversidade de cultivos alimentares
Ausência de Política Municipal de Resíduos Sólidos, Fundo Municipal de Manejo de Resíduos Sólidos ou Plano Municipal de	Solo favorável à mecanização e ocupação em áreas planas

Bloco Temático 02 Meio Ambiente - Saneamento Ambiental - Desenvolvimento rural sustentável;	
Fragilidades	Potencialidades
Gestão Integrada de Resíduos Sólidos	
Ausência de programas, projetos ou ações de incentivo à coleta seletiva	Potencial para Culturas Industriais e Forrageiras
Ocupação dos arredores da Barragem Saulo Maia	Existência da Semana Municipal da Reciclagem e do Meio Ambiente nas escolas municipais e a Semana Municipal do Lixo Zero para promover educação ambiental
	Existência de Política Ambiental e Sistema de Preservação e Conselho Municipal de Meio Ambiente
	Existência de agricultura orgânica em comunidades tradicionais

Fonte: LabRua (2026).

Quadro 05. Síntese dos problemas e potencialidades - Bloco Temático 03.

Bloco Temático 03 Patrimônio Cultural - Economia - Turismo - Comunidades tradicionais;	
Fragilidades	Potencialidades
Ausência de reconhecimento de outros elementos que compõem a paisagem.	Reconhecimento institucional do patrimônio (IPHAN, IPHAEP, PMA e Estado).
Pouco reconhecimento de dimensões imateriais, ambientais e de comunidades tradicionais.	Relevância cultural consolidada a nível estadual.
Ausência de determinados bens culturais (materiais) nos instrumentos de preservação.	Existência de base jurídica para políticas de preservação.
Seleção elitizada da memória histórica.	Possibilidade de ampliação do conceito de paisagem.
Limitação espacial da política de preservação.	Existência de Comunidades tradicionais.
Desaparecimento de manifestações culturais tradicionais .	Valorização recente do patrimônio imaterial e das comunidades tradicionais por meio de inventário.
Dificuldade de acesso às informações sobre o patrimônio cultural.	A existência do escritório do IPHAN no centro de Areia.

Bloco Temático 03 Patrimônio Cultural - Economia - Turismo - Comunidades tradicionais;	
Fragilidades	Potencialidades
Edificações com notável valor histórico abandonados/destruídos.	Potencial para turismo cultural e ecoturismo.

Fonte: LabRua (2026).

Quadro 06. Síntese dos problemas e potencialidades - Bloco Temático 04.

Bloco Temático 04 Equipamentos públicos e serviços urbanos - Mobilidade e Transporte e Estacionamento - Dinâmica Regional.	
Fragilidades	Potencialidades
Condicionantes topográficas severas.	Distâncias urbanas relativamente curtas.
Baixa conectividade viária entre bairros.	Existência de conexões rodoviárias regionais importantes (PB-079 e PB-087).
Concentração de tráfego de veículos pesados na área central.	Implantação do anel viário em andamento.
Deficiência de calçadas e infraestrutura para pedestres	Vocação consolidada para o turismo.
Condições precárias de mobilidade em áreas vulneráveis.	Boa distribuição de equipamentos de educação básica e Rede de atenção básica de saúde.
Estradas rurais em condições inadequadas e desigualdade de infraestrutura viária entre distritos.	Produção agropecuária diversificada
Ausência de infraestrutura para ciclistas	Tradição na produção de cachaça.
Dependência do transporte rodoviário interurbano.	Experiências consolidadas de turismo comunitário e eventos turísticos regionais.
Necessidade de deslocamento para ensino médio e superior.	Atrativo para o acesso à educação e atividades culturais
Redução e estagnação populacional com baixa diversificação econômica.	
Indefinição dos limites territoriais.	
Dificuldade de acesso ao sistema de saúde nos quilombos	

Fonte: LabRua (2026).

Oficinas de Diretrizes e Propostas Iniciais

Este capítulo apresenta a sistematização das Oficinas de Diretrizes e Propostas Iniciais realizadas no âmbito da terceira etapa do processo de revisão do Plano Diretor Participativo de Areia/PB. As oficinas constituíram espaços públicos de debate e construção coletiva, voltados à formulação de diretrizes e propostas a partir dos problemas e potencialidades anteriormente identificados na leitura técnica e social. Considerando que a metodologia geral das oficinas já foi apresentada neste relatório, os itens a seguir concentram-se na exposição dos conteúdos debatidos e dos resultados construídos em cada bloco temático, preservando, contudo, a lógica metodológica já adotada pela equipe técnica.

A seguir, serão apresentados os registros e os principais resultados de cada bloco temático, destacando as discussões desenvolvidas nas oficinas, as especificidades territoriais evidenciadas pelos participantes e as propostas associadas a cada eixo de debate. A organização deste capítulo procura evidenciar como as contribuições construídas coletivamente dialogam com a realidade urbana e rural de Areia, consolidando insumos técnicos e participativos fundamentais para a formulação das diretrizes urbanísticas e territoriais do município.

Distrito Sede

A oficina do Distrito Sede ocorreu no Centro Social Pio XII, no Centro, no dia 17 de abril de 2026, às 19h. A atividade envolveu membros da sociedade civil, da Gestão Municipal e estudantes do Núcleo de Cidadania de Adolescentes (NUCA). Para a realização da atividade, os participantes foram separados em quatro grupos, a partir da definição dos quatro blocos temáticos que nortearam as discussões dos respectivos grupos.

Bloco temático 01

Habitação – Uso e Ocupação do Solo – Expansão Urbana – Dinâmica imobiliária

No grupo referente ao Bloco Temático 01, após a apresentação dos problemas e potencialidades identificados na etapa anterior, os participantes discutiram questões relacionadas à expansão urbana, habitação de interesse social, ocupação do solo, preservação ambiental e distribuição

desigual da infraestrutura urbana no município. A mesa temática foi composta majoritariamente por jovens estudantes e contou também com a participação de uma arquiteta e urbanista, contribuindo para um debate voltado ao planejamento urbano, à inclusão social e à qualificação dos espaços urbanos e rurais.

Entre os principais encaminhamentos, destacou-se a proposta de criação de uma Zona de Expansão Urbana com delimitação clara e atualizada do perímetro urbano, priorizando novos loteamentos e parcelamentos em áreas próximas à infraestrutura consolidada, especialmente nas áreas posteriores ao bairro nobre e em Mata Limpa, com previsão de implementação junto ao Plano Diretor. Em contraponto, os participantes propuseram a criação de zonas de ocupação restrita em áreas ambientalmente sensíveis, vales, encostas e áreas de interesse paisagístico localizadas em Padre Maia, Conjunto do Fogo, Jussara, Chã do Jardim, Usina Santa Maria, Cepilho, Muquém e Frei Damião, também previstas para incorporação no Plano Diretor.

Ainda no âmbito da organização territorial, foi sugerida a criação de zonas responsáveis pelo direcionamento do crescimento urbano para áreas já consolidadas, priorizando o adensamento e a ocupação de vazios urbanos nas regiões do Centro e Pedro Perazzo, evitando a expansão dispersa da cidade. Complementando essa estratégia, os participantes defenderam a ocupação prioritária de terrenos vazios com habitações e equipamentos comunitários, citando áreas próximas à Igreja Testemunha de Jeová e à Secretaria de Saúde, com horizonte de curto prazo, estimado em até dois anos.

No campo habitacional, os participantes propuseram a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social para todo o município, com prazo estimado entre um e dois anos, além da implantação de programas e projetos de Regularização Fundiária, fundamentados na Lei Federal nº 13.465/2017, com execução prevista em até cinco anos. Também foi proposta a criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS I e II) em localidades como Padre Maia, Conjunto do Fogo, Jussara, Chã do Jardim, Usina Santa Maria, Cepilho, Muquém e Frei Damião, destinadas tanto à regularização de assentamentos consolidados quanto à produção de novas habitações populares, a serem instituídas junto ao Plano Diretor.

Os moradores também defenderam a criação de um Banco de Terras com imóveis desocupados ou subutilizados para habitação de interesse social, em parceria com Estado e União, com implementação em até três anos, além da atualização do cadastro de demanda habitacional e da construção de novas unidades habitacionais em terrenos vazios localizados em áreas urbanizadas, com prazo previsto de até dois anos. Também foi proposta a ampliação do programa de aluguel social para famílias em situação de vulnerabilidade e estudantes residentes em moradias precárias, com previsão de implantação em até um ano.

Em relação à gestão urbana, os participantes ressaltaram a importância da criação de instrumentos normativos e administrativos, como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras e Edificações, ambos previstos para elaboração em até um ano. Também foi sugerida a criação da poligonal oficial dos bairros, distritos e perímetro urbano, bem como a definição de regras mais rigorosas para alterações do perímetro urbano, condicionando expansões à existência de infraestrutura urbana próxima e à aprovação do Conselho da Cidade de Areia. Essas propostas contemplaram áreas como Muquém, Chã do Jardim e Mata Limpa e foram previstas para implementação junto ao Plano Diretor.

No tocante à governança urbana e habitacional, destacou-se a proposta de ativação do Conselho da Cidade de Areia, bem como a criação do Conselho Municipal de Habitação e do Fundo Municipal de Habitação, previstos para serem implantados junto ao Plano Diretor, sendo o Conselho de Habitação proposto para funcionamento em até seis meses, com reuniões mensais. Os participantes também defenderam a construção de uma Política Setorial de Habitação, prevista para até um ano, além da elaboração de políticas setoriais integradas para mobilidade urbana, esporte, lazer, juventude, saúde, educação e assistência social.

Outra pauta recorrente foi a desigualdade na distribuição da infraestrutura urbana e dos espaços públicos. Os moradores propuseram a implantação e ampliação da infraestrutura urbana em áreas vulneráveis, incluindo pavimentação, saneamento e equipamentos comunitários em localidades como Grotão, Usina Santa Maria, Chã do Jardim, Padre Maia, Jussara, Cepilho e Conjunto do Fogo, incluindo a melhoria da pavimentação da Rua do Campo, na Jussara, com previsão de execução em até seis meses. Também foi proposta a criação de um sistema de espaços livres públicos para redistribuição dos equipamentos de lazer entre os bairros periféricos, embora sem prazo definido.

Ainda no campo dos espaços públicos, os participantes defenderam a criação e revitalização de praças e equipamentos esportivos em áreas periféricas como Grotão, Usina Santa Maria, Chã do Jardim, Padre Maia, Jussara, Cepilho e Conjunto do Fogo, com previsão de curto prazo. Houve destaque também para a revitalização do Parque do Quebra, propondo sua transformação em área pública de lazer gratuita para os jovens e, em outra proposta, com acesso gratuito para moradores e cobrança voltada aos turistas.

Em relação à preservação ambiental, cultural e patrimonial, os participantes propuseram a criação de áreas especiais de proteção voltadas à conservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental do município, incluindo o Centro Histórico, engenhos, museus, barragens, cachoeiras, remanescentes de Mata Atlântica, olhos d'água, usinas e patrimônios imateriais, com previsão de regulamentação junto ao Plano Diretor. Também foi proposta a criação de áreas de proteção para povos tradicionais, abrangendo quilombos, assentamentos tradicionais e povos indígenas.

Os participantes ainda defenderam a elaboração de diretrizes específicas para implantação de condomínios fechados, estabelecendo critérios de integração viária, conectividade urbana e limites territoriais, além de incentivos fiscais ao uso misto do solo urbano, por meio de instrumentos como IPTU, ITBI e ISS, embora esta última proposta não tenha tido prazo nem local definidos.

Por fim, foram incorporadas propostas sociais e complementares não previstas inicialmente nos cartões de discussão, como a criação de ouvidorias voltadas a públicos vulneráveis — incluindo mulheres vítimas de violência, adolescentes em conflito e pessoas em situação de rua —, construção de abrigo para animais abandonados, criação de abrigo para pessoas em situação de rua, implantação de lar para idosos, retomada do almoço popular no Restaurante Tábua do Brejo pelo valor de R\$ 1,00, implementação de lixeiras seletivas nos espaços públicos, construção de um novo cemitério, revitalização da Casa Fertilidade e ampliação do acesso gratuito da população aos espaços turísticos do município. Essas propostas reforçaram a necessidade de um planejamento urbano mais inclusivo, sustentável e socialmente integrado para o município de Areia.

Figura 11: Fotos da mesa do Bloco Temático 01 durante a oficina realizada no Distrito Sede.



Fonte: LabRua (2026).

Bloco temático 02

Meio Ambiente – Saneamento Ambiental – Desenvolvimento rural sustentável

No grupo do Bloco Temático 02, um dos principais problemas debatidos foi a falta de saneamento básico no município, para o qual os participantes propuseram a consolidação de projetos de infraestrutura de saneamento. Em relação a esse problema, comentou-se, também, sobre a responsabilidade da CAGEPA de desenvolver tais projetos e ressaltou-se a necessidade de que o município realize uma cobrança mais efetiva da concessionária, bem como informar e incentivar a população sobre a utilizar a ouvidoria da CAGEPA para realizar a cobrança. Além disso, se debateu sobre a necessidade de criar zonas de proteção ambiental para os corpos d'água, nascentes e matas, uma vez que muitas das nascentes de Areia estão ameaçadas pela poluição e pela ocupação desordenada do solo e da pecuária. Os participantes apontaram, ainda, a ausência de coleta seletiva na cidade, apesar dos membros da Gestão Municipal confirmarem sua existência, porém com pouca estrutura. Nesse panorama, foi proposto, então, a estruturação da coleta seletiva no município.

Outro aspecto discutido na oficina foi a ocupação de encostas e fundos de vale, trazendo risco para as habitações localizadas nesses locais. Portanto, propôs-se a delimitação de zonas de proteção que limitem a ocupação de tais áreas e a implantação do Plano Municipal de Redução de Riscos. Além disso, também foram discutidas as necessidades de abastecimento de água, sobretudo nos distritos localizados nas áreas rurais.

Imagem 12: Registro do Grupo do Bloco Temático 02 da oficina do Distrito Sede.



Fonte: LabRua (2026).

Bloco temático 03

Patrimônio Cultural – Economia – Turismo – Comunidades tradicionais

Na oficina realizada no Distrito Sede, o Grupo do Bloco Temático 03 contou com a participação de moradores, estudantes e representantes institucionais vinculados ao processo de revisão do Plano Diretor. A discussão evidenciou a necessidade de ampliar a compreensão do patrimônio cultural de Areia para além do centro histórico tombado, incorporando também os saberes tradicionais, as práticas culturais, os elementos da paisagem natural, os bairros históricos e as comunidades rurais e tradicionais.

Imagem 13: Registro do Grupo do Bloco Temático 03 da oficina do Distrito Sede.



Fonte: LabRua (2026).

Entre os principais temas debatidos, destacou-se a importância da tradição da produção de cachaça como elemento associado à economia local, à memória produtiva e ao turismo. Foram mencionadas experiências de engenhos que permitem a produção de insumos e produtos derivados, como sabonetes, esfoliantes, souvenirs, bombons e trufas, indicando possibilidades de fortalecimento das cadeias produtivas tradicionais e de geração de renda associada ao patrimônio cultural e à economia criativa.

Outro ponto relevante foi a discussão sobre o bairro da Jussara, especialmente a partir da participação de jovens moradores. Foram apontadas demandas relacionadas à ausência de espaços de lazer, à necessidade de construção ou qualificação de praças, campo de futebol e sinalização, bem como à valorização do bairro como território importante para a memória urbana

A oficina também evidenciou conflitos entre preservação patrimonial, infraestrutura urbana e condições de vida da população. Foram mencionadas dificuldades relacionadas ao abastecimento de água, à presença de caixas d'água em imóveis do Centro Histórico e às restrições de intervenção decorrentes das normativas de preservação. Além disso, o território do Mutirão foi citado como exemplo de crescimento urbano não acompanhado pela implantação adequada de infraestrutura e equipamentos públicos, demonstrando a necessidade de articulação entre política urbana, patrimônio, habitação e serviços urbanos.

The image shows a wall densely packed with small posters and documents. The posters are mostly white with black text and some red circular logos. The text on the posters is in Portuguese and covers a wide range of topics related to cultural heritage, tourism, and community development. Some of the visible titles include:

- Seleção elitista memória hist**
- Desaparecimento de manifestações culturais tradicionais.**
- Tradição na produção de cachaça.**
- Pouco reconhecimento de dimensões materiais, ambientais e de comunidades tradicionais.**
- Reconhecimento institucional do patrimônio (IPHAN, IPHAEP, PMA e Estado).**
- A existência do escritório do IPHAN em Areia.**
- Ausência de determinados bens culturais (materiais) nos instrumentos de preservação.**
- Existência de base jurídica para políticas de preservação.**
- Conselho Municipal de Turismo**
- Fundo Municipal de proteção da história e cultura de Areia**
- Articulação institucional entre município, IPHAN e IPHAEP**
- Medidas moderadoras de tráfego no centro histórico**
- Plano Municipal de Salvaguarda do Patrimônio Cultural de Areia**
- Política Setorial de Paisagem e Patrimônio Histórico-Cultural**
- Centro de referência da cultura e de ecoturismo**
- Existência de saberes tradicionais.**
- Integração da agricultura familiar e sustentável**
- Paisagem Natural.**
- Comprometimento da paisagem pela ocupação das vales.**
- Ameaças à preservação e conservação de Áreas Naturais.**
- Sistema municipal de informações sobre Patrimônio Cultural**
- Plano de comunicação sobre o Patrimônio Cultural de Areia**
- Sinopse interpretativa do patrimônio**
- Capacitação técnico municipal em preservação patrimonial**
- Promoção e marketing turístico**
- Calendário Cultural de Areia**

The posters are arranged in a grid-like fashion, though some are tilted or partially obscured. The background is a light-colored wall, and the overall scene suggests a public display or a workshop where these documents were being created or presented.

75

No conjunto, as propostas associadas ao Distrito Sede apontaram para a criação ou fortalecimento de instrumentos de preservação e gestão do patrimônio cultural, como o Programa Municipal de Inventário Cultural, o mapeamento participativo da paisagem cultural, o Sistema Municipal de Informação sobre Patrimônio Cultural, o Plano de Comunicação sobre o patrimônio cultural de Areia, a sinalização interpretativa, a educação patrimonial e a capacitação técnica municipal em preservação. Também foram indicadas propostas voltadas ao fortalecimento institucional, como a valorização do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural e Artístico, do Conselho Municipal de Turismo e do Fundo Municipal de Proteção da História e Cultura de Areia.

Bloco temático 04

Equipamentos públicos e serviços urbanos – Mobilidade e Transporte e Estacionamento – Dinâmica Regional

Na discussão do bloco temático 04 no distrito sede, foi colocado como principais problemas os condicionantes topográficos severos, a concentração do tráfego na área central, as condições precárias de mobilidade em áreas vulneráveis, a baixa conectividade entre os bairros e a deficiência de calçadas e infraestrutura para pedestres e ciclistas.

Como soluções a curto prazo, a população presente indicou: a criação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana; o desenvolvimento de práticas e projetos que incentivem à mobilidade ativa; investimento em mobiliário urbano e sinalização para vias e espaços públicos, assim como a criação do setor de Mobilidade Urbana vinculado às secretarias de infraestrutura e de transportes. Além disso, foi colocado como instrumentos e parâmetros: o estabelecimento da hierarquia viária municipal e do Anel Viário que já está em desenvolvimento.

Como soluções a médio prazo foi estabelecido, a ouvidoria para o setor de mobilidade urbana, a potencialização dos serviços de transporte existentes (moto-táxi, vans); a criação de rotas acessíveis e ciclovias; o estabelecimento de medidas moderadoras de tráfego no centro histórico, e vinculado a este último, como Instrumentos e parâmetros, a criação da Zona Azul no Centro Histórico. Durante a discussão, foi colocado que a prioridade seria o plano de mobilidade urbana e a criação do setor de mobilidade, para que estes possam subsidiar as soluções de médio e longo prazo.

Dessa forma, foi colocado como soluções a longo prazo, o transporte intermunicipal; o desenvolvimento da cartilha sobre mobilidade e acessibilidade para os espaços públicos; a criação da plataforma de transbordo de mercadorias e, como Instrumentos e parâmetros, o estabelecimento de restrição de horários para carga e descarga e a zona de restrição máxima, ambos no centro histórico.

Imagem 15: Registro dos presentes na mesa do bloco temático 04.



Fonte: LabRua (2026).

Além disso, foi falado sobre a implantação de políticas voltadas à assistência social do município. Foram elencados quatro Programas, Planos de gestão e governança que devem ser desenvolvidos em um curto prazo, ainda no ano de 2026, como a Política Municipal de Promoção da Igualdade Racial, Rede socioassistencial, o Plano Municipal de Assistência Social e o Conselho Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional e Fundo Municipal de Segurança alimentar. E como instrumento para a efetivação desses programas é necessário o Diagnóstico Socioterritorial do município.

Quanto a problemática voltada para a melhoria das estradas rurais que se encontram em condições inadequadas, foi elencado como solução os Programas de manutenção e qualificação de estradas rurais e o de pavimentação e manutenção viária, além do transporte municipal urbano x rural que já é consolidado no município, mas devido às condições das estradas as pessoas acabam sendo prejudicadas. Assim como, a problemática de deslocamento para o ensino médio e superior, no qual, já existe a frota de transporte escolar, inclusive para os moradores da área urbana em funcionamento. Para tais problemas, que se concentram de maneira mais significativa na Zona Rural e distritos, foi colocado um prazo de até 3 anos para a reestruturação.

Sobre a Redução e Estagnação populacional com baixa diversificação econômica que está vinculada a potencialidade de Produção agropecuária diversificada, foi sugerido o programa de

Capacitação de Empreendedorismo com a implantação a médio prazo, com destaque a zona Rural e o distrito de Muquém, como também, a Usina.

Foram agrupadas as seguintes potencialidades para o município: a vocação consolidada para o turismo; a tradição na produção de cachaça; o atrativo para acesso à educação e atividades culturais e experiências consolidadas de turismo comunitário e os eventos turísticos regionais. Como programas que tenham como pauta a implantação, valorização e reconhecimento dessas potencialidades, foram destacados: o transporte coletivo para o turismo, o fundo municipal de esporte, a criação de praças e equipamentos esportivos, assim como do conselho municipal de esporte. Essas propostas foram elencadas como soluções a médio prazo, com efetivação para até 5 anos.

Quanto à potencialidade no âmbito da saúde e educação que remete a boa distribuição de equipamentos, foram destacados como programas já consolidados as rotas escolares e o transporte coletivo para a saúde.

Distrito de Muquém

A oficina do Distrito de Muquém ocorreu na Sede da Associação dos Pequenos Agricultores de Muquém, no dia 19 de abril de 2026, às 14:30h. A atividade envolveu moradores do distrito e das áreas rurais adjacentes.

Bloco temático 01

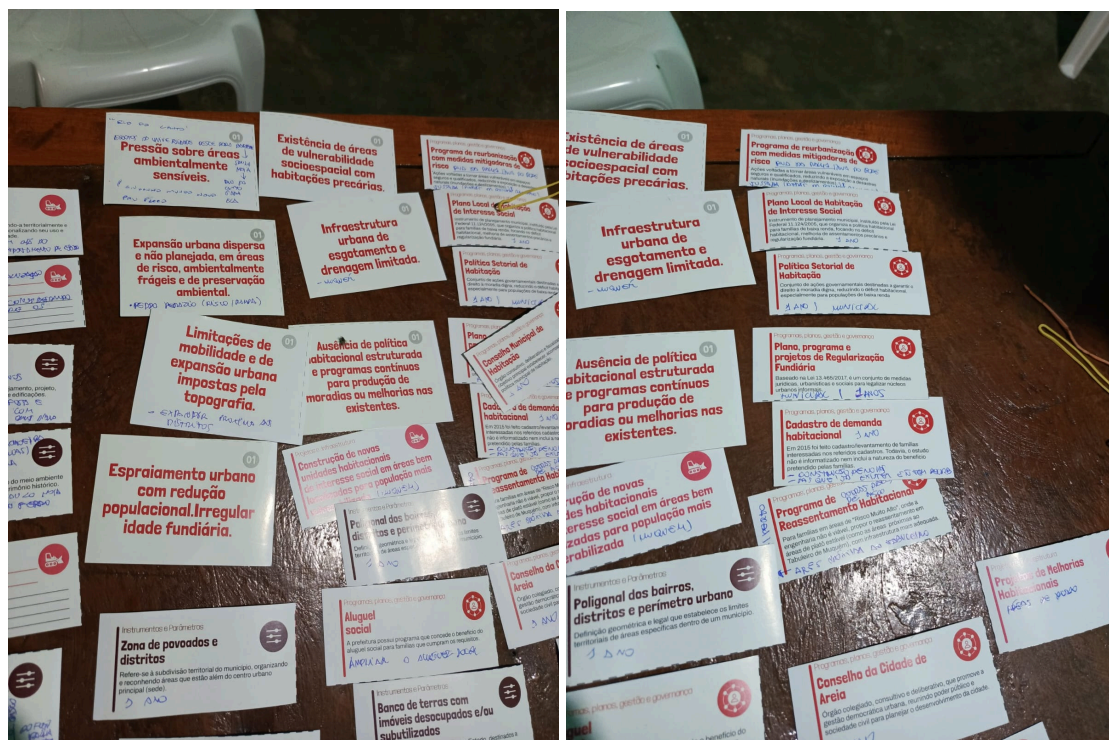
Habitação – Uso e Ocupação do Solo – Expansão Urbana – Dinâmica imobiliária

A mesa referente ao Bloco Temático 01 foi composta por moradores da comunidade e três representantes do cartório de registro de imóveis. Após a apresentação dos problemas e potencialidades identificados na etapa anterior, os participantes discutiram propostas voltadas à expansão urbana, habitação de interesse social, infraestrutura urbana, regularização fundiária e preservação ambiental, definindo também prioridades territoriais e prazos de implementação. Entre os principais encaminhamentos, destacou-se a criação de uma Zona de Expansão Urbana com delimitação clara e atualizada do perímetro urbano, priorizando novos loteamentos e parcelamentos próximos à infraestrutura existente no Bairro Nobre, Mata Limpa e na área entre Frei Damião e a universidade, proposta prevista para incorporação junto ao Plano Diretor. Também foi proposta a criação de zonas de ocupação restrita em âmbito municipal para limitar parcelamentos em áreas ambientalmente sensíveis, vales e encostas, bem como a criação de zonas destinadas ao direcionamento do crescimento urbano para áreas já consolidadas, embora com prazo definido em função da aprovação do plano diretor.

Os participantes também defenderam a implantação de programas de reurbanização e mitigação de riscos em áreas vulneráveis como Rua da Palha, Rua do Bode, Jussara (atrás da

Pousada Diamante) e Pedro Perázio (Rampa), com previsão de implementação junto ao Plano Diretor, além da criação de medidas de reassentamento habitacional para famílias residentes em áreas de risco muito alto, especialmente no Tabuleiro de Muquém e demais áreas vulneráveis. No campo habitacional, destacou-se a elaboração do Plano Local de Habitação de Interesse Social para todo o município, com prazo estimado de um ano, além da criação de ZEIS I em Pedro Perázio, Conjunto do Fogo, Rua da Palha e Rua do Bode, e ZEIS II em Mata Limpa e Muquém, também previstas para regulamentação junto ao Plano Diretor. Foram ainda propostas ações de regularização fundiária em Pedro Perázio, Rua do Bode, Jussara, Conjunto do Fogo e Rua da Palha, com prazo de até um ano, bem como a criação de um Banco de Terras para habitação social, atualização do cadastro de demanda habitacional e construção de políticas setoriais de habitação, todas previstas para até um ano.

Figura 16: Mesa do Bloco Temático 01 durante a oficina realizada no Distrito de Muquém.



Fonte: LabRua (2026).

As discussões também contemplaram projetos de melhorias habitacionais em áreas vulneráveis como Padre Maia, Conjunto do Fogo, Jussara, Chã do Jardim, Usina Santa Maria, Cepilho, Muquém e Frei Damião, com prazo estimado de até dois anos, além da construção de novas unidades habitacionais de interesse social em Muquém e ampliação do programa de aluguel social para famílias vulneráveis e estudantes, embora sem prazo definido. Na área de gestão urbana, os participantes defenderam a criação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, com prazo de até um ano, a elaboração do Código de Obras e Edificações entre um e dois

anos — incluindo exigência de projetos de fossas e sumidouros com identificação de olhos d'água —, além da definição da poligonal oficial dos bairros, distritos e perímetro urbano junto ao Plano Diretor. Também foi proposta a revisão do perímetro urbano, incluindo loteamentos já consolidados e condicionando alterações futuras à aprovação do Conselho da Cidade e à existência de infraestrutura urbana próxima, além da cobrança de IPTU para condomínios horizontais fechados.

No campo da governança, destacou-se a proposta de ativação do Conselho da Cidade de Areia junto ao Plano Diretor e a criação do Conselho Municipal de Habitação em até um ano. Também foram debatidas políticas setoriais para esporte, lazer, juventude, saúde, educação e assistência social. Em relação à infraestrutura urbana e ambiental, os moradores propuseram a implantação de rede de esgotamento sanitário em Chã do Jardim e Muquém e de Estações de Tratamento de Esgoto para todo o município, com prazo de até dois anos, ressaltando a preocupação com o despejo de esgoto em direção à Barragem Saulo Maia e ao Rio do Canto. Também foi proposta a criação de um sistema de espaços livres públicos com implantação de ciclovias conectando praças e equipamentos urbanos, previsto para até três anos.

No âmbito ambiental e patrimonial, os participantes defenderam a criação de áreas sensíveis de proteção voltadas à preservação de cachoeiras, olhos d'água, poligonais do IPHAN, Rio do Canto, Engenho Mundo Novo e Barragem Saulo Maia, além da criação de áreas de proteção para povos tradicionais, prevista junto ao Plano Diretor e com prazo de até um ano. Por fim, foram propostas ações de criação e melhoria de praças e equipamentos esportivos em localidades como Muquém, Jussara, distritos, Grotão, Chã do Jardim, Padre Maia, Cepilho e Conjunto do Fogo, previstas entre curto prazo e até cinco anos, além de medidas complementares como cobrança de IPTU de lotes irregulares e revisão da localização do novo cemitério em razão dos impactos sobre os olhos d'água.

Bloco temático 02

Meio Ambiente – Saneamento Ambiental – Desenvolvimento rural sustentável

No grupo referente ao Bloco Temático 02, após a apresentação dos problemas e potencialidades, os participantes apontaram como o principal problema a ser resolvido a falta de abastecimento de água em Muquém e os impactos desse problema na agricultura e no desenvolvimento do distrito, nesse sentido, propuseram a estruturação e consolidação do sistema de abastecimento que já foi construído, porém, ainda não está em operação.

Além disso, também foi proposta a criação de programas de auxílio e capacitação para os pequenos agricultores, a implantação de um banco municipal de sementes mais adequadas à região e incentivos à adoção da agroecologia.

Imagem 17: Registro do Grupo do Bloco Temático 02 da oficina do Distrito de Muquém.



Fonte: LabRua (2026).

Os participantes também comentaram sobre a degradação de nascentes e corpos d'água na região, devido ao pisoteio do gado e à poluição. Foram propostos, desse modo, a definição de zonas de proteção dessas áreas e o incentivo à recuperação de APPs degradadas. Por fim, os moradores também sugeriram a criação de uma casa de farinha para desenvolver o turismo rural no distrito e a implantação de projetos de pavimentação de vias na região.

Bloco temático 03

Patrimônio Cultural – Economia – Turismo – Comunidades tradicionais

Na oficina realizada no Distrito de Muquém, a discussão do Grupo do Bloco Temático 03 assumiu a relação com a memória rural, a paisagem natural, os saberes comunitários e as possibilidades de desenvolvimento econômico local. A equipe iniciou a atividade diferenciando patrimônio material e imaterial e, em seguida, conduziu a leitura coletiva dos problemas e potencialidades, estimulando os participantes a indicarem propostas relacionadas à realidade do distrito.

Imagem 18: Registro do Grupo do Bloco Temático 03 da oficina do Distrito de Muquém.



Fonte: LabRua (2026).

As contribuições dos participantes destacaram potencialidades associadas à agricultura familiar, à apicultura, à alimentação e à possibilidade de criação de espaços de apoio ao turismo, como restaurantes e equipamentos comunitários. Também foi indicada a necessidade de melhoria da pavimentação e das condições de acesso ao distrito, compreendidas como ações fundamentais para fortalecer as rotas turísticas e ampliar a circulação de visitantes.

No campo do patrimônio material, foram mencionados imóveis e estruturas de valor histórico atualmente sem uso ou em situação de abandono, como a antiga casa de farinha e um prédio histórico próximo à sede da associação. A população sugeriu que esses espaços possam ser reaproveitados em benefício da comunidade, inclusive com a possibilidade de criação de um museu ou espaço de memória na Casa de José Quintino, voltado à preservação e difusão da história do distrito de Muquém.

A discussão também revelou a importância da memória oral como componente do patrimônio cultural local. Os participantes compartilharam histórias sobre antigos moradores e proprietários de terras, além de personagens associados à formação do distrito, reforçando o sentimento de pertencimento da população em relação à história de Muquém. Também foi mencionada a existência do Tabuleiro de Muquém e de outra associação local, o que indica a necessidade de considerar as diferentes localidades e formas de organização comunitária presentes no território rural.

The board contains the following cards (numbered 01 to 30):

- 01** Reconhecimento institucional do patrimônio (IPHAN, IPHAEP, PMA e Estado).
- 02** A existência do escritório do IPHAN em Arica.
- 03** Sinopse sobre a importância do patrimônio cultural.
- 04** Capacitação técnica municipal em preservação patrimonial.
- 05** Plano de comunicação sobre o Patrimônio Cultural de Arica.
- 06** Manual de Comunicação Visual para o centro histórico.
- 07** Incentivos para restauração de edificações históricas.
- 08** Pouco reconhecimento de dimensões imateriais, ambientais e de comunidades tradicionais.
- 09** Desaparecimento de manifestações culturais tradicionais.
- 10** Dificuldade de acesso às informações sobre o patrimônio cultural.
- 11** Edificações com notável valor histórico abandonadas/destruídas.
- 12** Tradução na produção de cachapa.
- 13** Seleção elitizada da memória histórica.
- 14** Valorização do patrimônio imaterial e das comunidades tradicionais por meio de inventário.
- 15** Ausência de determinados bens culturais (materiais) nos instrumentos de preservação.
- 16** Sentimento de pertencimento sobre a cultural e história da cidade.
- 17** Limitação espacial da política de preservação.
- 18** Paisagem Natural.
- 19** Possibilidade de ampliação do conceito de paisagem.
- 20** Comprometimento da paisagem pela ocupação dos vales.
- 21** Ausência de reconhecimento de outros elementos que compõem a paisagem.
- 22** Ameaças à preservação e conservação de Áreas Naturais.
- 23** Fomento ao empreendedorismo local.
- 24** Programa de incentivo às cadeias produtivas tradicionais.
- 25** Reconhecimento de conjuntos rurais históricos.
- 26** Integração da agropecuária ao turismo.
- 27** Apoio à agricultura familiar e sustentável.
- 28** Calendário Cultural de Arica.
- 29** Promoção e marketing turístico.
- 30** Roteiro turístico e cultural.
- 31** Roteiro turístico e cultural.
- 32** Roteiro turístico e cultural.
- 33** Roteiro turístico e cultural.
- 34** Roteiro turístico e cultural.
- 35** Roteiro turístico e cultural.
- 36** Roteiro turístico e cultural.
- 37** Roteiro turístico e cultural.
- 38** Roteiro turístico e cultural.
- 39** Roteiro turístico e cultural.
- 40** Roteiro turístico e cultural.

A paisagem natural apareceu como elemento estruturante das propostas debatidas em Muquém. A proximidade com a Mata do Pau Ferro foi destacada como potencialidade e, ao mesmo tempo, como elemento que demanda estratégias de preservação, manejo adequado e valorização turística. Nesse sentido, as propostas associadas ao distrito reforçaram a necessidade de integrar patrimônio cultural, conservação ambiental, agricultura familiar e turismo de base comunitária.

Bloco temático 04

Equipamentos públicos e serviços urbanos – Mobilidade e Transporte e Estacionamento – Dinâmica Regional

No debate da mesa do bloco temático 04 no distrito de Muquém, foi colocado como o principal problema, o abastecimento de água. Os moradores relataram que chega água para a população, porém, a água apresenta baixa quantidade e qualidade, sendo descartado o consumo. É viável apenas para uso, após o tratamento realizado pelos próprios moradores em suas casas.

Como solução para este problema os moradores sugeriram que houvesse de forma mais eficiente a fiscalização do abastecimento, da qualidade e quantidade da água que chega ao distrito em questão, para essa problemática foi colocada a urgência dos moradores, definindo a solução para curto prazo. Além disso, foi colocado pela população que foi construída uma caixa d'água para o abastecimento do distrito, mas falta a ação da cagepa. Sendo uma prioridade organizar a água.

Como problema secundários foi falado da necessidade de deslocamento para ensino médio e superior e das condições inadequadas das estradas vicinais. Para isso, foi estabelecido como soluções a curto prazo a criação do programa de pavimentação e manutenção das vias; o programa de manutenção e qualificação de estradas rurais; e a colocação de mobiliário e sinalização para as vias em questão. No mais, a população elencou como solução à médio prazo (até 5 anos) a criação do transporte intermunicipal, entendendo que dentre o discutido, essa não é uma urgência para o distrito de Muquém.

Uma das principais problemáticas destacadas, além do abastecimento de água, foi a situação das estradas rurais que fazem a ligação do distrito com os sítios. Tal problema ocasiona prejuízos para os estudantes, principalmente, os estudantes do período da noite, moradores do distrito relatam que quando chove muito, fica inviável o deslocamento e eles não conseguem ir a escola/universidade. Quanto à frota dos serviços de transportes escolares, não existem problemas, pois atende bem a população, a maior dificuldade é as condições das estradas.

Durante a discussão, a proposta da criação de um sistema de transporte público para os moradores se deslocarem do distrito para Areia foi tida como excelente, principalmente se for um sistema gratuito. A maioria dos moradores que não possuem carro/moto só conseguem ir até o centro pela manhã, pois só existe uma van privada que faz esse trajeto por um valor mais acessível.

Além disso, para os problemas com solução a médio prazo foi falado da assistência social fragilizada, Foi relatado pelos moradores que a assistência social do município não acompanha de forma contínua as famílias do distrito. Como solução a esta problemática foi falado do

desenvolvimento do Plano Municipal de Assistência Social, e como instrumento foi pontuada a importância do diagnóstico socio-territorial.

Imagem 20: Registro do Grupo do Bloco Temático 04 da oficina do Distrito de Muquém.



Fonte: LabRua (2026).

Foi falado também da carência de espaços públicos, e como solução foi estabelecido pelos moradores, o desenvolvimento do sistema de espaços livres públicos, com praças e equipamentos esportivos, assim como um espaço para eventos, para mais foi pontuado a importância do conselho municipal de esporte e do fundo municipal para o esporte, estabelecendo um prazo de até 3 anos para estas medidas. Durante o debate foi relatado que existem vários terrenos da prefeitura que não estão sendo utilizados, destacando que os mesmos podem ser utilizados para a solução do problema apontado.

No que se refere às potencialidades, foi falada da boa distribuição de equipamentos de educação e saúde, todavia, foi pontuado da problemática relacionada à distribuição de remédios e ausência de um carro da saúde disponível para urgências no distrito. Diante disso, foi sugerido como solução a criação de uma farmácia básica para o distrito; do transporte coletivo para a saúde e a disponibilização de ambulância no PSF para urgências médicas que possam vir a ocorrer. Essas soluções foram elencadas de médio prazo.

Por fim foi falado da potencialidade da produção agropecuária diversificada e da vocação consolidada para o turismo com as experiências consolidadas para o turismo comunitário e os

eventos turísticos regionais. Nesse ponto, foi destacado a ausência de espaços culturais e de eventos que potencializam as práticas. Assim, como solução a este problema foi sugerido o transporte coletivo para o turismo; a criação de espaços para artesanato e cultura junto a uma feira agropecuária/agroecológica, assim como a criação de espaços livres públicos para contemplação dos vales. Para isso foi estabelecido o prazo de 5 a 7 anos.

Foi sugerido pelos moradores, a construção de uma casa de farinha, de mirantes para atração de turistas. Espaços de artesanato (devido a existência de moradores que produzem peças artesanais no distrito, mas não existe nenhum local para exposição/venda dessas mercadorias). Além disso, foi reforçado a produção agroecológica de hortaliças, maracujá, como também, a criação de abelhas.

Síntese

Em síntese, no Bloco Temático 01 do Distrito Sede, os participantes debateram principalmente questões relacionadas à expansão urbana, habitação de interesse social, infraestrutura urbana, preservação ambiental e gestão democrática da cidade. Entre as propostas centrais destacaram-se a criação de Zona de Expansão Urbana em áreas como Mata Limpa e entorno do Bairro Nobre, definição de zonas de proteção em áreas sensíveis como Padre Maia, Jussara, Muquém e Chã do Jardim, implantação de ZEIS, regularização fundiária, criação de Banco de Terras, ampliação do aluguel social e construção de novas habitações em áreas urbanizadas. Também foram defendidas a criação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e do Código de Obras, ativação do Conselho da Cidade e implantação de infraestrutura e equipamentos públicos em áreas vulneráveis como Grotão, Cepilho, Padre Maia e Conjunto do Fogo. As discussões ainda contemplaram propostas de preservação ambiental e patrimonial, além de políticas sociais voltadas à população vulnerável e à ampliação de políticas setoriais para mobilidade, saúde, educação, esporte e assistência social.

Já no Bloco Temático 01 da oficina realizada em Muquém, os debates concentraram-se em propostas voltadas à expansão urbana, regularização fundiária, infraestrutura urbana e mitigação de riscos socioambientais. Destacaram-se a criação de Zona de Expansão Urbana em áreas como Mata Limpa e entorno entre Frei Damião e a universidade, implantação de ZEIS em localidades como Pedro Perázio, Rua da Palha e Muquém, além de programas de regularização fundiária, melhorias habitacionais e reassentamento de famílias em áreas de risco. Também foram propostas a criação da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, revisão do perímetro urbano, implantação de rede de esgoto e Estações de Tratamento de Esgoto em Chã do Jardim e Muquém, além da criação de ciclovias, praças e equipamentos esportivos.

Os participantes ainda defenderam medidas de preservação ambiental envolvendo cachoeiras, olhos d'água, Rio do Canto e Barragem Saulo Maia, reforçando a necessidade de um planejamento urbano mais integrado, sustentável e participativo para o município.

As discussões referentes ao Bloco Temático 02 destacam a necessidade de ordenar a ocupação do distrito sede, a fim de proteger áreas ambientalmente sensíveis, como as nascentes, e impedir a construção e a consolidação de moradias em áreas de risco para a população, como os fundos de vale e locais com inclinação muito acentuada.

Já no distrito de Muquém, ressalta-se a necessidade de garantir o abastecimento adequado de água para a população, o que também contribui para alavancar o desenvolvimento da agricultura na região. Além disso, aponta-se, ainda, a criação de áreas de preservação ambiental e o reforço da fiscalização daquelas já existentes, de forma a preservar recursos naturais essenciais para o município, tais como os corpos hídricos.

De modo geral, as contribuições do Bloco Temático 03 indicam a necessidade de ampliar a política de preservação cultural de Areia, superando uma abordagem restrita ao patrimônio edificado do Centro Histórico. As oficinas apontaram para a valorização de bens materiais e imateriais localizados tanto na sede quanto na área rurais, incluindo engenhos, casas de farinha, práticas produtivas tradicionais, memórias comunitárias, paisagens naturais, comunidades tradicionais e espaços de sociabilidade cotidiana.

Como encaminhamento, destacam-se as propostas de criação de programas de inventário e educação patrimonial, fortalecimento dos conselhos e fundos municipais vinculados à cultura e ao turismo, incentivo ao restauro de edificações históricas, estruturação de rotas turísticas e culturais, apoio às cadeias produtivas tradicionais, promoção do turismo cultural e ecoturismo de base comunitária, implantação de sinalização interpretativa e elaboração de instrumentos de proteção da paisagem cultural. Essas contribuições deverão subsidiar a formulação das diretrizes urbanísticas e territoriais do novo Plano Diretor, articulando preservação, desenvolvimento econômico, participação social e valorização das identidades locais.

Em síntese, no Bloco Temático 04, percebe-se em ambas as oficinas a urgência de estruturar políticas de mobilidade e assistência, embora com necessidades infraestruturais distintas. Em Muquém, a prioridade reside na regularização do abastecimento de água e na recuperação das estradas vicinais, fundamentais para garantir o acesso à educação e escoar a produção agroecológica. Já na Sede, o foco central é o ordenamento do fluxo urbano diante da topografia severa, propondo-se a criação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana e a regulamentação do centro histórico para reduzir conflitos de tráfego.

Em ambas as oficinas, a população sinalizou a carência de uma rede de assistência social mais presente e contínua, defendendo a elaboração de diagnósticos socioterritoriais para embasar políticas de igualdade e segurança alimentar.

As potencialidades econômicas, centradas no turismo comunitário e na agropecuária diversificada, são vistas como motores de desenvolvimento que dependem da melhoria do transporte público e da criação de espaços culturais e de lazer. Assim, a sistematização das propostas reflete um desejo coletivo de integrar o desenvolvimento rural e urbano por meio de políticas e projetos mais eficazes.



PREFEITURA DE
AREIA
UMA GESTÃO DE TODOS PARA TODOS

